

Architektonická kancelária

Ing. arch. Imrich Pleidel, autorizovaný architekt
SNP 17, 927 01 Šaľa

Ú Z E M N Ý P L Á N CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY

N Á V R H

V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1/2008

- textová časť -

október 2008

O B S A H

A. TEXTOVÁ ČASŤ

1. Identifikačné údaje
2. Základné údaje
 - 2.1. Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa
 - 2.2. Vyhodnotenie a prehľad východiskových podkladov a údajov pre spracovanie návrhu ÚPN CMZ Šaľa
 - 2.3. Údaje o súlade riešenia so zadaním ÚPN CMZ a so stanoviskom z prerokovania predchádzajúcej urbanistickej štúdie CMZ
3. Širšie vzťahy a väzby vyplývajúce z územného plánu mesta Šaľa
 - 3.1. Regionálne a nadregionálne vzťahy sídelnej štruktúry
 - 3.2. Vzťahy sídelnej štruktúry a CMZ
 - 3.2.1. Poloha CMZ v organizme sídelnej štruktúry
 - 3.2.2. Funkcia CMZ v organizme sídelnej štruktúry
 - 3.3. Viazby vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa
4. Vymedzenie riešeného územia a jeho základná charakteristika
 - 4.1. Vymedzenie riešeného územia
 - 4.2. Základné údaje charakterizujúce územie zóny
 - 4.2.1. Charakteristika urbanistických blokov jadrového územia CMZ
 - 4.2.2. Charakteristika blokov kontaktných území nad rámec jadrového územia CMZ
5. Vyhodnotenie limitov využitia a potenciálu územia
 - 5.1. Limity využitia územia, ochranné pásma, chránené územia a súvisiace rozhodnutia v území
 - 5.2. Všeobecná charakteristika súčasného stavu, prírodná štruktúra a životné prostredie riešeného územia CMZ
 - 5.3. Kapacity a limity dopravného a technického vybavenia územia
 - 5.4. Potenciál CMZ v rámci sídelnej štruktúry
6. Urbanistická koncepcia funkčného a priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
 - 6.1. Základná urbanistická koncepcia riešeného územia
 - 6.2. Návrh riešenia ťažiskových priestorov CMZ
 - 6.3. Návrh riešenia jednotlivých lokalít v rámci CMZ
7. Návrh systému sídelnej zelene
 - 7.1. Úvod do problematiky sídelnej zelene a legislatívne podmienky ochrany a tvorby zelene
 - 7.2. Súčasný a navrhovaný stav sídelnej zložky „zeleň“ v CMZ mesta Šaľa
 - 7.3. Ciele pri tvorbe a ochrane sídelnej zložky „zeleň“
 - 7.4. Odporúčané postupy v procese ochrany a tvorby sídelnej zelene
 - 7.5. Odporúčané regulatívy a limity využitia územia v jednotlivých urbanistických blokoch vo vzťahu k zeleni a prírodným zložkám ŽP
8. Dopravné riešenie
 - 8.1. Širšie dopravné vzťahy
 - 8.2. Komunikačná sieť centra mesta
 - 8.2.1. Nadradená komunikačná sieť
 - 8.2.2. Komunikačné riešenie centra mesta
 - 8.2.3. Statická doprava

8.2.4. Nemotorická doprava

9. Návrh riešenia technickej infraštruktúry
 - 9.1. Zásobovanie pitnou vodou
 - 9.2. Odvádzanie splaškových vôd – kanalizačný systém
 - 9.3. Zásobovanie elektrickou energiou
 - 9.4. Zásobovanie zemným plynom - plynofikácia
 - 9.5. Zásobovanie teplom
 - 9.6. Telekomunikácie
10. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie v území
 - 10.1. Zásady funkčnej a priestorovej regulácie
 - 10.2. Začlenenie stavieb do existujúcej urbanistickej štruktúry
 - 10.3. Určenie nezastavateľných plôch a návrh na chránené časti územia
 - 10.4. Zastavovacie podmienky pre umiestňovanie stavieb s určením únosnosti využívania územia
 - 10.5. Etapizácia, vecná a časová koordinácia úloh a cieľov v území CMZ
11. Návrh umiestnenia verejnoprospešných stavieb a súvisiacich opatrení
 - 11.1. Verejno-prospešné stavby a stavby mestského záujmu v oblasti zástavby
 - 11.2. Verejno-prospešné stavby a stavby mestského záujmu v oblasti dopravy
 - 11.3. Vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby a vykonanie asanácie
12. Kniha regulatívov pre jednotlivé bloky CMZ
13. Návrh záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa
 - 13.1. Záväzné regulatívy pre jednotlivé bloky CMZ
 - 13.2. Zoznam verejnoprospešných stavieb

B. GRAFICKÁ ČASŤ

1. Širšie vzťahy
2. Komplexný urbanistický návrh
3. Návrh regulácie v území
4. Dopravné riešenie
5. Technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo
6. Technická infraštruktúra – elektrické rozvody, spoje
7. Technická infraštruktúra – plynofikácia, tepelné hospodárstvo
8. Návrh sídelnej zelene

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

- Objednávateľ : Mesto Šaľa
zastúpené Ing. Tiborom Baranom
a MUDr. Martinom Alföldim pre etapu ZaD č. 1
Mestský úrad
Nám. sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
- Spracovateľ : Architektonická kancelária
Ing. arch. Imrich Pleidel, autorizovaný architekt
SNP 17, 927 01 Šaľa
- Autorský kolektív : Ing. arch. Imrich Pleidel, a.a. – hlavný riešiteľ
Ing. arch. Kornel Kobák, a.a.
Ing. arch. Peter Vitko, a.a.
- Odb. spolupráca : Ing. Ján Morávek, CSc. – doprava
Ing. Vasil Ded'ô – technická infraštruktúra
Ing. Anna Dobrucká – životné prostredie a ekológia
- Spolupráca : Ing. arch. R. Regiec – urbanistický detail a digitálne
spracovanie
Ing. arch. Alexandra Fáziková - " -
Zuzana Hasalová – " -
Ing. O. Pleidelová – digitálne spracovanie, urbanistická
ekonómia
- Mgr. art. Boris Kopaj – grafický design
Ing. Ján Kováč - grafické spracovanie ZaD ÚPN CMZ č.1
Ing.arch. Jana Rostásová - grafické spracovanie ZaD ÚPN
CMZ č.1

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

2.1. HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA ÚZEMNÉHO PLÁNU CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY (ÚPN CMZ) ŠAĽA

Riešené územie centrálnej mestskej zóny Šaľa predstavuje významnú oblasť v organizme mesta a svojou polohou, existujúcou urbanistickou štruktúrou, vybavenosťou a vzťahmi k celému sídlu a príslušnému regiónu vytvára ťažiskový priestor s predpokladmi a potrebami nových kvalitatívnych zmien do budúcnosti. Tieto skutočnosti a fakt, že dané územie sa doposiaľ vyvíjalo na jednej strane viac-menej živelne a nekoncepčne a na druhej strane bolo tak, ako nakoniec takmer celá pôvodná štruktúra poznačené veľkoplošnými zásahmi v podobe rozsiahlych asanácií a zástavbami sídliskového typu, vyvolávajú nutnosť stanoviť komplexnú urbanistickú koncepciu pre rozvoj daného územia.

Cieľom riešenia predkladaného návrhu je zabezpečiť súlad všetkých zložiek v území, vytvoriť predpoklady pre dosiahnutie optimálnych väzieb na okolité priestory a lokality a postupnou dostavbou a revitalizáciou dosiahnuť jeho optimálne začlenenie do štruktúry sídla a nové kvalitatívne parametre jeho funkčného využitia s orientáciou na mestské funkcie občianskej vybavenosti, polyfunkčného bývania a verejnej zelene.

Dokumentácia je vypracovaná spracovateľom Architektonickou kanceláriou Ing. arch. Imrich Pleidel, autorizovaný architekt na základe požiadavky objednávateľa mesta Šaľa ako východzí návrh územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa. Je vypracovaná na základe prerokovanej a schválenej urbanistickej štúdie a zadania ÚPN CMZ mesta Šaľa. Po prerokovaní a schválení bude slúžiť ako záväzný nástroj na regulovanie investičnej činnosti v území, resp. aj ako podklad pre následné územné konania v dotknutej lokalite.

2.2. VYHODNOTENIE A PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE NÁVRHU ÚPN CMZ ŠAĽA

- § Mapové podklady v mierke 1 : 1000,
 - Územný plán mesta Šaľa, sprac. SAN HUMA'90 Nitra (2004)
 - Urbanistická štúdia centrálnej mestskej zóny Šaľa, sprac. SAN HUMA'90 Nitra
- § Rekonštrukcia MK Šaľa Vičanská a Kráľovská, zadanie stavby (1995) – ADOS, Ing. K. Lančaričová, Trnava
- § Pešia zóna Šaľa (1996) – ADOS, Ing. K. Lančaričová, Trnava
- § Pešia zóna Šaľa, 2. etapa (1998) – ADOS, Ing. K. Lančaričová, Trnava
 - Časť digitálnej mapy mesta
- § Údaje o inžinierskych sieťach v riešenom a dotknutom území mesta Šaľa (neúplné)
- § Údaje zo sčítania ľudu, domov a bytov v r. 2001 (2003)
 - Prieskumy a rozborý ÚPN CMZ Šaľa, sprac. Architektonická kancelária I. Pleidel,
 - Šaľa (2001)
- § Urbanistická štúdia ÚPN CMZ Šaľa, sprac. Architektonická kancelária Ing.arch. I. Pleidel, Šaľa (2001/2002)

- § Zadanie ÚPN CMZ (2004)
§ Územný generel pre oblasť dopravy v meste Šaľa (2003), sprac. Ing. J. Morávek, CSc., Bratislava
§ Koncept ÚPN mesta Šaľa – (2004), sprac. SAN HUMA '90, s.r.o. Nitra

Horeuvedené podklady poskytovali dostatočný technicko – informačný základ na vypracovanie návrhu ÚPN CMZ. Ďalším zdrojom informácií, požiadaviek, podmienok a námetov boli rokovania so zástupcami mestskej samosprávy, odborných komisií pri Mestskom zastupiteľstve v Šali, odbornou verejnosťou i občanmi mesta.

2.3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A STANOVISKOM Z PREROKOVANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE CMZ

Vypracovaniu návrhu ÚPN CMZ Šaľa predchádzalo vykonanie a vypracovanie nasledovných etáp :

- Prieskumov a rozborov
- Urbanistickej štúdie
- Zadania

Prieskumy a rozborov zosumarizovali informácie a analyzovali problémové javy v území. Bol zistený stavebno-technický stav jednotlivých objektov, ich urbanisticko-architektonické a priestorové parametre, zmapované územia vhodné na funkčnú a priestorovú reprofiliáciu, estetické závady, ale i priestorové dominanty a inak (historicky, architektonicky) hodnotné budovy, významné plochy zelene a pod.

Urbanistická štúdia vypracovaná ako samostatná etapa ÚPN CMZ overila možné alternatívne riešenia funkčného využitia a priestorového usporiadania v rámci CMZ. V nej bola navrhnutá základná urbanistická koncepcia riešenia zložitého územia obsahujúceho pôvodnú, pomerne zachovanú mestskú štruktúru i rozptýlenú, tzv. sídliskovú zástavbu. Načrtla zásady dopravného riešenia v centrálnej časti mesta v súvislostiach mestského a regionálneho dopravného systému. Preverenie možností dopravného riešenia v centre mesta poslúžilo tiež ako podklad pre vypracovanie Územného generelu pre oblasť dopravy (2003, spracovateľ Ing. J. Morávek, CSc.) Súčasťou urbanistickej štúdie CMZ bol i návrh regulácie v území ako podklad pre prerokovanie a vypracovanie predkladaného návrhu a súčasne pre spracovanie konceptu ÚPN mesta Šaľa. Po prerokovaní slúžila ako podklad pre spracovanie zadania ÚPN CMZ Šaľa.

Zadanie pre ÚPN CMZ vychádzalo z výsledkov vypracovanej a prerokovanej urbanistickej štúdie na úrovni samosprávy mesta. V zmysle plných právnych noriem v oblasti územného plánovania v ňom boli sústredené požiadavky a princípy pre vypracovanie návrhu ÚPN CMZ.

Návrh územného plánu centrálnej mestskej zóny je spracovaný v intenciách predchádzajúcej urbanistickej štúdie vrátane variantných riešení a zadania ÚPN CMZ Šaľa, ktoré bolo riadne prerokované a schválené na zasadnutí mestského zastupiteľstva v Šali dňa 09.03.2004.

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ Šaľa boli spracované na základe uznesenia MsZ v Šali č. 1/2008-XII zo dňa 7. 02. 2008, ktorým bol schválený Obsah a rozsah Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ Šaľa. Obsah a rozsah Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ Šaľa neprekračuje rámec horeuvedeného schváleného zadania pôvodného ÚPN CMZ Šaľa z roku 2004. Zmeny a doplnky sa týkajú čiastkových úprav a

upresnenia funkčného členenia a priestorovej organizácie vo vybraných lokalitách, resp. v rámci niektorých opatrení priestorovej regulácie - prekvalifikovania záväzných regulatívov na odporúčané. Uvedené zmeny a doplnky nemajú zásadný vplyv na urbanistickú koncepciu riešenia centrálnej mestskej zóny a v plnej miere ju rešpektujú. Zároveň sú navrhované Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN CMZ Šaľa v plnom súlade s nadradenou dokumentáciou - Územným plánom mesta Šaľa.

V rámci Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN CMZ Šaľa - textovej časti, bola vytvorená osobitná kapitola č. 13. Návrh záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa, v ktorej sú uvedené iba záväzné časti z knihy regulatívov a aktuálny zoznam verejnoprospešných stavieb. Súčasne boli vykonané niektoré súvisiace formálne úpravy textovej časti - bez zmeny ich znenia (zmena číslovania, presuny čiastkových textov v rámci kapitol a pod.).

3. ŠIRŠIE VŤAHY A VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAĽA

3.1. REGIONÁLNE A NADREGIONÁLNE VZŤAHY SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY

Z analýzy nadregionálnych vzťahov vyplýva, že mesto Šaľa má mnohé komparatívne výhody, s využitím ktorých by sa mohli vytvoriť priaznivé podmienky oživenia jeho komplexného socio-ekonomického rozvoja. Sú to najmä:

- geografická poloha a dopravné pomery (blízkosť hlavného mesta SR Bratislavy s rozvinutou infraštruktúrou nadregionálneho významu, tiež Nitry ako sídla kraja a výhodné cestné a železničné prepojenie ako i čiastočné využitie rieky Váh pre lodnú dopravu),
- súčasť predpokladaného rozvojového regiónu Viedeň – Bratislava – Győr (možnosť zapojenia do procesov európskej integrácie)
- priaznivé prírodné podmienky (predpoklad rozvoja prímestskej rekreácie a cestovného ruchu)
- kvalitný poľnohospodársky pôdny fond (pestovanie všetkých druhov plodín, rozvoj živočíšnej výroby, vrátane výroby ekologicky nezávadných potravín)
- stabilizovaná hospodárska základňa a pomerne rozvinutá ekonomická infraštruktúra (odvíjajúca sa predovšetkým od podniku Duslo, a.s. najväčšieho zamestnávateľa v širšom regióne)
- pomerne dobrá úroveň finančnej infraštruktúry a vytvárajúce sa predpoklady pre rozvoj malého a stredného podnikania
- priaznivé demografické zdroje pracovných síl (vysoká kvalifikačná a vzdelanostná štruktúra obyvateľstva, čím sa vytvárajú vhodné podmienky pre rozvoj školstva, kultúry, ako i rozvoj inštitucionálnej infraštruktúry)

3.2. VZŤAHY SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY A CMZ

V rámci urbánnych väzieb sídelného útvaru a centrálnej mestskej zóny boli sledované najmä nasledovné faktory:

- **Poloha CMZ v organizme sídelnej štruktúry**
- **Funkcia CMZ v organizme sídelnej štruktúry**
- **Potenciál CMZ v rámci sídelnej štruktúry**

3.2.1 POLOHA CMZ V ORGANIZME SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY

Centrálna mestská zóna zahŕňa rámcovo priestory priamo nadväzujúce na ul. Hlavnú od úrovne areálu mestského cintorína a ul. P. Pázmaňa po križovatku s Mostovou ul. a tiež dôležité kontaktné územia pri južnej časti ul. Kráľovskej, severnej časti ul. Kukučínovej a Dolnej a územie medzi ul. Mostovou (P. Pázmaňa), Štefánikovou a Školskou. Nachádza sa v ťažiskovej polohe pravobrežnej časti pomerne blízko k inundačnému územiu vodného toku Váh. V rámci bezprostredných urbanistických väzieb nadväzuje CMZ na obytné súbory Stred, Pohotovostné sídlisko a Sídl. Váh II. Na severozápadnej strane priamo susedí s areálom nemocnice s poliklinikou. V blízkosti juhozápadného okraja CMZ sa

nachádza železničná stanica ŽSR a autobusová stanica SAD. Dominantnými kompozičnými osami sídelného útvaru a jeho centrálnej mestskej zóny, ktoré vytvárajú základnú kompozičnú osnovu ovplyvňujúcu rozvoj organizačno-prevádzkových a organizačno-kompozičných väzieb sú predovšetkým : rieka Váh, železničná trať Bratislava – Nové Zámky a štátna cesta I/75 prepájajúca smery Galanta – Nové Zámky – Nitra. Kompozično – prevádzkové osi v rámci vlastnej CMZ tvoria už uvedené trasy miestnych komunikácií na ul. Hlavnej a P. Pázmaňa, ul. Štúrovej a Dolnej a tiež na ul. Kráľovskej a Vlčanskej (cesta II/573 smer Vlčany – Kollárovo).

Urbanisticky je centrálna mestská zóna vyvrcholením funkčno-priestorovej osnovy mesta. CMZ kooperuje s rozvojovými smermi sídelného útvaru prostredníctvom hlavných kompozičných osí – nosných urbanistických radiál, v ktorých sa sústreďuje tok komerčno-ekonomického a spoločenského života. Tieto radiály lúčovite vychádzajú zo svojich ťažiskových priestorov na Nám. sv. Trojice a Nám. Sv. Juraja (pri zariadení Olympia). Tento radiálny systém je navzájom prepojený okružnými väzbami v trasách ulíc Kráľovská – SNP – Štúrova, Vlčanská – Dolná a čiastočne aj Mostová – Štefánikova – Školská. Najatraktívnejšiu časť centrálnej mestskej zóny tvorí v súčasnosti úsek Hlavnej ul. medzi spomínanými námestiami sv. Trojice a Sv. Juraja, kde je sústredený najintenzívnejší pohyb peších a najvyššia koncentrácia občianskej vybavenosti a rôznych komerčných aktivít. V tejto oblasti sa však kumuluje i množstvo problémov a nedostatkov urbanisticko-architektonickej, dopravnej, technickej i environmentálnej povahy. Ako najvypuklejšie nedostatky súčasnej podoby CMZ sa javia nevyhovujúce pešie a hmotovo - priestorové prepojenia Nám. sv. Trojice s priestormi pred kostolom a kaštieľom, nedostatočná alebo absentujúca dostupnosť niektorých dôležitých priestorov (najmä severozápadná časť parciel s objektami na ul. Hlavnej) a neucelenosť, resp. nevyváženosť urbanistickej štruktúry ako takej i vo vzťahu k nezastavaným priestorom spravidla po minulých asanáciách.

Radiálny systém vychádzajúci z ťažiska CMZ je napojený na rozvojové osi v rámci užšieho regiónu i veľkého územného celku (VÚC) Trnava, resp. Nitra. Významným faktorom ovplyvňujúcim charakter CMZ je jej dostredivé postavenie vo vzťahu k okolitým obciam v spádovom území mesta, t. z. že sa stáva cieľovým priestorom pre obyvateľov týchto obcí, ale aj pre ostatných návštevníkov mesta či pasantov ním prechádzajúcich.

3.2.2. FUNKCIA CMZ V ORGANIZME SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY

Úlohou centrálnej mestskej zóny v organizme mesta je uspokojovať prostredníctvom urbanistických priestorových a funkčných zložiek spoločenské požiadavky a potreby obyvateľov mesta, ako i potreby užívateľov dočasne prítomných, pracujúcich a navštevujúcich mesto Šaľa.

Centrálnu mestskú zónu v rámci sídelného útvaru charakterizuje špecifická náplň s orientáciou na administratívno-správne inštitúcie, kultúrno-spoločenské, školské a cirkevné zariadenia, ubytovacie a stravovacie zariadenia rôzneho typu a vybrané druhy obchodu a služieb vrátane finančných. Neoddeliteľnou funkčnou zložkou centrálnej mestskej zóny je bývanie, parková zeleň a dopravnokomunikačný systém.

Centrálna mestská zóna je ťažiskom spoločenského života, funkčne a architektonicky najzaujímavejšou časťou mesta s čiastočne zachovaným historickým kontextom. Charakteristický výraz CMZ je tvorený fragmentárnymi

historickými objektami a prvkami určitej pamiatkovej a architektonickej hodnoty ako aj celkami hodnotnej zelene v parkovej úprave popri menej hodnotnej a narušenej urbanistickej štruktúre a priestoroch bez adekvátneho funkčného využitia.

3.3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN MESTA ŠAĽA

Mesto Šaľa má v súčasnosti schválený územný plán ÚPN mesta Šaľa z r. 2004 (spracovateľ SAN HUMA '90, s.r.o. Nitra) Používaním územného plánu sa preukázalo, že vo viacerých svojich častiach je už prekonaný, resp. nevyhovuje súčasným socio-ekonomickým podmienkam a požiadavkám na rozvoj mesta. Z toho dôvodu mesto pristúpilo k obstaraniu nového územného plánu.

Vzhľadom na túto skutočnosť bolo potrebné časovo zosúladiť vypracovanie ÚPN CMZ a územného plánu mesta tak, aby bol vylúčený nesúladiť riešenia CMZ vo vzťahu k celému mestu, resp. príslušnému regiónu – predovšetkým čo sa týka dopravného riešenia a celkovej urbanistickej koncepcie mesta.

ÚPN mesta Šaľa je momentálne v štádiu prerokovaného a schváleného konceptu a poskytuje komplexný podklad pre dopracovanie návrhu ÚPN CMZ. Predkladaný návrh rešpektuje základné funkčno – priestorové usporiadanie a väzby centrálnej mestskej zóny definované v uvedenom koncepte ÚPN mesta najmä čo sa týka nadradených a vnútromestských dopravných systémov, technického vybavenia, návrhu verejnoprospešných stavieb a pod.

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

4.1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Rozsah vlastného riešeného územia v zásade zodpovedá vymedzeniu CMZ v ÚPN mesta Šaľa (2004, spracovateľ SAN HUMA '90 Nitra) ako i v koncepte spracovávaného ÚPN mesta. Hranice tohoto územia boli nepatrne korigované, resp. upresnené iba v niektorých nevyhnutných detailoch – napr. v časti parku pri nemocnici a v mieste prístavby nákupného strediska Jednota pri hoteli Centrál, za MsÚ rozšírená o časť pozemku nemocnice pre prejazd obslužnej komunikácie, za nákupným strediskom Olympia, v areáli Gymnázia a pod. Takto vymedzené územie má rozlohu 29,77 ha v rovinnom teréne v nadmorskej výške približne 115,20 – 117,44 m. Z hľadiska urbanisticko-organizačného a administratívno-správneho (volebné obvody, sčítanie obyvateľstva) zasahuje do 4 urbanistických obvodov: UO 01(stred), UO 02 (východ), UO 03 (juh) a UO 04 (západ).

Oblasť centrálnej mestskej zóny vrátane významných kontaktných území (spolu 29,77 ha) je vymedzená a kompozične primárne orientovaná pozdĺž osi ul. Hlavnej a ul. P. Pázmaňa, približne v kolmom smere na líniu toku rieky Váh. Na juhozápade ju ohraničuje vyústenie ul. Novomeského a na severovýchode križovatka s ul. Mostovou. Zo severozápadnej strany vedie hranica riešeného územia od ul. Novomeského za vežovými bytovými domami pozdĺž chodníka na Kráľovskej ul. na ul. SNP, od križovatky s Kráľovskou ul. ďalej pokračuje pri hranici súčasnej záhradkárskej osady a nemocničného areálu až po ul. Štúrovu (za budovou MsÚ). Trasa hranice r. ú. ďalej vedie okolo Múzea ľudového bývania na ul. Štúrovej v línii chodníka pred obytným blokom na ul. 1. Mája a za administratívnou budovou Hydrostav-u až k vyústeniu na ul. P. Pázmaňa, odkiaľ pokračuje v osi pešej a obslužnej komunikácie okolo obchodného komplexu Barter po križovatku s ul. Mostovou. Z Mostovej ul. sa hranica stáča na juhovýchod a potom na juhozápad v osi ul. Školskej, ďalej pokračuje medzi areálom ZŠ Pionierska ul. a objektom Rím. kat. farského úradu, resp. parkom až po vyústenie ul. P. J. Šafárika na ul. Dolnú. Ďalej vedie okolo areálu reštaurácie Kazačok na ul. Kukučínovu a medzi obytnými blokmi na ul. Budovateľskej, pokračuje v trase obslužnej komunikácie za obytnými domami na ul. Hlavnej až po jej vyústenie na ul. Vlčanskú. V predĺžení tohoto vyústenia pokračuje medzi centrom občianskej vybavenosti (tzv. „kockou“) a obytným domom na Vlčanskej ul. popri oplotení ZŠ Krátka ul. a okolo skladu a predajne nábytku Kings opäť na ul. Hlavnú v priestore vyústenia ul. Novomeského pri nároží mestského cintorína.

Širšie vymedzenie riešeného územia bolo stanovené po dohode s obstarávateľom na základe definovania najvypuklejších problémov viažucich sa k centrálnemu mestskému priestoru a priamo dotknutých lokalít. Zahŕňa teda nielen najužšie mestské centrum – časť ul. Hlavnej a P. Pázmaňa od kaštiela po centrum Olympia s príľahlými priestormi, ale i ďalšie dôležité kontaktné územia, ktoré si svojou polohou, významom a charakterom vyžadujú isté doriešenie vo vzťahu k ťažiskovým priestorom mesta i k sebe navzájom. Zámerom mesta i riešiteľského kolektívu bolo pri definovaní rozsahu centrálnej mestskej zóny túto ponímať komplexne ako súbor problémových javov, ktoré je potrebné zosúladiť s cieľom stanovenia územno-plánovacích podmienok pre vytvorenie a rozvoj vyváženého, harmonického a kvalitného mestského prostredia.

4.2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE ÚZEMIE ZÓNY

Vo vzťahu k ostatnému územiu sídla sa centrálna mestská zóna nachádza v smere juhozápadno - severovýchodnej osi približne v strede pravobrežnej časti intravilánu mesta Šaľa. Hlavné dopravné napojenie tvorí ul. Hlavná a P. Pázmaňa (v smere uvedenej osi na Diakovce, resp. most cez rieku Váh a ďalej na Nitru, Nové Zámky) V priečnom smere zo severozápadu na juhovýchod prechádza približne stredom riešeného územia ul. Štúrova (smer Galanta, Bratislava), ktorá od Nám. sv. Trojice pokračuje ako Dolná ul. (smer Vlčany, Kollárovo). Juhozápadným okrajom územia CMZ vedie významné dopravné prepojenie ul. Kráľovskou a Vlčanskou.

Z funkčného hľadiska je centrálna mestská zóna Šaľa charakteristická ako zmiešaná s prevažujúcimi funkciami občianskej vybavenosti a bývania. Významné zastúpenie v nej majú plochy zelene a parkov (rôznorodej úrovne funkčného využitia a kvality). Dôležitým fenoménom je tu výrazný, i keď v predchádzajúcom období značne redukovaný, historický kontext (kaštieľ a kostol s Nám. sv. Trojice). Sekundárne ovplyvňuje CMZ i blízka poloha rieky Váh, ktorej cestné a železničné premostenie determinuje základný komunikačný systém mesta ako sídla okresu vo väzbe na okolitý región.

Doplnkovo sa tu vyskytujú tiež funkcie výrobných služieb, resp. skladovania a objekty technickej infraštruktúry. Súčasťou riešeného územia je taktiež systém dopravných a peších komunikácií a priestranstiev.

4.2.1. CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÝCH BLOKOV JADROVÉHO ÚZEMIA CMZ

Blok B1

je ohraničený ul. P. Pázmaňa (južná časť), začiatkom Dolnej ul., Školskou ul., areálom gymnázia a obslužnou komunikáciou vedúcou do areálu ZsVS. Významný je svojou lokalizáciou pri Nám. sv. Trojice, umiestnením rím. kat. kostola a kaštieľa. Charakterizuje ho nízka intenzita zastavaných plôch a rozvoľnená zástavba jednotlivých budov. Problematickým sa tu javí umiestnenie, resp. rozsah a stavebno-technické riešenie areálu amfiteátra na Školskej ul. Ďalším problémovým okruhom (spoločným zároveň pre bloky B2, B3 a B8) je križovatka na Nám. sv. Trojice v priamom kontakte s rozptylovým priestorom pred kostolom. Stavebno-technický stav objektov je dobrý a prevažne vyhovujúci.

Blok B2

sa nachádza medzi ul. P. Pázmaňa (juh), Štúrovou a sídliskom Váh II. Je charakteristický nesúrodou rozvoľnenou zástavbou jednotlivých objektov (hotel + nákupné centrum, ZŠ s vyučovacím jazykom maďarským, administratívna budova Hydrostavu). Stavebno –technický stav budov je prevažne dobrý a vyhovujúci, resp. vhodný na rekonštrukciu a obnovu. Vyskytuje sa tu aj menej hodnotná a nevyhovujúca stavebná substancia v zadnej časti areálu hotela a ZŠ maďarská. Ako problematický a v súčasnej podobe nevyhovujúci sa tiež javí dvorový priestor medzi budovami hotela a dostavbou nákupného strediska Jednota a bytovými domami sídliska Váh II.

Blok B3

vymedzuje severovýchodná časť ul. Hlavnej, Námestia sv. Trojice, areál nemocnice s poliklinikou a areál ZUŠ, resp. Vodomontu. Blok má sčasti zachovanú pôvodnú urbanistickú štruktúru malého poľnohospodársko-remeselníckeho mesta, ktorá bola postupne dopĺňaná, nahrádzaná novými budovami a sčasti obnovovaná, resp. rekonštruovaná.

Dôležitým faktorom pre zachovanie a rozvoj existujúcej urbanistickej štruktúry je prevažne pôvodná parcelácia pozemkov v tejto časti CMZ. Z toho vyplýva aj určitá homogénnosť a kompaktnosť existujúcej zástavby. Stavebno-technický stav jednotlivých objektov je veľmi rôznorodý. Nachádzajú sa tu objekty od nových a rekonštruovaných rešpektujúcich prirodzené podmienky zástavby po celkom nevyhovujúce stavby a rôzne provizoriá najmä v dvorových častiach parcel. Vyskytujú sa tu tiež rekonštrukcie a dostavby, ktoré spomínané podmienky zástavby nedodrжали a zakladajú tak do budúcnosti kolíziu v súvislosti s možnými dostavbami na susedných parcelách, zásobovaním a pod.

Osobitným problémom je doprava v celom komplexe : cestný ťah, zásobovanie, parking a pohyb peších na ul. Hlavnej. Napriek tomu, že priestorové parametre uličného priestoru nie sú ešte dostatočne využité, súčasný stav je nanajvýš nevyhovujúci a žiada si do budúcnosti komplexné riešenie s aspoň čiastočným oddelením zásobovania, vylúčením tranzitnej dopravy a posilnenia pešieho pohybu.

Blok B4

leží pri križovatke Kráľovskej ul. a Hlavnej ul., dotýka sa areálu parku pri NsP a záhradkárskej osady na ul. Kráľovskej. Charakterizuje ho nesúrodá, rozvoľnená urbanistická štruktúra pozostávajúca zo sčasti zachovanej pôvodnej zástavby na ul. Hlavnej (budova ZUŠ, susediaci objekt a bývalý areál Vodomont-u) a z novších vežových bytových domov v severnej časti bloku. Blok je význačný najmä svojou polohou a potenciálom možností rozvoja - intenzifikáciou zástavby.

Blok B5

tvorí územie v južnej časti sídliska Šaľa Stred na ul. Novomestského, z opačnej strany križovatky ul. Kráľovskej a Hlavnej ako blok 4. Je tu situovaná trojica vežových bytových domov zo 70-tych rokov, v ktorých okolí sa nachádzajú voľné priestranstvá vhodné na dostavbu solitérneho objektu oddeľujúceho tieto bytové domy od križovatky.

Blok B6

sa nachádza pri križovatke ul. Hlavnej a Vlčanskej – námestí Sv. Juraja. Tvoria ho v podstate areály centra občianskej vybavenosti „Olympia“ a domu nábytku „Kings“. Územie priamo nadväzuje na t. č. nezastavanú lokalitu oproti mestskému cintorínu a ktorého riešenie bude ovplyvňovať i územie CMZ. Negatívnym zásahom z pohľadu ďalšieho rozvoja územia a jeho prepojenia so spomínanou lokalitou sa javí dostavba skladovej haly za domom nábytku, ktorá v súčasnosti už nedovoľuje optimálnu lokalizáciu novej obslužnej komunikácie medzi Hlavnou ul. a areálom ZŠ Krátka ul.

Blok B7

sa nachádza pri Hlavnej ul. medzi križovatkami s ul. Budovateľskou a Vlčanskou (nám. Sv. Juraja). Na juhovýchodnej strane ho uzatvára obslužná komunikácia medzi oboma uvedenými ulicami vedúca za obytnými blokmi popri

areáli MŠ Budovateľská ul. Blok je charakteristický rovnorodou, vyváženou štruktúrou objektov občianskej vybavenosti a bývania z obdobia 60. až 70. rokov s niektorými novými rekonštrukciami a prestavbami (VÚB, Ľudová banka). Stavebno-technický stav a celkový architektonický výraz existujúcej štruktúry je na dobrej úrovni, bude si žiadať iba individuálne rekonštrukčné a revitalizačné zásahy. Dopravná problematika týkajúca sa bloku B3 je identická i pre blok B7 s tým rozdielom, že tento má vytvorené lepšie podmienky pre zásobovanie zo spomínanej obslužnej komunikácie.

Dôležitou lokalitou, priestorom z hľadiska bloku, ale i celej CMZ, resp. mesta je súčasné verejné priestranstvo medzi dopravnou komunikáciou a líniovou zástavbou na ul. Hlavnej pozostávajúce zo siete chodníkov a plôch zelene rôznej kvalitatívnej úrovne. Toto územie poskytuje výrazný potenciál rozvoja a potrebu kvalitatívnej zmeny funkčného využitia a preto bude vyžadovať osobitý a zodpovedný prístup k jeho komplexnému riešeniu.

Blok B8

tvorí v podstate líniová zástavba na Hlavnej ul. medzi križovatkami s ul. Budovateľskou a Dolnou (v dotyku s Námestím sv. Trojice) a rozvoľnená zástavba medzi ul. Kukučínovou a začiatkom ul. Dolnej (od Nám. sv. Trojice po park s pamätníkom oslobodenia).

Ako najhodnotnejšia z hľadiska historického i architektonického sa tu javí budova okresného úradu od architekta M. M. Harminca z 30-tych rokov minulého storočia na nároží ul. Hlavnej a Dolnej. Výšková úroveň tejto budovy 3 a ½ NP (bežné 4 NP) + podkrovie je optimálnym príkladom i pre ďalšie dostavby, rekonštrukcie alebo novostavby v rámci CMZ. Zo stavebno-technického hľadiska je stav objektov pomerne dobrý.

Ako estetické závary možno charakterizovať adaptácie parteru obytných blokov na Hlavnej ul., ktoré sú prejavom poväčšine nekoordinovanej svojpomocnej stavebnej činnosti. Ďalším výrazným esteticko-funkčným nedostatkom v bloku B8 je zostava radových boxových garáží na Kukučínovej ul. za objektom bývalých komunálnych služieb.

4.2.2. CHARAKTERISTIKA BLOKOV KONTAKTNÝCH ÚZEMÍ NAD RÁMEC JADROVÉHO ÚZEMIA CMZ :

Blok B9

nadväzuje na juhovýchodný okraj blokov B8 a B1. Zahŕňa strednú časť Dolnej ul. – na severovýchodnej strane s trojicou 8-podlažných bodových bytových domov, boxovými garážami a Parkom novorodených a na juhozápadnej strane so staršou zástavbou doskových 4-podlažných bytových domov na ul. Kukučínovej, objektom reštaurácie Kazačok a zelenou plochou s pamätníkom oslobodenia.

Blok je charakteristický pomerne nízkou intenzitou zástavby s vysokým pomerom zastúpenia zelene. Funkčným nedostatkom je znížená prejazdnosť Kukučínovej ulice, ktorá je zároveň využívaná na pozdĺžne státie osobných automobilov a nezodpovedajúce funkčné využitie vnútroblokových priestorov a uvedených plôch verejnej zelene.

Blok B10

sa nachádza v najsevernejšej časti riešeného územia v okolí strednej časti ul. P. Pázmaňa (po Križovatku s Mostovou ul.). Charakterizuje ho rozvoľnená urbanistická štruktúra prevažne bytových domov a občianskej vybavenosti. Znaky vyváženej urbanistického a architektonického riešenia nesie trojica 4-podlažných bytových domov na východnej strane ul. P. Pázmaňa (južný objekt sa nachádza už v bloku B1).

Charakter ostatnej zástavby je nesúrodý, poznačený nekonceptnosťou pri osadzovaní v území a nízkou úrovňou architektonického riešenia jednotlivých objektov a to aj v prípade niektorých novších dostavieb. Ako pozitívne sa ukazuje dotvorenie severnej časti bloku + zástavbou polyfunkčného objektu pozdĺž ul. Mostovej. V budúcnosti bude potrebné sa koncentrovať najmä na úpravu vnútroblokových priestorov.

Blok B11

susedí na juhovýchode s blokom B4, na východe s areálom nemocnice a bývalého mlyna, na severozápade s ul. SNP a na juhozápade so sídliskom Stred – na ul. Novomestskej. Tvorí ho takmer nezastavané územie – záhradkárská osada, verejná zeleň bez náležitého funkčného využitia a významnejšej sadovnícko-krajinárskej hodnoty a objekt bývalej územnej plynoslužobne SPP s dvorom pri križovatke ul. Kráľovskej a SNP.

Územie bloku sa vyznačuje vysokým rozvojovým potenciálom a nevyhnutnosťou dokomponovania novou urbanistickou štruktúrou. I z tohoto dôvodu bolo poňaté ako dotknuté územie pri riešení CMZ.

Blok B12

je v podstate dokompletovaním bloku B6 – za komplexom „Olympie“. Zahŕňa rekonštruovanú prízemnú budovu f. Techagra a časť verejného priestranstva medzi ňou a objektom občianskej vybavenosti na Vlčanskej ul. Poskytuje možnosť dostavby solitérnym objektom na jeho južnom okraji.

Blok B13

sa nachádza v severozápadnej časti územia vymedzeného ul. Budovateľskou a Kukučínovou. Obdobne ako v prípade bloku B12 ide o doplnenie bloku B8 z hľadiska obdobného stavu kumulovania problémov dopravy a polyfunkčného využitia v nadväznosti na obytnú zástavbu. Riešenie bloku B13 v budúcnosti predznamená postup pri revitalizácii a čiastočnej reprofilácii územia, ktorého kompozično-prevádzkovou osou je Budovateľská ul.

5. VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA A POTENCIÁLU ÚZEMIA

5.1. LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA, OCHRANNÉ PÁSMA, CHRÁNENÉ ÚZEMIA A SÚVISIACE ROZHODNUTIA V ÚZEMÍ

Pri stanovení limitov využitia územia možno vychádzať z predchádzajúcej analýzy vykonanej v rámci prieskumov rozborov, overovacej urbanistickej štúdie centrálnej mestskej zóny ako i konceptu ÚPN mesta Šaľa. Na základe podrobného poznania súčasného stavu územia možno konštatovať, že intenzita využitia územia je napriek svoj centrálnej polohe pomerne nízka a priestorové limity pre zástavbu v podobe maximálneho koeficientu zastavanosti, alebo prípustnej podlažnosti nie sú naplnené.

Z hľadiska funkčného využitia je centrálna mestská zóna prednostne vhodná na umiestňovanie vybavenostných prevádzok, najmä vyššej vybavenosti spĺňajúce kritériá „mesto-“, resp. „centrotvornosti“. Za neprekročiteľný limit funkčno-priestorového usporiadania možno označiť neprípustnosť umiestňovania v rámci CMZ výrobných prevádzok (priemyselných i poľnohospodárskych – i v podobe tzv. malých fariem), koncentrovaných zariadení dopravy, skladových hospodárstiev, čerpacích staníc pohonných hmôt a pod.

Nevhodné je tiež umiestňovanie prevádzok s nadmernými nárokmi na záber plôch vyžadujúci si asanáciu pôvodnej zachovanej alebo stabilizovanej mestskej štruktúry ako sú nákupné centrá typu „supermarket“ a „hypermarket“, tiež športové zariadenia a areály v podobe štadiónov, športových hál a pod.

Za určitý kompozičný hmotovo-priestorový limit možno považovať pôvodnú parceláciu najmä tam, kde môže pomôcť formovať rekonštruovanú alebo novonavrhovanú urbanistickú štruktúru (predovšetkým na severozápadnej strane Hlavnej ul., sčasti na ul. Kráľovskej, Dolnej a P. Pázmaňa. Rešpektovanie pôvodnej parcelácie v lokalitách, kde sú na to podmienky, je dôležité vzhľadom na potrebu zachovania, či znovuvytvorenia istej historickej kontinuity, ktorá bola v prípade Šale v období povojnového spriemyselnovania Slovenska a tzv. socialistickej výstavby do značnej miery prerušená.

Z hľadiska **pamiatkovej ochrany** je nevyhnutné rešpektovať existujúce kultúrne pamiatky:

- § Renesančný a barokovo prestavaný kaštieľ, pôvodne jezuitský kláštor zo 17. stor. Na ul. P. Pázmaňa
- § Rímsko-katolícky kostol Sv. Margity Antioch z r. 1829 na Dolnej ul.
- § Sochový dom – Múzeum ľudového bývania na Štúrovej ul.
- § Socha Sv. Juraja umiestnená v átriu budovy mestskej knižnice

Ďalšie významné budovy nachádzajúce sa na území centrálnej mestskej zóny, ktoré si vyžadujú osobitnú pozornosť, resp. sú vhodné na určitý typ registrácie a ochrany ako objekty pamiatkového záujmu:

- § Budova rím.-kat. farského úradu na Školskej ul. ako jedna z posledných zachovaných budov z pôvodného komplexu školy univerzitného typu v 18. stor, tzv. Pazmanea
- § Budova bývalého Vodného družstva (dnes ZUŠ – výtvarný odbor) z konca 19. storočia
- § Budova ZŠ s vyučovacím jazykom maďarským na ul. P. Pázmaňa

- § Budova býv. Okresného úradu na Hlavnej ul. z r. 1936 od autora M. M. Harminca, významného slovenského medzivojnového architekta
- § Areál torza pôvodného historického parku rodiny Feketeházyovcov (dnes park v areále nemocnice s poliklinikou)
- § Park pri kostole – tzv. Kostolná záhrada ako možná archeologická lokalita

Osobitné opatrenia z hľadiska výskytu možných archeologických lokalít v rámci CMZ

1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konaní si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko.

2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR.

3. Bližšie údaje o archeologických náleziskách v záujmovom území obce je možné poskytnúť na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre spracovateľovi ÚPD. Podľa § 22 ods.5 pamiatkového zákona sú údaje týkajúce sa umiestnenia archeologických nálezísk predmetom ochrany podľa osobitných predpisov (ods. 3, § 76 zákona NR SR č. 241/2001 o ochrane utajovaných skutočností) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Z hľadiska **ochrany a tvorby životného** prostredia a sčasti i v historickom kontexte je popri horeuvedených parkoch potrebné rešpektovať i ďalšie lokality s charakterom, alebo skôr potenciálom parkov (významné plochy zelene) a významných verejných priestranstiev

- § Nám. Sv. Trojice s historickým súsoším Sv. Trojice
- § Centrálna časť Hlavnej ul. s priestorovými a funkčnými predpokladmi na vytvorenie námestia (sčasti zachovaný „šošovkovitý“ tvar pôdorysu vymedzený pôvodnou i novšou zástavbou) vrátane už uvedenej sochy Sv. Juraja
- § Tzv. Park novorodených na Dolnej ul. (za budovou fary a vedľa areálu ZŠ Pionierska ul.
- § Lokalita na Vlčanskej ul. – zelená plocha za budovou knižnice pred obytným blokom, kde sa kde sa v minulosti nachádzala budova židovskej školy a kúpeľov
- § Priestor vymedzený ul. Dolnou, Vlčanskou a Krížnou (územia CMZ sa iba dotýka)
- § Vnútroblokový priestor za budovou bývalého podniku Hydrostav (dnes patriacou spol. Merus) - medzi vežovými bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a obchodným centrom Barter ako morfológicky i historicky cenná lokalita býv. cintorína, resp. pohrebiska (hraničí s územím CMZ)

Osobitnú pozornosť si zasluhuje urbanistická štruktúra zástavby na Budovateľskej ulici zo 60. rokov 20. stor., ktorá nesie znaky ucelenej urbanisticko-architektonickej koncepcie bytových domov so vstavanou vybavenosťou. Funkčné a hmotovo-priestorové parametre urbanistickej štruktúry ako celku vykazujú stále vysokú úroveň vo vzťahu kvality prostredia a života v tejto lokalite.

Medzi menšie objekty zasluhujúce si takisto náležitú pozornosť a zodpovedajúcu ochranu patria artézské studne nachádzajúce sa na území CMZ alebo v jeho kontaktnej blízkosti:

- § Artézska studňa na Nám. Sv. Trojice – pri súsoší pred kostolom (premiestnená z pôvodného miesta pred budovou Okresného úradu)
- § Artézska studňa na Vlčanskej ul. pri križovatke s Jarmočnou ul.
- § Artézska studňa na Dolnej ul. – pred predajňou „Večierka“

5.2. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA SÚČASNÉHO STAVU, PRÍRODNÁ ŠTRUKTÚRA A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA CMZ

Ako bolo už čiastočne uvedené v časti 2 – „Ciele riešenia“, pre súčasný stav riešeného územia je charakteristická značná polarita medzi pôvodnou urbanistickou štúdiou malomestského až vidieckeho typu (do r. 1960) a hromadnou výstavbou bytových domov a čiastočne občianskej vybavenosti na mieste veľkoplošných demolácií po r. 1960. Príčinou celkovej nevyváženosti medzi dvoma krajinami (úplná likvidácia + nová zástavba sídliskového typu a takmer nezmenený zbytok pôvodnej štruktúry – na dožitie) bola predovšetkým potreba bytovej výstavby a nadväzujúcej vybavenosti vzhľadom na výstavbu chemického podniku Duslo Šaľa.

Negatívnym znakom procesu prestavby takmer celého pôvodného sídla bola absencia akejkoľvek snahy o integráciu, funkčné a priestorové prepojenie existujúcej a novobudovanej štruktúry. To sa okrem spomínanej rozpoltenosti prejavilo najmä v nekonceptnosti dopravnej siete, ktorá je dnes už v celkovo nevyhovujúcom stave a to ako v mikromerítke (CMZ), tak i v makromerítke (sídlo + región). Pritom nie je možné všeobecne konštatovať, že úplné zachovanie alebo rekonštrukcia pôvodnej štruktúry by bolo najsprávnejším riešením a takisto, že nová zástavba popri uspokojení základných utilitárnych požiadaviek priniesla len negatíva. Predovšetkým málopodlažná zástavba z obdobia 60-tych rokov (Budovateľská ul., čiastočne Kukučínova a časť ul. P. Pázmaňa) dodnes nesie znaky ucelenej funkčne a priestorovo vyváženej urbanistickej štruktúry. I z hľadiska architektonického, objekty v uvedených lokalitách predstavujú kvalitatívne vyššiu úroveň ako prevažná časť neskoršej zástavby zo 70. a 80. rokov.

Pri zmapovaní súčasného stavu kolektív spracovateľov vychádzal okrem z už spracovaných dokumentácií, mapových podkladov a údajov predovšetkým z prieskumov a rozborov spracovaných t. r. v rámci ÚPN CMZ Šaľa. V komplexnom urbanistickom rozbere a ďalších grafických podkladoch tu boli zachytené všetky dostupné informácie o existujúcich objektoch a príslušných pozemkoch, infraštruktúre, doprave, zeleni a pod. Z dôvodu detailnejšej analýzy súčasného stavu a následného komplexného návrhu rozvoja územia vrátane stanovenia jeho regulatívov bolo riešené územie o rozlohe cca 30 ha rozčlenené na 8 základných blokov, ktoré sa týkajú vlastného územia CMZ podľa ÚPN mesta Šaľa (cca 19 ha) a 5 ďalších blokov – dotknutých dôležitých lokalít (cca 12 ha).

5.3. KAPACITY A LIMITY DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Jedným z kľúčových limitujúcich faktorov podmieňujúcich rozvoj centrálnej mestskej zóny je mestský dopravný systém. Tento bol v r. 2003 riešený osobitným územno – plánovacím podkladom „Územný generel pre oblasť dopravy v meste Šaľa (spracovateľ Ing. J. Morávek, CSc.) Na základe tohto podkladu je navrhnutý obchvat mesta s cieľom vylúčenia tranzitnej, najmä nákladnej kamiónovej dopravy (smer Galanta – Bratislava a Nitra / Nové Zámky) a vytvorenie vnútromestského okruhu, ktorý odkloní zostávajúcu tranzitnú a vnútromestskú dopravu po ul. SNP, Kráľovskej, Vlčanskej a Dolnej ul. (smer Diakovce, Vlčany – Kolárovo).

Pre návrh a realizáciu plnohodnotnej centrálnej mestskej zóny je zásadnou podmienkou obmedzenie dopravy na centrálnej časti Hlavnej ul. a jej premiestnenie do nových trás obslužných komunikácií. V zmysle predchádzajúcej urbanistickej štúdie, dopravného generelu i konceptu ÚPN mesta Šaľa je vytypovaná trasa obslužnej komunikácie paralelne s Hlavnou ul. medzi Kráľovskou Štúrovou ul. vedúca v línii oplotenia areálu nemocnice s poliklinikou. V ďalšej etape – v ponávrhovom období, t.j. ako určitý výhľad - možno uvažovať s preložením obslužnej komunikácie vedúcej okolo kostola do priestoru medzi kaštieľom a budovou Zsl. vodárenskej spoločnosti (vodojemom) a do časti školskej ulice. K uvedenému kroku bude možné pristúpiť po premiestnení, príp. zrušení letného kina – amfiteátra na Školskej ul. a zrealizovaním vyššie uvedeného vnútromestského okruhu s vylúčením tranzitnej nákladnej dopravy zo/do smeru Vlčany – Kolárovo.

Z hľadiska technického vybavenia – infraštruktúry nie sú stanovené osobitné limity, ktoré by obmedzovali rozvoj urbanistickej štruktúry v riešenom území. Pre zabezpečenie potrebných kapacít a technických podmienok napojenia na inžinierske site bude potrebná čiastočná rekonštrukcia existujúcich rozvodov a ich doplnenie najmä v častiach s novonavrhovanou zástavbou.

Ostatné údaje o kapacitách a limitoch dopravného a technického vybavenia sú uvedené v príslušných kapitolách textovej časti. Priestorové vymedzenie a príslušné technické údaje sú vyznačené v grafickej časti tejto dokumentácie.

5.4. POTENCIÁL CMZ V RÁMCI SÍDELNEJ ŠTRUKTÚRY

Mesto Šaľa, práve tak ako všetky ostatné sídla, nevzniklo v minulosti ako výsledok jediného tvorivého počínu, ale rozvíjalo sa v priebehu dlhého obdobia pod priamym pôsobením a vplyvom celého radu vnútorných a vonkajších príčin a činiteľov. Je zložitým systémom, ktorého princípy vnútornej rovnováhy sa postupne formovali do dnešnej podoby na základe spolupôsobenia celého radu prírodných, geografických, ekologických, ekonomických, sociálnych, historických a iných daností a podmienok. CMZ, ako ju poznáme v dnešnej podobe, je teda výslednicou spolupôsobenia všetkých týchto podmienok a zhmotnením kultúrneho a duchovného dedičstva všetkých generácií, ktoré sa počas dlhých rokov na jeho formovaní podieľali.

Pre potenciál CMZ je charakteristická mnohoozvetvová štruktúra s výrazným zastúpením terciárneho sektoru a v ňom najmä “hnacích odvetví”, akými sú najmä obchod, služby, administratíva, cestovný ruch a finančné služby vytvárajúce predpoklady a impulzy pre ďalší rozvoj celého sídla.

Vzhľadom na polohu CMZ v organizme mesta a funkciu, ktorú plní v sídelnej štruktúre je potrebné rozvojový potenciál CMZ usmerňovať podľa nasledovných princípov:

- v oblasti sociálno-demografických cieľov je potrebné zabezpečiť:

- doriešenie dopadu demograficky silného "prstenca" okolo CMZ na dopyt po službách vzhľadom k tomu, že v dôsledku pomerne dobrého komunikačného napojenia je CMZ i prirodzeným centrom regionálneho významu, čo bude mať vplyv na kapacity a proporcie rozvoja urbanistickej štruktúry s vyššou koncentráciou občianskej vybavenosti
- doriešenie problému zvýšeného záujmu o lokalizáciu zariadení nežiaducich v ekologicky i vybavenosťou atraktívnom prostredí CMZ, vzhľadom na jeho ekonomickú atraktivitu

- v oblasti sociálno - ekologických cieľov je potrebné zabezpečiť:

- priaznivú hygienickú situáciu v súlade s príslušnými normami
- vytváranie ekologickej rovnováhy a optimálne využívanie zložiek životného prostredia a prírodných podmienok
- zásadnú obnovu a udržiavanie priestorovej a funkčnej rovnováhy CMZ
- uspokojovanie individuálnych, skupinových a regionálnych záujmov obyvateľov i návštevníkov CMZ

- v oblasti urbanistických cieľov je potrebné zabezpečiť:

- dotváranie, dopĺňanie a revitalizácia štruktúry CMZ
- súlad urbánnej štruktúry s prírodnými a kultúrno-historickými fenoménmi, ktoré určujú charakter a mnohotvárnosť prostredia CMZ
- cieľavedomou územnou politikou eliminovať spoločensky a prevádzkovo neefektívnu segregáciu funkcií a funkčne a priestorovo nevyhovujúcu štruktúru s cieľom humanizovania prostredia a zvýšenia mestotvorného efektu jeho prostredia

- v oblasti kultúrno-historických cieľov je potrebné zabezpečiť:

- zachovanie, ochranu a obnovu kultúrno-historických a prírodných hodnôt princíp oživenia (revitalizácie), resp. vytvorenia nových hodnotných urbanistických štruktúr s požiadavkou prinavracania pôvodných funkcií ako znakov historického vývoja CMZ a tradícií, ktoré významným spôsobom spoluvytvárajú atmosféru centra mesta

6. URBANISTICKÁ KONCEPCIA FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

6.1. ZÁKLADNÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Základná urbanistický návrh rešpektuje súčasný stav územia a vyplýva z jeho daností. Má za úlohu stanoviť nové možnosti funkčného využitia, rekonštrukcie a dostavby existujúcej urbanistickej štruktúry a výstavby vo vybraných lokalitách. Je potrebné konštatovať, že miera navrhovaných zásahov je limitovaná jednak existujúcimi priestorovými možnosťami a jednak požiadavkou na neprekročenie koeficientu zastavanosti územia v príslušnej lokalite (viď b. 12. 1. Kniha regulatívov). Rozvoj riešeného územia má byť po preverení predmetným návrhom orientovaný do využitia plošných a priestorových rezerv, kompletizácie a rekonštrukcie existujúcej štruktúry a inovovanej prevádzkovo-dopravnej schémy obsluhy územia.

6.2. NÁVRH RIEŠENIA ŤAŽISKOVÝCH PRIESTOROV CMZ

Nezanedbateľným faktorom smerujúcim k výraznému zvýšeniu kvality a atraktivity územia je návrh dôslednej reprofilácie ťažiskových priestorov centrálnej mestskej zóny – najmä formou rekonštrukcie Nám. sv. Trojice a vytvorením kvalitatívne nového námestia v juhozápadnej časti centrálneho priestoru na Hlavnej ul. Návrh zmeny funkčného využitia so zadaním urbanisticko-architektonických podmienok komplexnej rekonštrukcie sa týka tiež Námestia sv. Trojice. Základným predpokladom kvalitatívnej zmeny námestia je vytvorenie hlavného dopravného ťahu v smere Dolná ul. a ul. P. Pázmaňa. V križovatke zostanú dva hlavné smery s prípojnými komunikáciami pre prístup na prilahlé parkoviská v začiatkoch ulíc Hlavná, Štúrova. Zároveň vznikne jednoznačné segregovanie pohybu peších a cyklistov do vymedzených plôch. V severozápadnej časti námestia sa vytvára neprejazdné parkovisko a viacúčelové pešie priestranstvo pre oddych a rôzne podujatia v exteriéri menšieho rozsahu. Plochy zelene ostávajú v návrhu zachované vo výraznom podiele, vyžadujú si však celkovú rekonštrukciu a novú krajinársko-sadovnícku koncepciu. Návrh súčasne predpokladá fyzické prelínanie peších priestranstiev a zelene formou výsadby stromov s väčším objemom (upravovanej) koruny v priznanom kompozičnom rastru, ktorý zasahuje ako nespevnenú, tak i spevnenú časť námestia.

Navrhované pešie ťahy tu logicky vyúsťujú alebo smerujú k architektonicko-priestorovým a funkčno-prevádzkovým dominantám územia : kostolu a kaštieľu, resp. budovám okresného a mestského úradu, hotela a ZŠ maďarskej. Nový princíp dopravného riešenia smeruje k plynulosti, zároveň však k spomaleniu a sprehľadneniu a tým i zvýšeniu bezpečnosti pre všetkých účastníkov dopravy. Pritom sa modifikuje tvar ostrovčeka pred kostolom so zachovaním súsošia sv. Trojice a celkovo zväčšuje rozsah plôch zelene. V detailnejšom riešení bude možné v budúcnosti upraviť priestranstvo pred kostolom i s doplnením niekoľkých kolmých státí pre osobné automobily, odstavných miest pre bicykle a ďalšie prvky malej architektúry.

Obdobným spôsobom je navrhnutý predkladaný návrh spomínaného nového námestia v centrálnej časti ul. Hlavnej. Na severozápade ho vymedzuje prevažne staršia a sčasti rekonštruovaná urbanistická štruktúra, na juhovýchode súvislá

zástavba občianskej vybavenosti v kombinácii s bytovými domami z obdobia 60.-70. rokov minulého storočia .

Pozdĺž Hlavnej ulice od vyústenia ulice Budovateľská po jej napojenie na Vlčanskú je navrhnuté pozdĺžne parkovanie pri ceste a ostrovné šikmé státi v centrálnej časti ulice. Na severovýchodnej strane, v ústí ulice Hlavnej pri križovatke Námestia sv. Trojice je navrhnuté záchytné parkovisko s výjazdom do námestia. Na severovýchodnej strane, pri vyústení Budovateľskej ul. na Hlavnú je navrhnuté záchytné parkovisko a na opačnej – juhozápadnej strane nový polyfunkčný objekt hmotovo - korešpondujúci s objektom mestskej knižnice. Tento objekt je navrhnutý ako solitér uzatvárajúci v súčasnosti neproporčný priestor Hlavnej ulice s rešpektovaním pešieho ťahu ku komplexu Olympia popri budove knižnice. Zároveň sa ponecháva vjazd z Vlčanskej ulice a z novonavrhovanej križovatky Hlavnej ul. a Kráľovskej, resp. Vlčanskej do priestoru námestia s radom státí, ktorý je prepojený režimom tzv. obytnej ulice (s prednosťou pešieho pohybu) s už spomínaným parkoviskom pri vyústení Budovateľskej ul.

Samotná urbanisticko-priestorová, prevádzková a výtvarná koncepcia námestia do značnej miery rešpektuje pôvodné pešie ťahy, resp. len modifikuje ich trasy a kapacity. Existujúce plochy zelene sú vo výraznej miere zachované, pričom sa uvažuje s ich krajinársko – parkovou úpravou. V priestore križovatky Hlavná – Vlčanská (Kráľovská) budú po redukcii plôch dopravných komunikácií rozšírené plochy zelene, k ich čiastočnej redukcii dôjde v priestore nového námestia v rozsahu navrhovaných spevnených plôch a sčasti i uvedenej stavby. Rovnako však ako v prípade riešenia Námestia sv. Trojice i tu je navrhnuté prelínanie zelene a spevnených plôch formou výsadby solitérnych stromov v geometrickom kompozičnom rastru.

6.3. NÁVRH RIEŠENIA JEDNOTLIVÝCH LOKALÍT V RÁMCI CMZ

Z hľadiska priestorových rezerv vyplývajúcich z pomerne nízkeho koeficientu zastavania (približne 0,1) najväčší potenciál rozvoja z hľadiska možností zmeny funkčného využitia výstavby novej urbanistickej štruktúry má oblasť v severozápadnej a západnej časti riešeného územia – v dvorových častiach parciel medzi ul. Hlavnou a areálom NsP a na mieste pôvodnej záhradkárskej osady, parkoviska a pred bytovými domami na ul. Kráľovskej. Tu navrhované riešenie líniovej a solitérnej zástavby má za cieľ čiastočne revitalizovať pôvodnú zasanovanú štruktúru na Kráľovskej ul. v novom vyjadrení a zároveň aspoň sčasti eliminovať nepriaznivý vplyv „roztrúsenej“ urbanistickej kompozície vežových a doskových bytových domov (13 a 8 podlažných).

Priestor pre významnejšiu sústredenú investíciu je návrhom vytvorený na severnom nároží - križovatky ul. Hlavnej a Kráľovskej – v mieste súčasného parkoviska. Na základe odsúhlasenej urbanistickej štúdie, resp. ÚPN CMZ tu bude možné realizovať polyfunkčný objekt s podzemnými garážami a parkoviskom vo výškovej úrovni 4 + 1 podlažia. Dispozičný tvar objektu kopíruje oblúk pešieho ťahu popri križovatke s kruhovým objazdom a kompozične uzatvára a prepája pôvodnú zástavbu (od budovy ZUŠ) a novonavrhovanú urbanistickú štruktúru pozdĺž juhovýchodnej hranice areálu NsP.

Objemovo menším pandantom na druhej (západnej) strane križovatky je navrhovaný objekt občianskej vybavenosti, ktorý vytvára určitú vizuálnu kulisu pred výškovými bytovými domami na Novomestského ul., čím ich dostáva do druhého plánu vnímania a zároveň ich čiastočne odčleňuje od rušnej dopravnej križovatky.

Juhozápadné krídlo objektu v princípe sleduje líniu pôvodnej zástavby v tejto časti mesta.

Ďalšou významnou lokalitou nielen z hľadiska priestorových rezerv, ale taktiež z dôvodu zlepšenia podmienok pre obsluhu a prevádzku centrálnej mestskej zóny je priestor medzi existujúcou zástavbou a areálom nemocnice s poliklinikou. Nosnou kostrou návrhu je nová slepá obslužná komunikácia, ktorej trasa vedie z Kráľovskej ul. okrajom súčasného parkoviska cez bývalý areál Vodomontu a pozdĺž oplotenia NsP až po parcelu s montovanou skladovou halou, t. č. vo vlastníctve NsP a predajňou SEHATEX. Tu je možné navrhované riešenie znázornené v grafickej časti alternatívne doplniť o prepojenie univerzálnou, ukladnou komunikáciou v režime obytnej ulice medzi Hlavnou ul. cez dvorovú časť uvedeného pozemku k miestu vyústenia navrhovanej obslužnej komunikácie.

Popri uvedenej obslužnej komunikácii je navrhnutá nová urbanistická štruktúra prevažne líniového typu ako určitý príklad – návod na možné riešenie postupnej, etapovitej zástavby v tejto lokalite. Možnosť etapizácie vyplýva zo štruktúry vlastníckych vzťahov v dotknutom území, kde iba niektoré sú vo vlastníctve mesta alebo štátu, resp. akciových spoločností s podielom štátu. Vybudovaním navrhovanej obslužnej komunikácie s parkovaním sa výrazne eliminujú problémy so zásobovaním z ul. Hlavnej a zároveň dôjde k významnému zhodnoteniu v súčasnosti nedostupných alebo obtiažne dostupných zadných častí pozemkov. Ďalší nemalý prínos možno očakávať po vybudovaní pešej trasy vedúcej medzi novonavrhovanou a existujúcou (rekonštruovanou) štruktúrou, ktorá je priečnymi ťahmi viacnásobne prepojená s peším ťahom, resp. námestím na Hlavnej ul.

S dostavbou je možné uvažovať aj v bloku B9 vo vnútrobloku medzi ul. Dolnou a Kukučínovou. Sú tu navrhnuté 4 terasové bytové domy osadené kolmo na Dolnú ulicu pričom využívajú existujúcu paralelnú komunikáciu pre vjazd aj výjazd z podzemných garáží ktoré v 1. PP prepájajú navrhované objekty. Osadenie, hmotové členenie a výšková úroveň navrhovaných domov rešpektuje existujúce obytné bloky v lokalite, prenecháva priehľady do vnútrobloku s vysokou mierou zastúpenia zelene.

Ďalšie možnosti pre doplnenie existujúcej urbanistickej štruktúry sú viacmenej selektívneho charakteru ako napr. : dostavba občianskej vybavenosti pri budove bývalých komunálnych služieb na mieste existujúcich boxových garáží, bodový objekt verejnej vybavenosti medzi budovami hotela a budovou býv. Hydrostav-u (dnes patriacej spoločnosti Merus) a líniová polyfunkčná zástavba medzi touto budovou a obytným domom na ul. P. Pázmaňa. V oblasti blokov B1 a B10 sú navrhované: polyfunkčný solitérny objekt vo vnútrobloku medzi kaštieľom a budovou Zsl. vodárenskej spoločnosti (vodojemom), dostavba Centra voľného času – domu detí a mládeže na mieste radových garáží, prístavba pavilónu telocvične v areáli gymnázia a celková rekonštrukcia amfiteátra – letného kina s doplnením objektu občianskej vybavenosti.

V predkladanom urbanistickom návrhu je koncepcia reorganizácie, dotvorenia a dobudovania exteriérových priestorov v oblasti kostola, kaštieľa a amfiteátra tak, aby sa stali integrálnou súčasťou verejných priestranstiev s plnohodnotným funkčným využitím – to znamená, že sa uvoľňuje priestor okolo kaštieľa z jeho juhovýchodnej strany, vytvárajú sa tu pešie priestranstvá a mikropriestory v kombinácii so zeleňou a malou architektúrou. Samotný amfiteáter ostáva zachovaný čo do polohy a kapacity s čiastočnou redukciou jeho plošného rozsahu. Bude však zároveň nevyhnutná rekonštrukcia jeho prevádzkovej vybavenosti a oplotenia.

7. NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNEJ ZELENÉ

7.1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY SÍDELNEJ ZELENÉ A LEGISLATÍVNE PODMIENKY OCHRANY A TVORBY ZELENÉ

Pojem „zeleň“ pozná a definuje Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov - Stavebný zákon. Táto definícia síce nie je celkom presná, avšak poukazuje na potrebu odlíšenia pojmov „zeleň“ a „vegetácia“. Ako je vhodné vnímať jednotlivé pojmy (a teda aj profesie):

- *vegetácia* – patrí do oblasti krajinej ekológie, ochrany prírody a botaniky, myslí sa ňou vegetačný kryt zeme, teda len rastlinstvo, napr. poľné a záhradné kultúry, flóra mokradí, vodná flóra, flóra vysokohorských skalných útvarov a národných parkov, ale i produkčné lesné porasty, flóra na plochách neobhospodarovaných človekom apod.
- *zeleň* – patrí do oblasti územného plánovania, urbanizmu, architektúry a sadovníckej tvorby. Pod pojmom zeleň rozumieme tú časť vegetácie, ktorá je spojená so zastavaným územím sídla, s urbanizovanou, priemyselnou a obhospodarovanou časťou krajiny, ide o vegetáciu, ktorá je človekom účelovo zakladaná, vytváraná, udržiavaná, tvarovaná a rozvíjaná, je časťou kultúrneho dedičstva v tvorbe sídiel (napr. parky). Pojem „zeleň“ je ešte širší, pretože okrem rastlín zahŕňa i iné sadovnícke prvky, neživé prvky prírodné a umelé. Pojem „zeleň“ sa používa v uvedenom zmysle i v zahraničí. Takto je zeleň chápaná i pri tvorbe návrhu rozvoja tejto zložky sídelnej štruktúry.

Zeleň je polyfunkčná. Je to jediná zložka životného prostredia, ktorá dokáže životné prostredie a hlavne kvalitu života občanov sama aktívne zlepšovať. Z tohto pohľadu má sídelná zeleň mimoriadny význam. Zeleň tvorí systém plôch v sídelnej štruktúre a pôsobí na svoje okolie celým komplexom pozitívnych funkcií (bioklimatická, hygienická, estetická, psychologická, ochranná, ekologická). Tieto funkcie však môže zeleň plniť iba vtedy, ak je jej rozvoj plánovaný, realizovaný a udržiavaný na odbornej úrovni, tzn. so znalosťou zásad sadovníckej a krajinárskej tvorby a zároveň so znalosťami zásad priestorovej kompozície. Štruktúra urbanizovaného priestoru a sprievodné javy antropickej činnosti (priemysel, poľnohospodárstvo, doprava, rekreácia apod.) podľa stavu svojich kvalitatívnych ukazovateľov spätne pôsobia na zeleň v negatívnom alebo pozitívnom zmysle.

Obec môže pri starostlivosti o tvorbu a ochranu zelene v svojom zastavanom i katastrálnom území využiť všetky existujúce právne nástroje. Najdôležitejšie sú:

- zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení nesk. predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky
- zákon NR SR č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- vyhláška MZP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 543/2002 Z.z., v rámci ktorej je i starostlivosť o dreviny, ich oceňovanie apod. . V zmysle tejto vyhlášky je mesto povinné mať vypracovaný Dokument starostlivosti o dreviny apod.
- zákon NR SR č. 127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- Zákon 138/1992 Z.z. o autorizovaných architektoch a stavebných inžinieroch

- využitie dobrovoľných nástrojov vo vyhradených areáloch pre rozvoj zelene, spolupráca samosprávy a výrobnjej sféry pri ochrane zelene
- po schválení konečného návrhu ÚPN CMZ mesta Šaľa získa mesto ďalší právny nástroj v podobe všeobecno-záväzného nariadenia mesta, napr. aj o ochrane a tvorbe zelene v meste.

Do tohto VZN je potrebné zapracovať celý rad opatrení na ochranu a tvorbu zelene, napr.

- podmienka spracovania kapitoly „tvorba zelene“ v každom koncepčnom dokumente a pri každej investičnej výstavbe
- riešenie zelene (exteriéru) povinne v každej projektovej dokumentácii, a to už v rámci vypracovávania štúdie investičného zámeru a následne vo všetkých stupňoch PD
- pri investičných stavbách v rámci spracovávania EIA hodnotiť tiež vplyvy stavby aj na sídelnú zložku „zeleň“
- pri zavádzaní EMS do výrobných podnikov a inštitúcií riešiť tiež rozvoj a údržbu zelene na území investora
- zabezpečenie starostlivosti o zeleň zo strany mesta po stránke organizačnej (zodpovedný pracovník pre oblasť zelene), po stránke odbornej (zabezpečenie vyjadrení a rozhodnutí prostredníctvom oprávnenej osoby – záhradného architekta) i po stránke finančnej (vyčlenenie dostatočného objemu finančných prostriedkov nie len na údržbu zelene, ale aj na jej rozvoj)
- na zeleň CMZ napojiť zeleň ďalších urbanistických celkov mesta, so zakladaním zelene neotáľať, pretože tým sa oddiali i plnenie požadovaných funkcií zelene, nakoľko jej vývoj je dlhodobý.

7.2. SÚČASNÝ A NAVRHOVANÝ STAV SÍDELNEJ ZLOŽKY „ZELEŇ“ V CMZ MESTA ŠAĽA

Na záujmovom území CMZ v Šali je v súčasnosti výmera urbanistických blokov č.1-13 celkom 29,8 ha, rovnako to platí i o navrhovaných nových urbanistických blokoch. Na základe uvedeného bolo možné vyjadriť porovnanie súčasného a navrhovaného stavu plôch zelene, ktoré udáva nasledujúca tabuľka. Tá o.i. udáva i tzv. pasportizačný index zelene, ktorý vyjadruje podiel všetkých plôch zelene k celkovej ploche sledovaného územia mesta (k urbanistickým blokom i k CMZ ako celku). Čím je hodnota tohto indexu vyššia, tým je posudzované územie hodnotnejšie. Index s nižšou hodnotou ako 0,3 signalizuje chýbajúce plochy zelene.

Urbanistický blok	Výmera bloku	Pôvodné stavby (m ²)	Plochy zelene (ha)	ostatné spevnené plochy	Pasport. index	Navrhované stavby (m ²)	Navrhované plochy zelene (m ²)	ostatné spevnené plochy	Pasport. index
UB1	2,75	3265	1,4764	24234	0,54	451	10740	16309	0,39
UB2	2,254	5484	0,808	17055	0,36	634	5600	16306	0,25
UB3	3,865	9033	1,874	29615	0,48	4772	14771	19107	0,38
UB4	1,435	2128	0,7026	12221	0,49	2383	4798	7169	0,33
UB5	0,873	998	0,5367	7731	0,61	834	3987	3909	0,46
UB6	2,816	7217	1,023	20942	0,36	0	8918	19242	0,32
UB7	2,867	6023	1,0136	22646	0,35	994	7554	20122	0,26
UB8	1,637	4127	0,4245	12243	0,26	0	4007	12363	0,24
UB9	3,851	4066	2,2905	34442	0,59	1975	20042	16493	0,52

UB10	4,317	7916	1,8767	35252	0,43	1194	15889	26087	0,37
UB11	2,088	190	1,6425	20688	0,79	3296	7902	9682	0,38
UB12	0,244	412	0,1226	2028	0,40	326	1226	888	0,40
UB13	0,771	2396	0,339	5314	0,44	158	2728	4824	0,35
Spolu:	29,768	53255	14,1301	244411	0,47	17017	108162	172501	0,36

Z uvedenej tabuľky vyplýva, že zastavanosť územia objektami vzrastie o 32%, pasportizačný index signalizuje nedostatok plôch zelene u urbanistických blokoch č. 2,7,8. Priemerný index je 0,36, takže v CMZ je výmera plôch zelene pri spodnej hranici.

Nasledujúca tabuľka udáva rozdiel medzi pôvodnou výmerou plôch zelene a navrhovanou výmerou plôch zelene.

Urbanistický blok	Výmera bloku	Pôvodná výmera zelene v ha	Nová výmera zelene v ha	Rozdiel v ha
UB1	2,75	1,4764	1,074	0,4024
UB2	2,254	0,808	0,56	0,248
UB3	3,865	1,874	1,4771	0,3969
UB4	1,435	0,7026	0,4798	0,2228
UB5	0,873	0,5367	0,3987	0,138
UB6	2,816	1,023	0,8918	0,1312
UB7	2,867	1,0136	0,7554	0,2582
UB8	1,637	0,4245	0,4007	0,0238
UB9	3,851	2,2905	2,0042	0,2863
UB10	4,317	1,8767	1,5889	0,2878
UB11	2,088	1,6425	0,7902	0,8523
UB12	0,244	0,1226	0,1226	0
UB13	0,771	0,339	0,2728	0,0662
Spolu:	29,768	14,1301	10,8162	3,3139

Z uvedeného vyplýva, že dochádza k zníženiu výmery plôch zelene, avšak pokiaľ bude táto strata nahradená zvýšenou kvalitou zostávajúcich plôch zelene (teda zvýši sa podiel najmä vysokej zelene v CMZ) a zároveň sa zvýši i kvalita plôch zelene v tesnej blízkosti CMZ (napr. nemocničný park apod.), je možné kvalitu prostredia v CMZ udržať na súčasnej úrovni.

V CMZ sa počíta s 3970 trvalo bývajúcimi obyvateľmi (2500 pôvodných a 1470 nových obyvateľov CMZ), pričom títo sú prevažne sústredení do blokov urbanistických 9-13, v ktorých prevažuje funkcia bývania, v blokoch 1, 2, 3 a 6 sa prakticky s bývaním neuvažuje, alebo len minimálne. V CMZ sa predpokladá 1110 pracujúcich obyvateľov prevažne v sfére služieb. CMZ je najviac navštevovaným územím mesta, teda krátkodobý pobyt obyvateľov je tu intenzívny, dá sa teda očakávať i zvýšený antropogénny tlak na zeleň. V urbanizačnej praxi sú využívané normatívy tvorby zelene, normy stanovujú potrebu rozlohy plôch zelene v zastavanom území v prepočte na 1 obyvateľa podľa jednotlivých kategórií nasledovne:

Kategória zelene v zastavanom území	m ² /obyvateľa podľa Chudíka (1988)	m ² /obyvateľa podľa Supuku (1987)	m ² /obyvateľa podľa VÚVA (1983)
Verejná zeleň	4-8	8-14	8-12
Zóna bývania	7-11	10-15	14-19
Zeleň pri občianskej vybavenosti	12-19	12-14	6-9
Špeciálna zeleň	6-31	9-15	-
Hospodárska zeleň	15	11-17	22-35
Spolu:	44-94	50-75	50-75

Zistené celkové výmery plôch zelene v CMZ na 1 obyvateľa – stav pôvodný:

Urbanistický blok	Výmera UB v ha	Súčasná výmera zelene v ha	Pôvodný počet obyvateľov	výmera na 1 obyvateľa
UB1	2,75	1,4764	77	192
UB2	2,254	0,808	19	420
UB3	3,865	1,874	58	325
UB4	1,435	0,7026	192	37
UB5	0,873	0,5367	192	28
UB6	2,816	1,023	58	177
UB7	2,867	1,0136	192	53
UB8	1,637	0,4245	192	22
UB9	3,851	2,2905	385	60
UB10	4,317	1,8767	385	49
UB11	2,088	1,6425	385	43
UB12	0,244	0,1226	173	7
UB13	0,771	0,339	192	18
Spolu:	29,768	14,1301	2500	57

Zistené celkové výmery plôch zelene v CMZ na 1 obyvateľa – stav navrhovaný:

Urbanistický blok	Výmera UB v ha	Výmera zelene v ha	Počet plôch	Výmera zelene v m ²	Priemerná veľkosť plochy	Počet obyvateľov	výmera na 1 obyvateľa
UB1	2,75	1,074	17	10740	632	122	88
UB2	2,254	0,56	19	5600	295	31	183
UB3	3,865	1,4771	25	14771	591	92	161
UB4	1,435	0,4798	11	4798	436	305	16
UB5	0,873	0,3987	4	3987	997	305	13
UB6	2,816	0,8918	19	8918	469	92	97
UB7	2,867	0,7554	44	7554	172	305	25
UB8	1,637	0,4007	18	4007	223	305	13
UB9	3,851	2,0042	41	20042	489	611	33
UB10	4,317	1,5889	16	15889	993	611	26
UB11	2,088	0,7902	33	7902	239	611	13
UB12	0,244	0,1226	1	1226	1226	275	4
UB13	0,771	0,2728	22	2728	124	305	9
Spolu:	29,768	10,8162	270	108162	401	3970	27

Vzhľadom na zvýšený podiel zástavby v CMZ (výstavba nových objektov, vyšší podiel spevnených plôch) a na prílev trvalo bývajúceho obyvateľstva do CMZ čiastočne klesá výmera plôch zelene na 1 obyvateľa. Udržanie súčasnej kvality prostredia bude náročnejšie na finančné prostriedky pre zakladanie nových výsadiieb na súčasných plochách CMZ i na plochách v tesnej blízkosti CMZ, tiež sa zvýšia finančné nároky na údržbu plôch zelene. Z tabuľky vyplýva, že v CMZ je navrhnutých 10,816 ha zelene, ktoré budú rozčlenené až na 270 plôch o rôznej výmere. Toto rozdrobenie plôch zelene má za následok ďalšie zvýšenie nákladov na údržbu zelene, z tohto pohľadu bude na údržbu najviac náročný urbanistický blok č. 7 v prepočte na m². Výhodou CMZ je, že v jej tesnej blízkosti sa nachádzajú významné, resp. potenciálne významné plochy zelene.

Nasledovná tabuľka predstavuje súhrnné zhodnotenie kvantitatívnych a kvalitatívnych ukazovateľov stavu sídelnej zelene.

Súhrnná bilancia plôch sídelnej zelene v CMZ:

Kategória zelene	Norma m ² /1obyvateľa	Výmera ha	výmera na 1 obyvateľa	odchýlka od normy
Verejná	8-14	2,74	7	-1
zón bývania	10-15	4,73	12	0
Vyhradená – obj. vybavenosti	12-14	3,35	8	-4
špeciálna	9-15	0,00	0	0
Produkčná	11-17	0,00	0	0
		10,816	27	-5

Keďže CMZ je územie v mestách zväčša s vyšším podielom zastavanosti, porovnávali sme dosiahnutú výmeru na 1 obyvateľa s nižšou hranicou normy. Pre dosiahnutie optimálneho podielu zelene v CMZ je v budúcnosti potrebné dobudovať 5 m²/1 obyvateľa zelenej plochy. Keďže sa však jedná o CMZ, kde je vyšší podiel spevnených plôch, je nutné zdôrazniť potrebu zvýšenia kvality plôch zelene. Z prieskumov a rozborov vyplýva, že v CMZ sú značné rezervy v tejto oblasti, napr. pomerne veľa plôch zelene je len zatrávených, tiež kvalita výsadiieb môže byť vyššia, zdravotný stav drevín je potrebné zlepšiť apod..

Zistené výmery plôch zelene v m² podľa kategórií a podkategórií:

Verejná zeleň v CMZ zeleň voľne prístupná obyvateľom:

Parky a parčíky: ide o zeleň verejnosti prístupnú bez obmedzenia s vybavenosťou, s funkciou prevažne relaxačnou a ekostabilizujúcou:

Bilancia: v CMZ sa nachádzajú 3 malé parky:

Park pri kaštieli 0,6092 ha

Park pri kostole (vyhradená zeleň prístupná) 0,5593 ha

Park novorodených 0,5520 ha

Parky spolu aj so spevnenými plochami: 1,7205 ha

Parky spolu – len plochy zelene: 1,3969 ha

Uvedené parky sa nachádzajú vedľa seba v urbanistickom bloku č. 1 – historické jadro mesta, a spolu tvoria zaujímavý komplex zelene s celkovou výmerou 1,72 ha. Táto plocha je zároveň najväčšou plochou zelene v CMZ. Do tejto plochy sme započítali i zeleň vyhradenú – kostolnú záhradu, ktorá je verejnosti

prístupná neobmedzene napriek tomu, že je oplotená a nie je vo vlastníctve mesta. Plocha zelene v UB1 je primárnym jadrom mesta i CMZ.

Dopravná zeleň: ide o verejnú zeleň líniového charakteru, teda sprievodnú zeleň komunikácií s funkciou prioritne hygienickou. Vysadená je hlavne popri dopravne zaťažených komunikáciách, a to pri ulici Pázmaňa, Dolnej a Hlavnej, ktorá je v súčasnosti prejazdná. Stromoradia sú zväčša nekompaktné, prerušované.

Bilancia: Celková výmera sprievodnej zelene v CMZ: 1,4995 ha

Urbanistický parter: v tomto priestore sa uplatní tzv. zeleň bulvárna, a to v uličnom priestore súčasnej ulice Hlavnej a na pešej zóne. Zeleň je lokalizovaná zväčša v menších celkoch alebo má bodový charakter, s funkciou prevažne estetickou a sociálno-spoločenskou:

Bilancia: Celková výmera zelene v centre: 0,2748 ha

Sídlisková, resp. vnútrobloková zeleň: ide o plochy zelene pri objektoch bývania, v prípade CMZ sa jedná o bytové domy zväčša panelového typu. Sídlisková zeleň je tvorená spolu 129 menšími plochami zelene. Táto kategória zelene sa uplatňuje najmä v urbanistických blokoch č. 9,10,11,12,13.

Bilancia: Celková výmera sídliskovej(resp. vnútroblokovej) zelene: 4,73 ha

Zeleň vyhradená, verejnosti prístupná obmedzene alebo neprístupná:

Ide o zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti a technickej vybavenosti (inštitúcie, škola, obchody, tržnica, reštaurácie apod.).

Bilancia: Celková výmera verejnej zelene: 1,7958 ha

(Poznámka: presnosť uvádzaných výmer zodpovedá mierke územného plánu.)

7.3. CIELE PRI TVORBE A OCHRANE SÍDELNEJ ZLOŽKY „ZELEŇ“

ÚPN CMZ pre oblasť sídelnej zelene stanovuje základné ciele v časovom horizonte do r. 2020 v členení na 4 etapy zhruba v 5-ročných intervaloch (K - krátkodobý, S - strednodobý, D – dlhodobý cieľ)) a potreba trvalého sledovania cieľa (T):

- T - dosiahnuť zvýšenie kvality života občanov mesta aj prostredníctvom kvalitnej zelene
- T - vytvoriť trvalo udržateľný systém zelene CMZ prehĺbením a spresnením navrhovaného systému zelene v rámci ÚPN mesta Šaľa, určiť teda primárne a sekundárne jadrá systému sídelnej zelene v CMZ a jej blízkosti, koridory prepájajúce tieto jadrá a určiť významné stromoradia, ktoré tiež plnia funkciu spájajúcich prvkov
- S - navrhnuť opatrenia na revitalizáciu (obnovu) plôch zelene a humanizáciu najmä sídliskového prostredia sadovníckymi prvkami, navrhnuť opatrenia na podporu ekolostabilizujúcej a environmentálnej funkcie zelene v sídelnej štruktúre
- T - dosiahnuť, aby systém zelene sa stal trvalo udržateľným, teda zabezpečiť výsadbu prioritne kostrových, dlhovekých drevín. Prostredníctvom takéhoto systému sa zabezpečí ekologická stabilita územia, skvalitnenie životného prostredia a zvýšenie kvality života občanov v meste

- K - stanoviť záväzné regulatívy a limity a smerné regulatívy pre jednotlivé bloky pri budovaní systému, stanoviť tiež nevhodné činnosti v danom bloku, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na zeleň
- T - v súlade s takýmto komplexným chápaním významu zelene zabezpečiť budovanie tejto zložky koncepcne, organizačne, personálne, finančne a odborne
- T - zabezpečiť na každej parcele určitý podiel ozelenenia, u výrobných areálov a objektov služieb min. 20% z výmery príslušnej parcely, u objektov na bývanie min. 60% z výmery príslušnej parcely
- T - na základe Všeobecno-záväzného nariadenia mesta dosiahnuť, aby všetky fyzické i právnické osoby zeleň v obci chránili a budovali, avšak v súlade s koncepciou rozvoja zelene v meste,
- T - pri tvorbe systému sídelnej zelene spolupracovať so všetkými subjektami v meste (fyzické i právnické osoby), teda i s výrobnými podnikmi, s prevádzkami služieb apod., aby aj oni dbali na tvorbu zelene vo svojich areáloch a tým prispeli ku skvalitneniu životných podmienok,
- T - uplatňovať požiadavku na zapracovanie ozelenenia všetkých areálov do dobrovoľných environmentálnych nástrojov, napr. EMS (ISO 14001)
- S - uplatniť environmentálny indikátor trvalej udržateľnosti miest č. 4 „zeleň“, v rámci ktorého je vznesená požiadavka na dostupnosť verejných plôch zelene s výmerou min. 0,5 ha do 300-400 m, resp. do 10 minút pešej chôdze starších obyvateľov
- K - K,S - plochy verejných priestranstiev s vysokým zastúpením spevnených plôch oživiť popínavou zeleňou na konštrukcii a mobilnou zeleňou vo vhodných nádobách
- T - chrániť a podporiť krajinný ráz vhodnou voľbou sortimentu drevín pre výsadbu i kompozičným riešením plôch zelene
- T - v rámci každého bloku riešiť špecifické problémy daného územia a uplatniť pri riešení najmä pozitíva daného bloku, eliminovať negatíva.
- T - pri budovaní zelene spolupracovať s odborníkmi - špecialistami (architekti pre záhradnú a krajinnú tvorbu, arboristi, realizátori, fytopatológovia apod.)
- K - pri spracovávaní podmienok pre rôzne verejné súťaže, v ktorých by mohla byť riešená i zeleň, spolupracovať s odborníkmi - špecialistami (záhradnými architektami)
- K, S- využiť možnosť spolupráce s tretím sektorom (MVO), školami, zahraničnými fondami (grantové programy) a s odbornými organizáciami pri realizácii modelových riešení priestorov (napr. Spoločnosť pre záhradnú a krajinnú tvorbu)
- K - šíriť osvetu o potrebe zvýšenia kvality života uplatnením zelene v priestore, zabezpečiť vzdelávanie obyvateľstva o zeleni prostredníctvom odbornej organizácie, poskytovať občanom poradenskú službu v tejto oblasti

7.4. ODPORÚČANÉ POSTUPY V PROCESE OCHRANY A TVORBY SÍDELNEJ ZELENÉ

Na zabezpečenie vyššie stanovených cieľov sú navrhnuté nasledovné opatrenia a postupy pre ich dosiahnutie:

- K - zabezpečiť prostredníctvom odbornej organizácie (fyzickej alebo právnickej osoby) komplexné hodnotenie jestvujúcej zelene (napr. Generel zelene,

- Pasportizácia plôch zelene, Dokument starostlivosti o dreviny apod.) a návrh jej rozvoja
- K - prostredníctvom územnoplánovacej dokumentácie chrániť jestvujúcu zeleň a vytvoriť podmienky pre jej ďalší kvalitný vývoj tak, aby vznikol systém prepojených plôch a aby nedošlo k úbytku ďalších plôch zelene tlakom investorov
 - K - v územnoplánovacej dokumentácii označiť vybrané plochy verejnej zelene ako plochy verejného záujmu pre verejno-prospešné stavby, v ÚPD budú tieto plochy uvedené v jej záväznej časti. (Dôvodom na takýto postup je fakt, že podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 237/2000 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim je možné na uskutočnenie takýchto verejnoprospešných stavieb vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť. Týmto postupom si obec zabezpečí zákonné možnosti ako pristúpiť ku koncepčnému budovaniu systému zelene v svojom území a skvalitniť životné podmienky pre človeka.)
 - K,S - budovať informačný systém o zeleni
 - K,S - už v rámci prieskumov a rozborov pre investičnú stavbu požadovať i zameranie jestvujúcich stromov pri geodetických prácach, spracovanie inventarizácie drevín, hodnotenie drevín, ocenenie drevín, rozbor pody pre určenie vhodných drevín pre výsadbu apod. špecialistami
 - K - požadovať, aby každá projektová dokumentácia, ktorá rieši aj exteriér v akomkoľvek rozsahu, mala spracovaný samostatný objekt „sadovnícke úpravy“ vo všetkých stupňoch projektovej dokumentácie (teda už v štúdiu, potom v Dokumentácii pre územné rozhodnutie, v Dokumentácii pre stavebné povolenie i v realizačnom projekte), ktorá bude rešpektovať príslušné normy o ochrane a zakladaní zelene
 - T - návrhy, realizácie, rekonštrukcie a údržbu sídelnej vegetácie zveriť profesionálnym odborníkom (osoby s rôznymi certifikátmi a osvedčeniami pre oblasť zelene)
 - K, S - rekonštrukcie, výstavby plôch zelene realizovať na základe projektovej dokumentácie, akceptovať autorské práva na diela záhradnej architektúry, zabezpečiť zo strany investorov autorský dozor pri realizácii diela apod.
 - T - Pri pochybnostiach samosprávnych orgánov v rozhodovacom procese pre oblasť zelene vyžiadať si odborné stanovisko alebo posudok podľa potreby od špecialistov – záhradných architektov, arboristov apod.
 - T - monitorovať spokojnosť obyvateľov s kvalitou života i s kvalitou údržby plôch zelene, hľadať nové atraktívne prvky pre oživenie priestoru, prehodnocovať kvalitu prostredia i sadovníckych prvkov a vegetačných prvkov, pri tvorbe priestoru udržať ľudské merítko jednotlivých objektov, podporiť aj vegetačnými prvkami objekty dominantné (napr. pri administratívnych budovách uplatniť dekoratívne vegetačné prvky)
 - K,S - atraktívnosť priestoru podporiť vysokým stupňom intenzity údržby, vyčleniť dostatočné finančné prostriedky na údržbu plôch zelene, ošetrovanie drevín, dosadby apod.
 - K, S - dôsledne požadovať zo strany samosprávnych orgánov náhradné výsadby za dreviny odstránené z plôch zelene
 - T - na navrhované aleje a stromoradia v CMZ postupne napojiť stromoradia a aleje i v ostatných častiach mesta.

7.5. ODPORÚČANÉ REGULATÍVY A LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA V JEDNOTLIVÝCH URBANISTICKÝCH BLOKOCH VO VZŤAHU K ZELENÍ A PRÍRODNÝM ZLOŽKÁM ŽP

Regulatívy sa týkajú plôch zelene centrálnej mestskej zóny mesta Šaľa. Regulatívy Územie CMZ je rozdelené na urbanistické bloky B1-B13, z ktorých každý je jednoznačne určený hranicami, funkčným využitím a pre každý blok sú určené funkcie prípustné i neprípustné.

Návrh funkčnej zložky „zeleň“ vychádza jednak z prieskumov a rozborov, ktoré boli vykonané v roku 2001, jednak z návrhu územného plánu mesta Šaľa. V ÚPN mesta je navrhnutá kostra sídelnej zelene s jej primárnymi a sekundárnymi jadrami a spojovacími prvkami. Tento návrh systému sídelnej zelene vo veľkej miere s menšími korekciami rešpektuje i ÚPN CMZ. Návrh systému sídelnej zelene v rámci CMZ vychádza z niekoľkých predpokladov vývoja plôch zelene mesta, ktoré sa nachádzajú mimo záujmového územia CMZ, avšak v jej bezprostrednej blízkosti a teda priamo ovplyvňujú kvalitu života v CMZ:

- Mestský cintorín sprostredkované nadväzuje na urbanistický blok č. 5 CMZ. Po jeho uzatvorení bude postupne cintorín prebudovaný na mestský park s vybavenosťou a stane sa tak primárnym jadrom systému zelene.
- Nemocničný park nadväzuje bezprostredne na urbanistické bloky č. 3, 4, 11. Park pri nemocnici bude kompozične upravený, skvalitnené bude jeho druhové zloženie a bude z časti sprístupnený verejnosti (osobitný režim s určenými otváracími hodinami, kedy bude park sprístupnený verejnosti). Vznikne tak významné sekundárne jadro systému sídelnej zelene v tesnej blízkosti CMZ.
- Medziblokový priestor medzi ulicami Pázmaňa a Hurbanovou nadväzuje bezprostredne na urbanistický blok CMZ č.2. Tento medziblokový priestor bude dobudovaný na verejný park s vybavenosťou a s komunikáciami pre peších v smere k Výstavnému a obchodnému centru Duslo. Vznikne tak sekundárne jadro systému sídelnej zelene s funkciou prioritne ekostabilizujúcou.
- Športový areál nadväzuje na UB č. 6 a 12. Je potrebné v ňom vybudovať min. obvodovú zeleň s mikroklimatickou funkciou (tlmenie prúdenia vzduchu apod.)

Urbanistický blok 1 – Historické jadro

Základná charakteristika:

V tomto bloku sa nachádzajú významné historické objekty, a to kostol a kaštieľ. V menšej miere sa tu nachádzajú tiež objekty na bývanie panelového typu. Z objektov vybavenosti je tu prírodný amfiteáter, ktorý nemá riešenú sadovnícku úpravu. Plochy zelene sú navzájom prepojené, vhodné ako primárne jadro systému sídelnej zelene. Vo výsadbách je vysoký podiel ihličnatých drevín, priestor nie je vhodne kompozične riešený. Kostolná záhrada je kompaktnou plochou historickej zelene, jej vekový priemer je cca 80-100 rokov. Stromy sú vysadené v radoch s pravidelným sponom, zo strany MsÚ sú pri oplotení vysadené ihličnany (tuje a smrek). V zadnej časti kostolnej záhrady je vysadený krušpán pri kamennej kaplnke popnutej brečtanom.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- prepojiť plochy zelene v tomto UB, aby vzniklo primárne jadro systému zelene
- spracovať rozvojovú štúdiu ochrany a tvorby zelene, štúdiu funkčného, prevádzkového a územno-priestorového rozvoja plochy
- udržať vysoký podiel plôch zelene v tomto urbanistickom bloku, doplniť plochu zelene najmä o vysokú zeleň, tým zvýšiť jeho funkčnosť ako primárneho jadra systému, podporiť tak jeho hygienickú a ekostabilizujúcu funkciu zelene
- kompozične a architektonicky plochu navrhnuť tak, aby korešpondovala s kaštieľom a zároveň blokovala nevhodné pohľady na bytové domy, rešpektovať urbanizačnú os kaštieľ – nová budova na námestí, pri úpravách uplatniť rôzne prvky, ktoré budú mať súvis s históriou mesta a podporia génia loci, napr., priznať vodnú priekopu, preto plochu tvoriť v spolupráci s Pamiatkovým úradom
- rešpektovať ochranné pásmo kultúrnej pamiatky
- amfiteáter vnímať ako priestor voľne prístupný, zrušiť oplotenie, doplniť plochy zelene najmä o vysokú zeleň, od ulice školskej vytvoriť pás zelene s hygienickou funkciou, plochu amfiteátra ideovo i kompozične prepojiť s kostolnou záhradou a s parkom pri kaštieli
- dlhodobu dosiahnuť udržateľnosť porastov na ploche, zvýšiť podiel vysokej zelene pri kaštieli a v amfiteátri, uprednostniť druhy geograficky pôvodné a vhodné do daného vegetačného pásma, postupne vylúčiť dreviny ihličnaté z tohto historického miesta (prípadne podiel ihličnatých drevín uplatniť do 10% počtu zvolených druhov), z druhov uprednostniť lipu (strom slovanov), pagaštan ku kaštieľu (barokový strom), javor (kostrová drevina domáca)
- v historickom jadre zabezpečiť vyšší stupeň údržby plôch zelene, zhodnotiť zdravotný stav drevín v kostolnej záhrade, ošetriť dreviny choré, vyčleniť finančné prostriedky na ich ošetrovanie a prípadné dotvorenie plochy. Ošetrovanie drevín zveriť skúsenému arboristovi s certifikátom

Ostatné regulačné opatrenia:

- odstrániť oplotenie kostolnej záhrady i amfiteátra, celú plochu tak zjednotiť
- na plochách zelene vybudovať možnosť bezbariérového pohybu pre telesne postihnutých občanov
- vytvoriť územné podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene s rekreačnou funkciou
- začleniť dané územie do systému mestskej zelene výsadbou vysokej zelene i na príľahlých voľných plochách v blízkosti bloku, najmä v areáli ZŠ
- vytvoriť koridory, ktorými bude prepojený UB1 s okolitými blokmi
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy,
- na okraji plochy je možné vytvoriť priestor pre venčenie psov
- podiel plôch zelene v kostolnej záhrade by mal byť min. 80%, podiel zelene amfiteátra min 50%, podiel zelene v parku pri kaštieli min. 70%

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších apod.
- akceptovať súčasné bývanie, avšak ďalej túto funkciu do bloku nevnášať

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú do historického jadra
- zamedziť záberu plôch zelene pre ďalšiu výstavbu a spevnené plochy
- zamedziť ďalšiemu triešteniu plôch zelene

Doplňujúce ustanovenia:

- zabezpečiť propagáciu zámerov pre získanie investičných prostriedkov z oblasti štátnych dotácií, sponzoringu a pod.

Urbanistický blok 2

Základná charakteristika:

V tomto bloku sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti, a to maďarská škola (historická budova), obchodné centrum, hotel, obchody, záhradná reštaurácia, zubárske ambulancie, Fitnesscentrum, Geodetická kancelária (moderné objekty). Objekty na bývanie tu nie sú, nachádzajú sa však v bezprostrednej blízkosti bloku. Významným prvkom tohto bloku je centrálna plocha zelene v križovatke ulíc Pázmaňa, Štúrova, Dolná, Hlavná. Súčasťou bloku je tiež plocha za hotelom, ktorá je nedostatočne riešená a nekvalitne udržiavaná.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- kompozične preriešiť plochu zelene v križovatke ulíc, priznať jej funkciu urbanistického parteru a podporiť sociálne - spoločenskú funkciu tohto frekventovaného miesta vybavenosťou a prvkami drobnej architektúry
- kompozične i funkčne riešiť vnútroblokový priestor za hotelom, zvýšiť v ňom podiel najmä vysokej zelene, doplniť dreviny kostrové, prepojiť túto plochu s medziblokovým priestorom v tesnej blízkosti
- UB2 prepojiť tiež s plochou vnútroblokovej zelene v smere k Výstavno-obchodnému centru, ktorá má potenciál stať sa sekundárnym jadrom systému zelene
- v areáli maďarskej školy zvýšiť podiel vysokej zelene a tiež pri ďalších objektoch občianskej vybavenosti
- v urbanistickom bloku pri Fitnesscentre postupne obmedziť podiel ihličnatých drevín na max. 20% a nahradiť ich drevinami listnatými, nahradiť tiež tuje v urbanistickom parteri, podporiť výsadbu drevín kostrových, geograficky pôvodných a do daného vegetačného pásma a klimatických podmienok vhodných, pri historických objektoch uplatniť najmä lipy - strom slovanov
- ošetriť najmä dreviny vzrastlé (pod dozorom arboristov), prioritne v urbanistickom parteri, realizovať prebierky po dohode so záhradným architektom, na výsadbu a ošetrovanie drevín vyčleniť dostatočné finančné prostriedky v rozpočte mesta
- pri múzeu (objekt so slamenou strechou) podporiť funkciu úžitkovo - náučnú, udržať pri objekte záhradu vidieckeho typu s využitím pôvodného genofondu ovocných druhov
- upraviť priestor pri zastávke MHD, vybudovať estetický prístrešok, vysadiť zeleň

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plôch zelene
- pre stromy vysádzané v urbanistickom parteri zabezpečiť závlahový systém
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy
- v urbanistickom parteri umožniť imobilným osobám bezbariérový pohyb
- podiel zelene pri objektoch občianskej vybavenosti udržať v súčasnom stave, prípadne ich rozšíriť odstránením spevnených plôch v zadnej časti obchodného domu a hotela.

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- akceptovať súčasné funkčné využitie objektov

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť z UB2 funkciu bývania
- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú do historického jadra
- zamedziť záberu ďalších plôch zelene pre výstavbu a spevnené plochy

Doplňujúce ustanovenia:

- zabezpečiť propagáciu zámerov pre získanie investičných prostriedkov z oblasti štátnych dotácií, sponzoringu a pod.,
- v kontaktnom území vylúčiť zriaďovanie produkčných plôch, bariérových prvkov apod.

Urbanistický blok 3

Základná charakteristika:

V tomto urbanistickom celku sa nachádzajú plochy zelene s rôznou funkciou a využitím. Pri objektoch občianskej vybavenosti sú plochy intenzívnejšie udržiavané, majú prioritne funkciu okrasnú (reprezentačná). V dvorovej časti polyfunkčných objektov pri ulici hlavnej sa nachádzajú plochy zelene od reprezentačnej cez spevnené plochy až po produkčnú (ovocný sad, úžitková záhrada) a miestami až po čiernu skládku odpadu či materiálu. Priestor pri ulici hlavnej je doplnený porastom vysokých stromov alejového typu, vysadené sú tu platany. Pás zelene o šírke 3-5 m je značne vyšľapaný. Na ploche sa nachádzajú objekty vybavenosti, napr. stánok PNS a informačné tabule. V tomto bloku sa uvažuje s výstavbou nových objektov, dvorové priestory by mali byť pre verejnosť priechodné. V tesnej blízkosti bloku sa nachádza nemocničný park, ktorý je vhodné z časti sprístupniť a zrekonštruovať.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- keďže blok nadväzuje na urbanistický parter v UB7, je vhodné vnímať vnútrodvorové priestory ako bočné enklávy námestia a ich riešenie upraviť i riešiť v tomto duchu

- blok sa nachádza medzi centrom mesta (UB7) a nemocničným parkom, preto je vhodné vybudovať cez dvorové priestory koridory zelene s rôznymi technickými prvkami i malou architektúrou, ostatné vnútrodvorové priestory ozeleniť, pokiaľ budú prístupné verejnosti. V týchto priestoroch je možné použiť dreviny menšieho vzrastu, resp. menšie kultivary základných drevín. Tiež je možné využiť na ozelenenie stien popínavé dreviny, a to v dvoroch i na uličných fasádach.
- plochy zelene pri objektoch občianskej vybavenosti majú byť v súlade s funkciou týchto objektov, napr. pri Mestskom úrade vytvoriť plochu, v ktorej bude doplnená aj vysoká zeleň, najmä na parkovisku
- na ulici Hlavnej upraviť pás zelene, jestvujúce stromy podsadiť, ošetriť, zachovať jestvujúce dreviny, ďalšie platany však na frekventovaných miestach tohto bloku nevysádzať, nakoľko sa jedná o druhy s alergénymi účinkami, vhodné je podporiť výsadbu líp, javorov, soforý apod.
- novú ulicu riešiť v súlade s nemocničným parkom, ktorý je tiež potrebné rekonštruovať a skvalitniť jeho druhové zloženie, dotvoriť kompozíciu. V novej ulici vytvoriť stromoradie, zo strany parku je vhodné uplatniť kostrové dreviny.

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plôch zelene
- koridory medzi UB7 a parkom navrhnuť tak, aby bol umožnený pohyb aj telesne postihnutým osobám
- vnútrodvory ozeleniť min. na 40%

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- akceptovať súčasné i navrhované bývanie, avšak ďalej túto funkciu do bloku nevnašať.
- akceptovať vysoký podiel občianskej vybavenosti, tomu prispôbiť i riešenie plôch
- akceptovať i potrebu obslužných plôch a komunikácií

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú do historického jadra
- vylúčiť produkčnú funkciu plôch zelene v dvoroch, ktoré budú priechodné pre verejnosť alebo ktoré budú využívané verejnosťou (napr. záhradné reštaurácie apod.), je však v určitých prípadoch (v závislosti od zachovania pôvodnej architektúry) uplatniť ovocné druhy drevín v priestore

Doplňujúce ustanovenia:

- urýchliť rekonštrukciu nemocničného parku, nakoľko sa jedná o významnú plochu systému sídelnej zelene, park riešiť i s prepojením na okolité plochy

Urbanistický blok 4

Základná charakteristika:

V tomto polyfunkčnom bloku sa nachádzajú jednak objekty na bývanie panelového typu s priestorovo neuzavretým usporiadaním objektov a jednak sú tu navrhované objekty občianskej vybavenosti, ktoré podporia uličný charakter zástavby. Plocha zelene je situovaná pri výškových bytových domoch, nadväzuje na nemocničnú záhradu. Takmer celá plocha je len zatrávnená, porast je náletového charakteru a ruderal.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- v uličnom páse popri Kráľovskej ceste uplatniť výsadbu vysokej zelene alejového typu, ktorá bude mať najmä hygienickú funkciu (protiprachová a protihluková bariéra)
- nová ulica rozdelí blok na dva funkčné celky, tieto oddeliť stromoradiím po oboch stranách komunikácie, na výsadbu stromoradia použiť dreviny domáce, kostrové
- parkoviská riešiť v kombinácii s vysokou zeleňou, pričom ale je nutné tejto zeleni vytvoriť vhodné podmienky vrátane závlahového systému
- zvýšiť podiel zelene najmä pri bytových domoch, podporiť výsadbu vysokej zelene, plochu kompozične i druhovo prepojiť s nemocničným parkom
- na výsadbu uprednostniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdnych podmienok, vylúčiť výsadbu alergénnych druhov, trnitých a jedovatých druhov
- funkcia plochy bude prioritne hygienická v časti od Kráľovskej cesty a relaxačná v časti od parku. Relaxačnú časť doplniť o vybavenosť, vytvoriť napr. detské ihrisko pre deti do 6 rokov.

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy od cesty
- priestorová neuzavretosť riešiť výsadbou vysokej zelene, ktorou je možné blok uzatvoriť

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- akceptovať súčasné bývanie, avšak ďalej túto funkciu do bloku nevnašať.

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností, vylúčiť hlučné prevádzky s ohľadom na nemocničný areál

Doplňujúce ustanovenia:

- urýchliť rekonštrukciu nemocničného parku, nakoľko sa jedná o významnú plochu systému sídelnej zelene, park riešiť i s prepojením na okolité plochy

Urbanistický blok 5

Základná charakteristika:

V tomto polyfunkčnom bloku sa nachádzajú jednak objekty na bývanie panelového typu a jednak sú tu navrhované objekty občianskej vybavenosti, ktoré podporia uličný charakter zástavby. Plocha zelene je situovaná pri výškových bytových domoch. Takmer celá plocha je len zatrávnená, nachádzajú sa tu betónové detské ihriská a nefunkčná fontána. Plocha nemá jasnú funkciu. Ide o plochu verejnú, verejnosti prístupnú.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- v uličnom páse popri Kráľovskej ceste uplatniť výsadbu vysokej zelene alejového typu ako zeleň hygienickú, tlmiacu najmä negatívne vplyvy z dopravy
- vysokú zeleň uplatniť po obvode bloku, čím sa z časti eliminuje priestorová neuzavretosť bloku, tiež parkoviská riešiť v kombinácii s vysokou zeleňou, pričom ale je nutné tejto zeleni vytvoriť vhodné podmienky vrátane závlahového systému
- na uličnú výsadbu využiť dreviny domáce, kostrové, čím sa zabezpečí ich dlhodobá udržateľnosť v priestore
- zvýšiť podiel zelene najmä pri bytových domoch, podporiť výsadbu vysokej zelene, plochu kompozične dotvoriť v súlade s funkciou objektu občianskej vybavenosti
- na výsadbu uprednostniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdných podmienok, prípadne vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- funkcia plochy bude prioritne hygienická, pri objekte občianskej vybavenosti je možné uvažovať s miestom na oddych a spoločenské kontakty, jestvujúce betónové detské ihriská je vhodné nahradiť inými prvkami malej architektúry

Ostatné regulačné opatrenia:

- zrušiť detské ihriská v danom bloku a vybudovať ich za bytovými domami v smere k cintorínu
- vytvoriť koridor spájajúci UB5 s mestským cintorínom najmä po jeho uzatvorení
- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy od cesty

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- akceptovať súčasné bývanie, avšak ďalej túto funkciu do bloku nevnášať
- netriešťať viac plochy zelene, minimalizovať ďalšie zábery zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností

Doplňujúce ustanovenia:

- upraviť vnútroblokový priestor za bytovými domami, nepripustiť ďalšiu výstavbu garáží
- pripraviť projekty pre prestavbu cintorína na mestský park

Urbanistický blok 6

Základná charakteristika:

V tomto polyfunkčnom bloku prevažuje funkcia vybavenosti, sú tu jednak objekty na bývanie a jednak objekty občianskej vybavenosti (predajňa nábytku a obchodný dom) a dopravné plochy v križovatke ulíc Hlavná a Vlčanská. Plocha zelene je fragmentovaná medzi jednotlivými objektami, plocha je prevažne zatrávnená, v ostrovčekoch zelene v križovatke sú vysadené letničkové záhony a ruže, pred obchodným domom sú vytvorené kruhy s výsadbou skupín krov, vysoká zeleň je zastúpená minimálne. Zeleň je príliš roztrieštená, čo je náročné na údržbu, blok nemá ucelenú plochu zelene, ktorá by podporila systém zelene. Plocha je od križovatky oddelená zeleným pásom s výsadbou živého plotu. Terén je svažitý, úpravy zodpovedajú svahovitosti. Plocha nadväzuje na športový areál. V ploche sa nachádza demolované detské ihrisko.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- funkcia plôch zelene je prioritne hygienická
- podporiť izolačnú zeleň od športového areálu (tlmenie západných vetrov) a zároveň zabrániť pohľadom od štadióna na obslužné priestory obchodného domu
- doplniť vysokú zeleň na plochách vyhradenej zelene areálového typu (obchodný dom)
- v uličnej zeleni uplatniť výsadbu vysokej zelene alejového typu, tiež do križovatky uvažovať s výsadbou stromov, čím sa uzatvorí priehľad z urbanistického parteru popri novej radnici
- kruhové plochy zelene doplniť o vysokú zeleň, tým podporiť hygienickú i ekostabilizujúcu funkciu zelene, plochu pri OD kompozične upraviť v súlade s funkciou objektu občianskej vybavenosti
- zvýšiť podiel zelene najmä pri bytových domoch, podporiť výsadbu vysokej zelene v podobe stromoradia, rešpektovať jestvujúce kostrové dreviny, ošetriť jestvujúce dreviny
- na výsadbu uprednostniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdných podmienok, podporiť ich vývoj dotvorením podmienok, napr. vybudovaním závlahového systému

Ostatné regulačné opatrenia:

- zrušiť detské ihrisko v danom bloku
- nepripustiť ďalšie trieštenie plôch zelene

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- akceptovať súčasné bývanie, avšak ďalej túto funkciu do bloku nevnašať
- nepripustiť ďalšiu zastavanosť územia ani tvorbu spevnených plôch

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností

Doplňujúce ustanovenia:

- kompozíciu športového areálu riešiť i s väzbou na UB 6.

Urbanistický blok 7

Základná charakteristika:

Tento blok má tri samostatné celky – jedným je Hlavná ulica s objektami občianskej vybavenosti (prevažne obchody) a plochami zelene so zapojeným porastom a prvkami drobnej architektúry. Tento celok je v súčasnosti zaťažený dopravou. Druhým celkom je plocha zelene pred bytovým domom na ulici Vlčanskej, kde sú umiestnené nefunkčné verejné WC a detské ihrisko. V ploche zelene sú prevažne kostrové dreviny v zlom kondičnom stave. Tretím celkom je vnútroblokový priestor KBV (zadný trakt polyfunkčných objektov pri ulici Hlavnej), cez ktorý prechádzajú obslužné komunikácie a manipulačné plochy, ďalej sú tu garáže a parkoviská. Vo vnútroblokoch je výsadba vzrastlých stromov. Plocha bola pôvodne upravená a boli v nej vytvorené miesta na posedenie, v súčasnosti sú tieto priestory zdevastované a vyžadujú si rekonštrukciu. Z drevín prevažujú dreviny kostrové, avšak majú zníženú vitalitu zrejme aj vplyvom dopravy. Plocha je verejná, verejnosti prístupná, funkcia plochy je nejasná. Novým objektom UB7 bude nová dominanta, ktorá zároveň uzatvorí námestie a priehľad od kaštieľa po križovatku ulíc Vlčanskej a Kráľovskej.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- v urbanistickom parteri pri ulici Hlavnej prevláda funkcia sociálne - spoločenská, v rámci ktorej dochádza ku kontaktom medzi ľuďmi, preto je potrebné vytvoriť v tomto UB polyfunkčné prostredie
- polyfunkciu by mala podporiť i zeleň, tá môže mať architektonickú kompozíciu, ktorá by umožňovala zaujímavé priehľady a pohľady na historické objekty, tiež by mala byť priehľadná (nemýliť si urbanistický parter s parkom) s dostatkom prvkov drobnej architektúry, ktoré by mali väzbu na históriu mesta a podporili duchovné a kultúrne dimenzie priestoru, všetky prvky (teda vegetačné, výtvarné i malá architektúra), by mali byť významnými solitérmi, ktoré urbanistický blok (a mesto) identifikujú
- pri riešení urbanistického parteru je treba klásť dôraz na historickú pravdivosť priestoru, najmä pri historických objektoch, to sa týka i zelene
- urbanistický parter riešiť bezbariérovo, teda sprístupniť ho i telesne postihnutým
- urbanistický parter by mal udržať život v centre počas celého dňa i vo večerných hodinách
- v súlade s navrhnutou novou kompozíciou priestoru bude potrebné realizovať prebierku súčasných drevín, chrániť dreviny kostrové a v dobrom zdravotnom stave, doplniť dreviny nové dreviny
- pri tvorbe je potrebné použiť kvalitné materiály biotické, abiotické i umelé, funkcia zelene je tiež okrasná, preto by sa mali sadiť dreviny vzrastlé, vhodné ako solitérne jedince, pre umiestnenie takýchto stromov však musia byť

vytvorené priestorovo-technické podmienky, plochy zelene budú mať vybudovaný závlahový systém, pre osadenie jedného stromu do dlažby musí byť vytvorená plocha zelene v dlažbe o min. rozmeroch 3x3 m, vhodné je minimalizovať roztrieštenosť plôch zelene

- zvýšiť podiel zelene najmä pri objektoch občianskej vybavenosti reštauračného typu s možnosťou posedenia v parteri pod „zelenou strechou“
- na výsadbu uprednostniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdnych podmienok, zo stromov by mala prevládať lipa a javor, teda dreviny domáce, podporujúce ráz krajiny
- ponechané dreviny je potrebné ošetriť certifikovaným arboristom
- pri bytových domoch ošetriť a chrániť dreviny kostrové, minimalizovať prebierky, opraviť miesta oddychu a doplniť malú architektúru, vytvoriť tak miesta pre krátkodobú rekreáciu a spoločenské kontakty obyvateľov týchto domov
- popri spojovacej komunikácii ulíc Vlčanská a Budovateľská vysadiť vysokú zeleň jednoradovú, k tomuto zámeru využiť i priestor materskej škôlky v kontaktnej zóne s UB7, pričom oplotenie MŠ bude zrušené alebo posunuté. V prípade likvidácie garáží z vnútroblokových priestorov uvažovať o dvojradovej aleji.
- v priestore pred bytovým domom od ulice Vlčanskej uvažovať so založením lúky pre psov.

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie drevín v urbanistickom parteri i v medziblokových priestoroch
- vysokú zeleň umiestniť i do ostrovčekov zelene pri parkoviskách, pričom zabezpečiť vybudovanie závlahového systému k jednotlivým stromom
- vo vnútroblokochoch upraviť vyhradené miesta pre nádoby TKO

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- nepripustiť ďalšiu zastavanosť územia ani tvorbu spevnených plôch
- nepripustiť na ďalšie trieštenie plôch zelene
- ak si bude výstavba novej radnice vyžadovať výrub jestvujúcich drevín v tomto priestore, je možné s týmto výrubom súhlasiť za predpokladu kvalitného spracovania architektonického návrhu celého urbanistického parteru a za predpokladu výsadby vzrastlých drevín s obvodom kmienka min. 30 cm, ďalej je vhodné zrušiť prechody cez ostrovčeky zelene v parteri a tieto využiť na získanie lepších podmienok pre výsadbu stromov
- odstrániť (obmedziť) oplotenie areálu MŠ a umožniť využitie tohto areálu počas celého dňa deťmi z príľahlých bytových domov, nakoľko celý priestor je už vo vlastníctve mesta
- minimalizovať ďalšie trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností
- vylúčiť budovanie ďalších manipulačných plôch a obslužných komunikácií

- vylúčiť z priestoru hlučné prevádzky, obmedziť dopravu a manipulačné plochy

Doplňujúce ustanovenia:

- vnútroblokové priestory riešiť vo väzbe na areál MŠ a príľahlé plochy zelene, pričom je potrebné najskôr spracovať urbanisticko-architektonickú štúdiu ako celku a následne jednotlivé plochy sa môžu riešiť i samostatne.

Urbanistický blok 8

Základná charakteristika:

Blok má dva funkčné celky, a to časť ulice Hlavnej, ktorý je v súčasnosti dopravným koridorom mesta a komunikačným priestorom centra. Návrh uvažuje s pokračovaním urbanistického parteru i v tomto priestore s možnosťou parkovania. V parteri prevažujú spevnené plochy a výsadba drevín (stromy a kry) je realizovaná v dlažbe s okrasnou mrežou, dreviny však nemajú dostatočným priestorom pre svoj vývoj. V bloku sú prvky drobnej architektúry, napr. stojany na bicykle, lavičky apod. Druhý celok je tvorený zadným traktom objektov občianskej vybavenosti (obchody) s obslužnými plochami a parkoviskami. Ide o plochu verejnú s technickým zabezpečením. Plochy zelene sú minimálne. Tento celok je tiež chápaný skôr ako komunikačný priestor.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- časť pri ulici Hlavnej vnímať ako pokračovanie urbanistického parteru, ktorý je navrhnutý v UB7, prepojiť v rámci riešenia tieto dve plochy i sadovníckymi prvkami a zeleňou
- kruhové záhony krov na ulici Hlavnej doplniť o vysokú zeleň menšieho vzrastu
- akceptovať súčasné výsadby vysokej zelene
- riešiť parkovanie áut, obmedziť mobilné nádoby na zeleň
- s výsadbou ihličnatých drevín neuvažovať, uvažovať s výsadbou druhov vhodných do daného vegetačného pásma a mestských podmienok
- využiť popínavé dreviny na oživenie fasád
- vnútroblokový priestor a parkoviská doplniť o vysokú zeleň (v parkoviskách ponechať dostatočný priestor pre výsadbu drevín, min. 3x3m), pričom je nutné tejto zeleni vytvoriť i ďalšie vhodné podmienky (napr. závlahový systém)
- na ulici Kukučínovej uplatniť výsadbu stromoradia min. jednoradového
- minimalizovať roztrieštenosť plôch zelene
- funkcia plochy bude prioritne hygienická, pri objektoch občianskej vybavenosti uvažovať s miestami na oddych a spoločenské kontakty

Ostatné regulačné opatrenia:

- obmedziť výsadbu nových platanov ako druhu alergénneho
- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod. v kombinácii so zeleňou
- alejou popri ulici Kukučínovej prepojiť UB8 s UB9 a bloky UB8 s UB13.

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- riešenie zelene prispôbiť funkčnému využitiu príslušných objektov

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť ďalšiu zastavanosť územia a tvorbu spevnených plôch

Urbanistický blok 9

Základná charakteristika:

V súčasnosti je v tomto UB dostatok plôch zelene, ktorú tvorí Park novorodencov a Park osloboditeľov. Park novorodencov v návrhu zostáva prakticky nezmenený so súčasnou výmerou zelene, Park osloboditeľov bude z časti zastavaný bytovými domami. V oboch parkoch sú dominantnými prvkami plastiky, z vegetačných prvkov výrazne prevládajú trávnikové plochy. Park novorodencov má vysadené skupiny stromov vždy z jedného druhu, čo je určité špecifikum tejto plochy. Tiež návrh delí UB9 na dva funkčné celky, a to Park novorodencov a zónu bývania, ktorá bude vytvorená v súčasnom Parku osloboditeľov. UB9 v časti Park novorodencov má potenciál stať sa súčasťou primárneho jadra zelene CMZ a mesta. Táto možnosť je už z Parku osloboditeľov vylúčená, avšak výmera plôch zelene umožňuje vytvoriť významnú plochu zelene sídliskového typu, ktorá bude napojená na Poľský park.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- plochu Parku novorodencov prepojiť s areálom ZŠ, s kostolnou záhradou a parkom pri kaštieli a tým ho začleniť do systému zelene ako súčasť primárneho jadra systému zelene
- spracovať návrh na riešenie primárneho jadra (park novorodencov s kostolnou záhradou a parkom pri kaštieli), vytvoriť jeden funkčný celok, uvažovať tiež s prepojením na objekt ZŠ a areálom fary, uvažovať o zrušení oplotenia, prípadne jeho minimalizácii s cieľom sprístupnenia plôch zelene širšej verejnosti
- spracovať návrh na rekonštrukciu Parku novorodencov, stanoviť jeho funkčnú náplň
- vnútroblokový priestor vnímať ako polyfunkčný urbánny priestor s prevahou vegetačných prvkov, spracovať návrh na jeho riešenie (torzo Parku osloboditeľov) i s prepojením na Poľský park, stanoviť funkčnú náplň priestoru, doplniť ho o prvky drobnej architektúry, vytvoriť v ňom plochy oddychu i hier detí a miesta spoločenského kontaktu obyvateľov
- celky UB9 riešiť ako bezbariérové plochy, teda sprístupniť ich i telesne postihnutým
- skvalitniť údržbu plôch zelene v UB9 najmä však v Parku novorodencov,
- jestvujúce dreviny ošetriť, prioritne dreviny v Parku novorodencov, pričom venovať pozornosť najmä kostrovým drevinám, udržať ekostabilizujúcu funkciu parku, ošetrovanie drevín zveriť certifikovanému arboristovi
- po oboch stranách ulice Dolnej vytvoriť (doplniť) stromovú alej, ako spájajúci prvok Parku novorodencov s Poľským parkom a zároveň významný prvok prostredia z hľadiska hygienického, v tejto aleji pokračovať i mimo záujmového územia

- pri nových výsadbách voliť kvalitnejšie druhové zloženie, priestor kompozične dotvoriť, v návrhoch rešpektovať súčasné zdravé kostrové dreviny

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene, hlavne vybudovať závlahový systém v parteri medziblokových priestorov, kde je podiel zelene menší a plochy zelene sú roztrieštené
- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod. v kombinácii so zeleňou, tiež súčasné objekty (napr. garáže a spevnené plochy) doplniť zeleňou
- po obvode bloku vytvoriť stromoradia, ktoré by rámovali a uzatvorili blok, čím by sa eliminovala priestorová neuzavretosť bloku stavebnými objektami.

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- riešenie zelene prispôbiť funkčnému využitiu priľahlých objektov
- zeleňou prepojiť areál ZŠ a Parkom novorodencov, odstrániť oplotenie areálu ZŠ
- vylúčiť ďalšie trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť ďalšiu zastavanosť územia a tiež budovanie spevnených plôch

Doplňujúce ustanovenia:

- urýchliť rekonštrukciu Parku novorodencov a Poľského parku, nakoľko sa jedná o významné plochy systému sídelnej zelene, parky riešiť i s prepojením na okolité plochy a tiež podporiť alejou ich vzájomnú prepojenosť

Urbanistický blok 10

Základná charakteristika:

Ide o blok v tesnom kontakte so zónou bývania typu IBV. Na území tohto bloku prevládajú bytové domy, ale sú tu zastúpené i objekty občianskej vybavenosti (Gymnázium, polyfunkčné domy). Plochy zelene majú charakter medziblokových priestorov bez bližšieho určenia funkcie. Kompozícia plôch je nejasná, údržba na nízkej úrovni. Areál Gymnázia tiež vykazuje nedostatok plôch zelene. V tesnej blízkosti bloku 10 bude vybudované Výstavno-obchodné centrum Duslo v lokalite súčasnej MŠ.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- vybudovať izolačnú zeleň s funkciou hygienickou z vysokých drevín alejového typu popri mestských komunikáciách, korunka stromov bude založená vo výške do 3 m,
- prioritne doplniť uličnú zeleň v priestore popri ulici Pázmaňa, jestvujúce kostrové dreviny ponechať a ošetriť, odstrániť dreviny nepôvodné a nevhodné do daného vegetačného pásma
- vybudovať pás zelene od Výstavno-obchodného centra ako protihlukovú bariéru, šírka pásu zelene by mala byť min. 10 m
- vyriešiť vnútroblokový priestor, vytvoriť zeleň prioritne s funkciou ekostabilizujúcou a mikroklimatickou, navrhnuť novú kompozíciu, priestor

prepojiť s parkom pri kaštieli, rešpektovať kostrové dreviny vo vnútrobloku, ošetriť tieto stromy a ponechať na stanovisku, odstrániť dreviny nepôvodné a nevhodné do daného vegetačného pásma. Plochy zelene slúžia tiež pre krátkodobú rekreáciu, preto by mali byť priestory doplnené o miesta oddychu i hier detí

- Areál Gymnázia doplniť o kvalitnú vysokú zeleň, uplatniť dreviny domáce, resp. z daného vegetačného pásma
- V priestore uvažovať so založením lúky pre psov oddelenej od priestorov pre hry detí

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie drevín v priestore
- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- parkoviská doplniť o vysokú zeleň i za cenu zníženia parkovacích miest
- vo vnútroblokochoch upraviť vyhradené miesta pre nádoby TKO

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- odstrániť opltenie od ulice Školskej, uvoľniť tak priestor pred školou a podporiť vstupný priestor do školy i dekoratívnou výsadbou
- nepripustiť ďalšiu zastavanosť územia ani tvorbu spevnených plôch
- nepripustiť na ďalšie trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností
- vylúčiť budovanie ďalších manipulačných plôch a obslužných komunikácií

Urbanistický blok 11

Základná charakteristika:

Tento blok má dva celky: prvý celok je súčasná záhradkárska osada s funkciou produkčnou, čo skutočne do centra mesta nepatrí. Plochu je potrebné kompletne prebudovať a priradiť jej novú funkciu. V návrhu sa uvažuje s výstavbou bytových domov, teda tu bude prevažovať funkcia bývania. V tomto bloku sú vhodné podmienky na založenie plôch zelene, čo je potrebné využiť a plochy zelene maximalizovať. Druhým cieľom je plocha zelene trojuholníkového tvaru medzi ulicami SNP a Kráľovskou. V tejto ploche sa uvažuje s výstavbou polyfunkčných objektov.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- v uličnom páse popri Kráľovskej ceste a ulici SNP uplatniť výsadbu vysokej zelene alejového typu, v stromoradiach pokračovať i mimo záujmového územia
- parkoviská riešiť v kombinácii s vysokou zeleňou, pričom ale je nutné tejto zeleni vytvoriť vhodné podmienky, pre stromy ponechať priestor o min. výmere 3x3 m a vybudovať pre stromy v celom priestore závlahový systém
- plochu kompozične i druhovo prepojiť s nemocničným parkom ako miestom pre relaxáciu

- po obvode bloku vysadiť vysokú zeleň, ktorá by blok bývania opticky uzatvorila a tým eliminovala priestorovú neuzavretosť stavebnými prvkami
- na výsadbu uprednostniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdných podmienok, vylúčiť výsadbu alergénnych druhov, ihličnatých drevín a jedovatých druhov
- pre venčenie psov vytvoriť špeciálnu plochu, tzv. psiu lúku
- funkcia plochy bude prioritne hygienická v časti od Kráľovskej cesty a relaxačná v časti od parku. Relaxačnú časť doplniť o vybavenosť, vytvoriť napr. detské ihrisko pre deti do 6 rokov na ploche. Podporiť v riešení priestoru komunikačný ťah pre peších v smere ku centru.

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy od cesty
- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- priestorová neuzavretosť

Doplnkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- nepripustiť ďalšie trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností

Doplňujúce ustanovenia:

- urýchliť rekonštrukciu nemocničného parku, nakoľko sa jedná o významnú plochu systému sídelnej zelene, park riešiť i s prepojením na okolité plochy

Urbanistický blok 12

Základná charakteristika:

V tomto bloku sa nachádza sídlo firmy v samostatnom stavebnom objekte, okolo ktorej je nedostatočne upravená plocha, a bytový dom. Plocha je v bezprostrednej blízkosti športového areálu.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- od športového areálu vytvoriť izolačnú zeleň s funkciou prioritne mikroklimatickou, plochu hmotovo a druhovo prepojiť so športovým areálom
- blok prepojiť hmotovo a druhovo tiež s UB 6
- pri stavebných objektoch upraviť plochy zelene, pri sídle firmy dekoratívnym spôsobom
- pri výsadbe uplatniť najmä vysokú zeleň, dreviny domáce, resp. z daného vegetačného pásma
- parkovisko riešiť v kombinácii s vysokou zeleňou, pričom ale je nutné tejto zeleni vytvoriť vhodné podmienky, pre stromy ponechať priestor o min. výmere 3x3 m a vybudovať pre stromy v spevnených plochách a medziblokovým priestore závlahový systém

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia vrátane parkovísk, chodníkov pre peších a cykloturistov apod.
- nepripustiť ďalší záber a trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností

Urbanistický blok 13

Základná charakteristika:

Ide o vnútroblokový priestor zóny bývania s bytovými domami panelového typu, ktoré sú kombinované s objektami občianskej vybavenosti. Vo vnútrobloku sú plochy zelene s pomerne nízkym stupňom intenzity údržby.

Prioritné regulačné princípy a opatrenia:

- priestor vnímať ako vnútroblokový parter - polyfunkciu plochu, prioritná je funkcia krátkodobej rekreácie, spoločenských kontaktov a hier detí, preto plocha by mala byť priestormi pre oddych obyvateľov priľahlých domov i prvkami pre hry detí
- pre skvalitnenie prostredia (najmä mikroklimy) je potrebné vo väčšej miere uplatniť výsadbu vysokej zelene, pritom je vhodné uplatniť dreviny geograficky pôvodné, resp. vhodné do daného vegetačného pásma a pôdných podmienok
- parkoviská riešiť v kombinácii s vysokou zeleňou, pričom ale je nutné tejto zeleni vytvoriť vhodné podmienky, pre stromy ponechať priestor o min. výmere 3x3 m a vybudovať pre stromy v spevnených plochách a medziblokovým priestore závlahový systém
- popri ulici Budovateľskej uplatniť výsadbu drevín alejového typu
- pre venčenie psov vytvoriť špeciálnu plochu

Ostatné regulačné opatrenia:

- vytvoriť podmienky pre dlhodobé udržanie plochy zelene
- odčleniť izolačnou zeleňou bytové domy od miestnej komunikácie
- dobudovať plochy nevyhnutného technického vybavenia (detské ihriská, prvky drobnej architektúry a pod.)

Doplňkové a podmieňujúce regulačné opatrenia:

- nepripustiť ďalšie trieštenie plôch zelene

Vylučujúce a obmedzujúce regulačné opatrenia a limity:

- vylúčiť ďalšie spevňovanie plôch a výstavbu rôznych objektov
- vylúčiť dopravu a minimalizovať tiež parkovanie vo vnútrobloku
- vylúčiť v areáli i v blízkosti areálu budovanie skladov, veľkoobchodov, dopravných zariadení a výrobných činností

Doplňujúce ustanovenia:

- úprava vnútrobloku by mohla byť modelovým riešením pre ostatné medziblokové priestory popri ulici Budovateľskej.

8. DOPRAVNÉ RIEŠENIE

8.1. ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY

Šaľa je jedným z najvýznamnejších priemyselných centier juhozápadného Slovenska. S počtom obyvateľov viac ako 25 000 je najväčším mestom galantsko – šalianskeho regiónu (bývalého okresu Galanta). Popri priemyselnom charaktere je v spádovom území aj vysoký podiel rekreačných aktivít súvisiacich s vodným dielom Kráľová na rieke Váh a s termálnymi kúpaliskami na juhu Slovenska najmä s lokalitou Diakovce.

Cez Šaľu prechádzajú cesty tvoriace nadradený komunikačný systém:

cesta I/ 75 prepájajúca smery – Galanta – Nové Zámky – Nitra
cesta II/ 573 v smere Vlčany – Kolárovo
cesta III/ 5085 v smere Diakovce – Saliby

Všetky horeuvedené cesty prechádzajú centrom mesta prípadne tesne po jeho obvode tak priamo ovplyvňujú dopravnú situáciu centra Šale.

Cez Šaľu prechádza dvojkoľajná elektrifikovaná železničná trasa medzinárodného významu - prepojenie v smere Bratislava – Galanta – Nové Zámky – Štúrovo, ktorá zabezpečuje dobrú kvalitnú obsluhu územia hromadnou dopravou. Železničná stanica je v pešej dostupnosti k centru mesta vo vzdialenosti cca 500 m od nástupu do peších a obchodných atrakcií Hlavnej ul.

Autobusová stanica SAD je situovaná v predstaničnom priestore čím umožňuje vhodný prestup zo železnice na hustejšiu sieť autobusovej HD. V centre mesta sú zastávky autobusovej HD ktoré popri funkcii vnútromestskej prepravy a prepravy do závodu Duslo zabezpečujú aj prepojenie na smery – Nitra, Selice, Dlhá n Váhom, Horná Kráľová, Hájske, Šoporňa, Sereď, Pata, Vlčany, Kolárovo, Diakovce a p. Zastávky v centre mesta sú priamo v mieste atrakcií na ul. P. Pázmaňa, Dolnej a Štúrovej s dostupnosťou do 300 m k cieľu.

Významné v meste sú aj cyklistické prepojenia. Mesto Šaľa vzhľadom na charakter územia – slabšia dopravná záťaž, blízka dostupnosť cieľov – do 5 – 8 km, Duslo a blízke rekreačné atrakcie, najmä smerom na Diakovce a vodnú nádrž Kráľová má ideálne predpoklady pre rozvoj cyklistickej dopravy. Trasa Diakovce – Šaľa – Kráľová je zaradená aj do regionálnej cyklistickej siete v prepojení Medveďov – Šaľa – Sereď – Hlohovec – Piešťany.

8.2. KOMUNIKAČNÁ SIEŤ CENTRA MESTA

Zásady nového dopravného riešenia na obsluhu centra mesta sú nasledovné:

- úprava vedenia ciest nadmestského významu tak, aby z centra mesta bola vylúčená tranzitná doprava
- zvýšenie priepustnosti a bezpečnosti dopravy na tranzitných trasách
- dopravné ukladanie a zmena obsluhy Hlavnej ul.
- statická doprava v centre zabezpečená v nových kapacitách mimo uličného priestoru

8.2.1. NADRADENÁ KOMUNIKAČNÁ SIET'

Sieť nadmestských komunikácií I., II. a III. triedy priamo ovplyvňuje dopravnú situáciu v centre mesta. V novom usporiadaní navrhujeme nasledovné zmeny :

Cesta I/75 Galanta – Nové Zámky – Nitra

Cestu v dotyku s centrom mesta navrhujeme zjednosmerniť s využitím Kráľovskej ul.

Kráľovská ul. zabezpečí prízjazd do Šale

Štúrova ul. – súčasná obojsmerná trasa bude slúžiť ako výjazd z centra mesta

Takéto riešenie výrazne zjednoduší dopravnú situáciu na križovatkách s ul. SNP a zvýši ich dopravný výkon a najmä odstráni časové straty vozidiel.

Dopravná situácia sa zlepši aj v oboch komunikáciách, pretože v jednosmernej trase je popri tranzitnom prejazde vozidiel bude možná aj priama obsluha všetkých objektov, čo je v súčasnom riešení, najmä na Štúrovej ul. obtiažne. V trasách je možné vyznačiť odstavné pruhy príp. aj cyklistické pruhy.

Dopravné zaťaženie Kráľovskej a Štúrovej neprevýši 500 – 600 vozidiel za hodinu čo je v jednosmernom režime obsluhy bezproblémové riešenie.

Cesta II/573 Vlčany – Kolárovo

Trasa je v súčasnosti vedená v mestských komunikáciách ul. P. Pázmaňa – Dolná. Zásadná zmena na súčasnej trase sa predpokladá len v križovatke P. Pázmaňa – Dolná – Štúrova. Uzavretím prejazdu po Hlavnej ul. s vytvorením koncového parkoviska pre obsluhu úradov a zjednosmernením časti Štúrovej ul. v smere k ul. SNP sa zlikviduje konfliktná križovatka pred kostolom. Prejazd po hlavnom smere je plynulý a križovatka má minimum kolíznych pohybov.

Celá trasa má dostatočné parametre pre zvládnutie dopravných nárokov vrátane podmienok pre obsluhu územia autobusovou MHD.

Komunikácie sú funkčnej triedy B 2 kategórie P. Pázmaňa MS 12,0/50 a Dolná MS 11,0/50. príp. 9,0/50.

V cieľovom riešení, v nadväznosti na vybudovanie nového mostného prepojenia ponad Váh a prekládku cesty I/75 do novej trasy sa predpokladá presun cesty II/573 do trasy ul. SNP – Kráľovská – Vlčanská, čím sa vylúči prejazd nákladných vozidiel po ul. P. Pázmaňa a v dotyku s centrom mesta. Predpokladá sa s rekonštrukciou trasy Kráľovská v úseku ul. SNP – Diakovská na kategóriu MS 9,0/50 s prestavbou križovatky Diakovská – Kráľovská – Hlavná na okružnú križovatku s malým polomerom. Trasa Vlčanskej zostáva v súčasných parametroch v kategórii MS 9,0/50 s prípadnou stavebnou úpravou križovatky Vlčanská – Dolná, ktorá sa však bude realizovať až v rámci výstavby podjazdu pod železničnou traťou. Tento stav umožní znížiť objem dopravy v ul. P. Pázmaňa a postupne realizovať opatrenia na lepšie obchodno – spoločenské využívanie atraktívnej trasy. V cieľovom riešení sa predpokladá so zmenou kategórie komunikácie na B3 príp. C1 – hlavná mestská trieda, v ktorej je možné už aplikovať aj viaceré prvky tlmenia a upokojujania dopravy.

Cesta III/ 5085 Diakovce – Saliby

V súčasnosti je táto cesta vedená od ul. P. Pázmaňa po Hlavnej na Diakovskú cestu. V návrhu je dokumentovaná zmena s cieľom vylúčiť tranzit z centra mesta. Trasa je z Diakovskej odklonená na okružnej križovatke na Kráľovskú cestu s priamym zapojením do ul. SNP – cesty I/75 – Kráľovská v úseku Hlavná – ul. SNP je definovaná ako zberná komunikácia funkčnej triedy B-2 kategórie MS 9,0/50.

Trasa Vlčanskej cesty, ktorá prepája smer Diakovce – Vlčany a je vedená okrajom centra mesta je navrhnutá ako komunikácia B2 kategórie MS 9,0/50 príp. MS 8,0/40 v zúženej časti pred Dolnou ul.

Uvedeným riešením je okolo centra vytvorený distribučný okruh nadradených komunikácií funkčnej triedy B2, ktorá prevádza tranzitnú dopravu nesúvisiacu s centrom mesta. Trasy pritom majú dostatočné parametre aj pre zabezpečenie priamej obsluhy príslušného územia.

8.2.2. KOMUNIKAČNÉ RIEŠENIE CENTRA MESTA

V riešenom území sú ako hlavné obslužné komunikácie funkčnej triedy C1 trasy:

Štúrova MO 9,0/40 prepája centrum s ul. SNP a cestou I/75

Budovateľská MO 8,0/40 - popri obsluhu obytných blokov prepája centrum na Vlčany

Hlavná (v úseku Budovateľská – Kráľovská) MO 17,0/40 s parkovaním v strede trasy

Školská MO 9,0/40 – obsluha amfiteátra a kultúrno-spoločenských akcií

M. R. Štefánika MO 9,0/40.

Po týchto komunikáciách sa zabezpečuje rozhodujúci dopravný výkon priamo súvisiaci s obsluhou objektov v centre mesta.

Pre obsluhu centra mesta a najmä dopravne upokojených komunikácií v okolí novej pešej zóny sú významnými obslužné prepojujúce komunikácie :

Za nemocnicou – C3 MO 8,0/30 – nová trasa, ktorá sprístupňuje objekty na Hlavnej s parametrami prejazdu pre stredné nákladné vozidlá. Trasa umožní parkovanie a najmä zásobovanie objektov na Hlavnej ul., čím je možné Hlavnú ul. dopravne uklidniť. Nová trasa je aj prepojením trás Kráľovská a Štúrova čím umožňuje dobrú obsluhu územia zo všetkých smerov

Nemocničná – C2 MO 8,0/40 jednosmerná trasa sprístupňujúca zdravotnícky areál a vjazd do centra mesta od ul. SNP.

Kukučínova – navrhnutá ako jednosmerná trasa MO 6,0/30.

Ostatné komunikácie sú uvažované ako obslužné komunikácie - prístupové C3. Ich dopravné zaťaženie nepresiahne 50 -100 vozidiel za hodinu. Tieto trasy zabezpečujú priamy prístup k objektom a na parkovacie plochy. Ich kategória je MO 7,0/30

Hlavná ul. v úseku Budovateľská – Štúrova je navrhnutá ako dopravne uklidnená trasa – pešia zóna – funkčnej triedy D1. Trasou je možný prejazd zásobovacích vozidiel v stanovenom časovom režime. Možná je aj prevádzka CITY BUS-u avšak pri rešpektovaní podmienok pešieho pohybu maximálnou rýchlosťou

20 km/h s povinnosťou zastavenia vozidla. V riešení trasy budú využívané prvky spomaľujúce dopravu a zvýrazňujúce prioritu pohybu peších a nemotorickej dopravy.

Takéto riešenie ruší súčasný tranzitný prejazd vozidiel (v súčasnosti ako cesta III/ 5085) do smeru Diakovce – Saliby.

Na oboch stranách Hlavnej ul. sú navrhnuté nové tvary križovatiek, ktoré umožňujú prejazd všetkých typov vozidiel, ale zvýrazňujú funkciu centra mesta, spomaľujú dopravu a eliminujú tranzitné smery zrovnoprávnením všetkých smerov jazdy.

8.2.3. STATICKÁ DOPRAVA

V oblasti parkovania nie sú v súčasnosti v riešenom území výraznejšie nedostatky.

Parkovanie na komunikáciách – najmä na Hlavnej ul. je však neusporiadané a narúša charakter najatraktívnejšej trasy centra.

Na styku Hlavnej a Štúrovej je navrhnutá parkovacia plocha pre centrum mesta s kapacitou cca 40 státí čo zabezpečuje nároky na obsluhu blízkych úradov.

V prejazdnej časti Hlavnej ul. v úseku Kráľovská – Budovateľská je navrhnutá ponuka cca 120 parkovacích miest, najmä pre obsluhu objektov pešej zóny.

Na Kráľovskej pod novými objektmi sú v dvoch objektoch navrhnuté podzemné garáže s kapacitou 2 x 60 miest čo spolu s povrchovými státiami vytvára ponuku ďalších cca 240 parkovacích miest pre potreby polyfunkčných objektov a návštevníkov obchodných zariadení a prevádzok. Pritom všetky nové objekty predpokladajú s pokrytím nárokov parkovania na vlastnom pozemku či v jeho blízkosti.

Takýmto riešením sa parkujúce vozidlá premiestnia z najatraktívnejších častí centra Šale do nových kapacít a vnútroblokov.

Vo vnútroblokoch centra je vhodné optimalizovať využitie súčasných spevnených plôch s ich čiastočným rozšírením do trávinatej zelene s cieľom zvýšenia kapacít parkovania pre obyvateľov starších objektov centra mesta. Riešenie je vhodné formou rekultivácie vnútroblokov a prístupových komunikácií na kategóriu D1 – obytných zón a obytných ulíc. Jedná sa najmä o blok B7 – Vlčanská – Budovateľská – Hlavná a bloky B8, B9 a B13 v okolí Kukučínovej ul. a B10 P Pázmaňa – M. R. Štefánika.

8.2.4. NEMOTORICKÁ DOPRAVA

Novým usporiadaním trás nadradeného dopravného systému sa výrazne zlepšia podmienky pre pohyb peších a cyklistov v celom centre mesta.

Novým prvkom je dopravne ukludnená trasa Hlavnej ul. s voľným peším pohybom, pričom aj v časti slúžiacej pre obsluhu a prejazd vozidiel zostáva dostatočná šírka chodníkov a zelene pre voľný pohyb peších.

Navrhnuté križovatky taktiež jednoznačne zvyšujú bezpečnosť pohybu peších a cyklistov a to nielen spomalením rýchlosti jazdy vozidiel ale najmä určením logických peších priechodov vo vzdialenosti 15 – 20 m od výjazdu vozidiel z križovatky. To znamená zjednodušenie orientácie chodcov pri priečnom prechode cez komunikácie.

Samostatné cyklistické trasy predpokladáme na chodníkových častiach – ich rozšírením na úkor trávinatej zelene – vedľa obvodových komunikácií – Dolná, Vlčanská, Diakovská príp. Kráľovská. V centre mesta predpokladáme voľný pohyb cyklistov v dopravne ukludnených trasách.

V centre mesta je však potrebné uvažovať s riešením odkladania a uzamykania bicyklov pri všetkých väčších obchodných prevádzkach a na parkoviskách spoločne s mobiliárom parteru v ukludnených a peších plochách.

9. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

9.1. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU

Súčasný stav

Mesto Šaľa je zásobované pitnou vodou dvomi diaľkovodmi napojenými do vodárenského areálu situovaného v extraviláne mesta. Vo vodárenskom areáli je vybudovaný vodojem o objeme 6 000 m³. Návazne prečerpávacía stanica prečerpáva vodu s výtlakom do rozvodnej siete a vežového vodojemu o objeme 900 m³ situovaného v riešenej centrálnej mestskej zóne. Pre zásobovanie jestvujúcej zástavby je vybudovaná zokruhovaná uličná rozvodná sieť rôznych profilov potrubí s jedným tlakovým pásmom, iba vo vyšších objektoch KBV sú vybudované miestne hydrofórové stanice na zosilnenie tlaku vody na vyšších podlažiach.

Potreba vody

Urbanistický návrh uvažuje s výstavbou nových objektov s funkčnou náplňou bývanie, obchod a služby. Potreba vody je vypočítaná podľa Úpravy MP SR č. 477/99-810 z 02/2000, kde priemerná špecifická potreba vody pre byty ústredne vykurované s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom je uvažované s množstvom 145 l/osobu/deň. Špecifická potreba pre zamestnancov, t.j. pre priamu potrebu a umývanie je uvažovaná v množstve 80 l/osobu/smenu. Podľa návrhu ÚPN centrálnej mestskej zóny (CMZ) sa predpokladá nárast maximálne o 1 470 bývajúcich v rodinných a bytových domoch a tiež o 266 zamestnancov v čistých prevádzkach, väčšinou v obchodoch.

Denná potreba vody

$$Q_d = (145 \times 1\,470) + (80 \times 266) = 213\,150 + 21\,280 = 234\,430 \text{ l/deň}$$

Priemerná potreba vody

$$Q_{pr} = Q_d / 86\,400 = 2,71 \text{ l/s}$$

Maximálna denná potreba vody

$$Q_{max} = Q_d \times 1,4 = 328\,202 \text{ l/deň}$$

Ročná potreba vody

$$Q_{roč} = 85\,567 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Návrh riešenia

Pre zásobovanie nových objektov navrhujeme rozšíriť zásobovaciu vodovodnú sieť prepojením jestvujúcich uličných rozvodov vody. Jedná sa najmä o vodovodné prepojenie v obslužnej komunikácii situovanej pozdĺž areálu nemocnice potrubím DN 150. V miestach kolízii novonavrhovaných objektov z jestvujúcimi vodovodmi budú zrealizované ich preložky ako podmieňujúce investície. Ostatné novonavrhované objekty budú napojené vodovodnými prípojkami napojenými na najbližšie vodovody.

Profily a trasy jestvujúcich a navrhovaných rozvodov vody ich preložky sú zrejmé zo situácie, ktorá je súčasťou návrhu riešenia ÚPN CMZ.

9.2. ODVÁDZANIE SPLAŠKOVÝCH VÔD – KANALIZAČNÝ SYSTÉM

Súčasný stav

Odpadové vody z riešeného územia sú gravitačne odvádzané jednotnou kanalizačnou sieťou do čistiacej stanice odpadových vôd (ČOV) situovanej v južnej časti mesta. Vyčistená voda je odvádzaná do odvodňovacieho kanála Gôrše a následne do rieky Váh.

Návrh riešenia

Novonavrhované objekty budú odkanalizované doterajším spôsobom do existujúcej kanalizačnej sústavy jednotnou kanalizáciou. Jedná sa o odvádzanie splaškových vôd a dažďových vôd z navrhovaných komunikácií a parkovísk.

Množstvo splaškovej vody je totožné s množstvom pitnej vody vypočítanej pre novonavrhovanú zástavbu. Jedná sa o maximálne množstvo $Q_{max} = 3,8$ l/s.

Nárast množstva dažďovej vody z odkanalizovaného územia je vypočítaný z veľkosti zastavaných ciest a spevnených plôch a údajov Zborníka prác HMÚ č. 5. Intenzita výpočtového 15' dažďa v najbližšej dažďomernej stanici Nitra pri periodicite 0,5 je 158 l/s/ha.

Nakoľko riešené územie je rovinaté, situované v intraviláne mesta kde je vybudovaná kanalizačná sieť, uvažujeme, že do recipienta bude odvádzaný iba rozdiel množstva odpadových vôd otekajúcich z terajšieho povrchu a budúceho povrchu odvodnených plôch. Z tohoto hľadiska uvažujeme, že priemerný odtokový koeficient pre odvodnenie dopravných plôch bude 0,4. Odvodnená plocha 15 000 m².

Maximálne množstvo dažďových vôd

$$Q_{max} = 15\,000 \times 0,4 \times 158 = 948,0 \text{ l/s.}$$

Celkové odvádzané množstvo odpadových vôd

$$Q_c = 3,8 + 948,0 = 951,8 \text{ l/s.}$$

Vody zo striech, ktoré nie sú znečistené budú odvádzané do vsakovacích studní alebo záchytných nádrží pre ďalšie využitie v záhradníctve. Takýmto riešením táto voda nebude zaťažovať kanalizačnú sieť.

Stavebne sa jedna o dve kanalizačné vetvy situované v novej obslužnej komunikácii pozdĺž oplotenia areálu nemocnice a dve kratšie preložky v iných lokalitách.

Jednotlivé trasy kanalizačných vetiev a prípojok, ich dimenzie sú zakreslené v situácii.

9.3. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU

Súčasný stav

V riešenom území sú trasované VN 22 kV kábelové rozvody vedené v zemi. Na tieto rozvody sú zaslučkováním napojené jednotlivé distribučné trafostanice 22/04 kV. Jedná sa o 5 distribučných murovaných trafostaníc, ktoré sú vo vlastníctve ZSE. Hranice riešeného územia nie sú zhodne z existujúcou rozvodnou

sieťou. Objekty situované pri hraniciach riešeného územia sú zásobované distribučnou sieťou v kábelovom podzemnom prevedení napojených na trafostanice nezávislé na hraniciach riešeného územia.

Energetická bilancia

V zmysle podkladov urbanistickej ekonómie sa v riešenom území uvažuje s výstavbou 420 bytových jednotiek a 28 000 m² obchodných priestorov a objektov služieb bez bližšej špecifikácie. Výkonové nároky sú spracované na základe predpokladaných ukazovateľov merného zaťaženia bytových jednotiek a plošných ukazovateľov navrhovanej občianskej vybavenosti.

Pre rodinné domy uvažujeme so stupňom elektrifikácie „A“ a vzhľadom na vyšší štandard predpokladáme 9 kW/b.j. a pre občiansku vybavenosť odhadom 30 W/m².

420 b.j...9 kWPi = 3 780 kW, koeficient súčasnosti 0,26	983 kW
28 000 m ² podl. plochy.....30W/m ²	840 kW
Spolu	1 823 kW

Pri uvažovaní koeficientu súčasnosti 0,8 medzi odbermi, vyťaženi transformátora 0,7 a cos fi 0,9 bude nt = 2 160 kVA

Prehľad jestvujúcich trafostaníc v riešenom území a návrh na ich rozšírenie

Na základe bilanciami preukázaných výkonových nárokov navrhujeme rozšíriť výkony trafostaníc vo vlastníctve ZSE takto:

TS 0834-001 z inštalovaného výkonu 400 kVA na výkon 630 kVA,
 TS 0834-17 z inštalovaného výkonu 400 kVA na výkon 630 kVA,
 TS 0834-18 z inštalovaného výkonu 400 kVA na výkon 630 kVA,
 TS 0834-45 z inštalovaného výkonu 400 kVA na výkon 630 kVA,

Trafostanica TS 0834-17 je v kolízii s navrhovanou stavbou preto bude potrebná jej prestavba, vstavba do nového objektu. Tiež bude potrebné vybudovať dve nové trafostanice s trafojednotkami 2 x 630 kVA. Tieto navrhujeme vybudovať v prevedení voľnostojace murované s napojením kábelovými slučkami na jestvujúce VN rozvody.

Situovanie nových trafostaníc je orientačné v predpokladaných ťažiskách odberov elektrickej energie. Navrhovaná zástavba v niektorých miestach je v kolízii s jestvujúcimi VN káblami, preto bude potrebná ich prekládka. Body napojenia a ďalšie pripojovacie podmienky určí prevádzkovateľ siete pri spracovaní ďalších stupňov dokumentácie.

Verejné osvetlenie komunikácií navrhujeme výbojkovými svietidlami, pešie trasy sadovým osvetlením. Riešenie NN rozvodov ani verejného osvetlenia nie je predmetom tohoto riešenia.

Ochranné pásma

Ochranné pásma všetkých kábelových vedení podľa zákona č. 70/1998 Z.z. je 1,0 m na každú stranu kábla, trafostanica z vysokého napätia na nízke má ochranné pásmo 10 m od jej konštrukcie.

Trasy VN káblov, situovanie trafostaníc je zrejmé z výkresovej časti dokumentácie.

9.4. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM - PLYNOFIKÁCIA

Súčasný stav

Riešená mestská zóna má vybudovanú plynovodnú sieť s dvoma tlakovými hladinami a to vo väčšom rozsahu ako nízkotlakovú a v menšom rozsahu strednotlakovú sieť. Plyn je využívaný na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a varenie v domácnostiach.

Výpočet potreby plynu

Výpočet potreby plynu je odvodený z výpočtu potreby tepla, ohrevu TÚV pre polyfunkčné objekty t.j. pre 85 000m³ vykurovaného priestoru a potreby na varenie v domácnostiach. Predpokladaná potreba plynu pre bytové jednotky je vypočítaná podľa smernice GR SPP, a.s. Bratislava č.15/2002, kde pri výpočtovej teplote –14° C je maximálny hodinový odber plynu stanovený na 1,4 m³/hod. a ročná potreba plynu je stanovená na 4 000 m³ za rok.

Maximálna potreba plynu

$$Q_{max} = 695 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

Ročná potreba plynu

$$Q_{roč.} = 1\,950\,000 \text{ m}^3/\text{rok.}$$

Vypočítané požiadavky na zvýšený odber plynu zodpovedajú maximálnemu nárastu možného odberu vo vzdialenej časovej etape pre celý prírastok možnej zástavby v riešenej mestskej zóne zásobovanej len plynom. Jej vznik je iba teoretický, údaje je však potrebné racionálne stanoviť pre predpokladaný rozvoj zámerov plynofikácie.

Návrh riešenia

Vzhľadom k objemom navrhovaných vykurovaných objektov a potrebe TÚV navrhujeme zásobovanie zástavby pri nemocnici riešiť vybudovaním novej vetvy STL plynovodu situovanej pozdĺž nemocničného areálu napojeného z jestvujúcich plynovodov a strednotlakové prípojky k jednotlivým objektom. Profil prepojovacieho potrubia plynu je dimenzovaný jednak pre krytie potreby pre nové objekty s rezervou na prepojenie jestvujúcich odberov v riešenom území. V ďalších prípadoch kde je vybudovaná NTL rozvodná sieť objekty budú napojené potrebnými prípojkami na uličné plynovody. V miestach kde dochádza ku kolíziám jestvujúcich potrubí z navrhovanou zástavbou bude potrebné zrealizovať preložky. Ich dimenzie sú od DN 50 do DN 150. Uloženie potrubí bude hĺbkovo sledovať konečne upravený terén s krytím potrubia 1,0 m. Na prípojkách na hraniciach pozemkov, resp. na fasádach objektov budú inštalované hlavné uzávery plynu,

domové regulátory tlaku STL/NTL a merače spotreby plynu. Trasy plynovodov ich preložky a profily sú zrejmé z grafickej časti.

V tomto návrhu neriešime prestavbu NTL siete na STL nakoľko by to jednotlivých investorov veľmi finančne zaťažilo. Pre definitívne riešenie zásobovania mesta plynom je potrebné vypracovať Generel zásobovania mesta plynom, kde bude akceptovaný schválený ÚPN mesta a z čoho bude zrejmý ďalší postup rozvoja plynovodnej siete.

9.5. ZÁSOBOVANIE TEPLOM

Súčasný stav

Riešené územie je zásobované teplom a teplou úžitkovou vodou (TÚV) kombinovaným spôsobom. Objekty KBV sú zásobované horúcovodmi z centrálnych zdrojov tepla, kotolní a decentralizovaným spôsobom, t.j. domovými kotolňami a gamatkami sú zásobované objekty v rozptýlenej zástavbe.

Návrh riešenia

Predmetom návrhu je zabezpečiť teplo a TÚV pre novo navrhovanú zástavbu. Ako podklad pre vypracovanie dokumentácie sme použili situáciu predmetnej zóny s výpočtom navrhovaných vykurovaných objemov, potreba TÚV pre zamestnancov a bývajúcich.

Výpočet potreby tepla je vypracovaný skráteným spôsobom podľa merných ukazovateľov na m³ obostavaných priestorov, pre oblastnú výpočtovú teplotu $t_e = -12^{\circ}\text{C}$, priemernú vnútornú teplotu vykurovaných objemov $t_i = +19^{\circ}\text{C}$. Predpokladáme, že stavby budú spĺňať požiadavky STN 73 0540, zmena 5/97, t.j. priemerný súčiniteľ tepla uvažujeme $k = 0,57 \text{ Wm}^3\text{k}^{-1}$.

Potreba tepla pre prípravu TÚV je stanovená podľa predpokladaného počtu a štruktúry a obsadenia jednotlivých objektov v súlade so STN 06 0320 – Ohrievanie úžitkovej vody. Potreba tepla pre prípravu TÚV pre bývajúcего je 4,6 kW/deň a pre zamestnanca 0,9 kW/deň pri koeficiente súčasnosti 0,4.

Ročná potreba tepla pre vykurovanie je stanovená podľa STN 38 330 pre priemernú teplotu vo vykurovacom období $+4,0^{\circ}\text{C}$, pri počte 202 vykurovacích dní. Pre objekty uvažujeme s 12 hod. plnej prevádzky a 12 hod. tlmenej prevádzky podľa voľby užívateľa.

Potreba tepla

Maximálna potreba tepla $Q_{\max} = Q_{\text{vyk}} + Q_{\text{TÚV}} = 3\,360 + 2\,800 = 6\,160 \text{ kW}$

Ročná potreba tepla $Q_{\text{roč}} = 8\,144,5 + 2\,520,5 = 10\,665,0 \text{ MW}$.

Vzhľadom na predpoklad, že nová zástavba bude realizovaná postupne rôznymi investormi, navrhujeme zásobovanie teplom riešiť doterajším kombinovaným spôsobom. Objekty, kde sú vybudované tepelné zdroje navrhujeme napojiť na kotolne, v prípade že sú tam nevyužívané kapacity a ostatné objekty navrhujeme vykurovať lokálnymi zdrojmi. Predpokladáme, že 20% potreby tepla bude napojených na existujúce zdroje po ich modernizácii a 80% potrieb bude

zabezpečených vlastnými kotolňami resp. gamatkami. Jednotlivé kotolne jestvujúce a aj novovybudované v celom rozsahu budú pracovať na báze zemného plynu.

Nároky na teplo v jednotlivých blokoch sú vypočítané orientačne. Skutočné potreby pre objekty, veľkosť a počet kotolní bude závislý od časového postupu výstavby.

9.6. TELEKOMUNIKÁCIE

Súčasný stav

V riešenom území je situovaná budova pošty s automatickou telefónnou ústredňou (ATU) vybavenou digitálnou technológiou o kapacite 5 000 účastníkov.

Návrh riešenia

V riešenom území navrhujeme objekty s funkčnou náplňou bývania a podnikateľských aktivít. Vzhľadom na charakter územia a jeho zástavbu uvažujeme so 100 % hustotou telefonizácie bytov a obdobne u polyfunkčných priestorov, z čoho vyplýva požiadavka na rozšírenia technologickej časti ATU o 550 prípojok.

Po vyčerpaní kapacity zabudovanej spojovej technológie v jestvujúcej ATU je možné jej pružné rozšírenie s pokrytím všetkých následných požiadaviek na telekomunikačné služby. Pre pokrytie požadovaných potrieb budú v novovybudovaných komunikáciách uložené miestne prípojný káble potrebnej kapacity v súbehu s ostatnými sieťami technickej infraštruktúry.

10. NÁVRH SYSTÉMU FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE V ÚZEMÍ

10.1. ZÁSADY FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

Reguláciou v území sa všeobecne rozumie aplikácia takých nástrojov (regulatívov, limitov), ktoré pri splnení socio-ekonomických podmienok zabezpečujú komplexný a harmonický rozvoj všetkých jeho zložiek, najmä urbanistickej štruktúry, dopravy, technickej infraštruktúry, zelene a pod. vo vzájomne optimálnom pomere a väzbách.

Návrh regulačných nástrojov v rámci urbanistického návrhu centrálnej mestskej zóny Šale vyplýva z predpokladaných a na základe predchádzajúcej analýzy očakávaných zámerov a možností rozvoja priestorového a funkčného usporiadania územia. Z metodického a praktického hľadiska bol zvolený prehľadný a pomerne jednoduchý systém menšieho počtu regulatívov. Tvorí ho najmä: poloha a rozlíšenie záväznej a odporúčanej stavebnej čiary, prevládajúca funkcia v lokalite, podlažnosť a koeficient zastavanosti. Ďalšími regulatívami sú – tvary nových obslužných komunikácií a dôležitých ťahov, územia s potrebou rekonštrukcie a dostavby (revitalizácie) a špecifikácia ťažiskových, resp. nezastavaných území s potrebou spracovania osobitnej urbanisticko – architektonickej štúdie.

Poloha záväznej stavebnej čiary spravidla nadväzuje na už existujúce línie zástavby. Pre novo navrhnuté urbanistické štruktúry vyplýva buď z polohy pôvodnej zástavby (Kráľovská ul., sčasti Dolná ul.) alebo z hmotovo – priestorových daností, resp. možností a dopravných nadväzností.

Prevládajúca funkcia v lokalite je rozšírená podľa polohy a charakteru navrhovaných objektov. Ide najmä o objekty občianskej vybavenosti (obchody, služby, administratíva a pod.) bývania a polyfunkcie. Typ polyfunkčného objektu, resp. bytového domu s podstavanou občianskou vybavenosťou v parteri má už v Šali určitú tradíciu – najmä z obdobia 60-tych rokov (bytové domy na ul. P. Pázmaňa, Budovateľskej i kombinovaná „hrebeňová“ zástavba na Hlavnej ul.) a predkladaný návrh počíta naďalej s jeho uplatňovaním. Metóda postupného vkladania, dopĺňania nových funkčných kapacít k už existujúcim má za cieľ zabezpečiť kontinuitu rozvoja územia v časovom priebehu a zvýšiť jeho atraktivitu pri dodržaní vyváženosti jednotlivých funkcií.

Objemové parametre – podlažnosť a koeficient zastavania územia sú limitovanými regulatívami, ktorých presiahnutie má byť v nasledujúcej ÚPD definované ako neprípustné. Cieľom objemovej regulácie je v prípustnej a významu CMZ zodpovedajúcej miere umožniť čiastočnú intenzifikáciu územia a reprofiláciu zástavby z pôvodne malomestskej na úroveň centra sídla regionálneho významu.

Trasy nových obslužných komunikácií a peších ťahov sú navrhnuté z hľadiska optimálnej obsluhy, prevádzky a využitia dotknutých lokalít. Dodržanie polohy týchto trás je podmienkou prípravy a realizácie nových investičných celkov vrátane dobudovania príslušnej technickej infraštruktúry. Posilnenie – rozšírenie peších trás a priestorov čo do počtu i rozsahu a v daných podmienkach s maximálne možnou segregáciou od automobilovej dopravy má byť významným prínosom oproti súčasnému stavu.

Systém regulatívov dopĺňa definovanie území s potrebou rekonštrukcie a dostavby – revitalizácie (týka sa najmä severozápadnej strany Hlavnej ulice) a významných ťažiskových, resp. nezastavaných území s potrebou spracovania

osobitných urbanisticko - architektonických štúdií. Tieto regulatívy sledujú záujem mesta o koncepčný a zodpovedný prístup k riešeniu daných lokalít.

Takto navrhnutý systém regulácie – po schválení návrhu ÚPN CMZ mesta Šaľa ÚPD a prijatí zodpovedajúceho všeobecne záväzného nariadenia mesta mestským zastupiteľstvom v Šali - umožní detailnejšie definovať podmienky zástavby pre územné konania (príp. bude možné od ich konania upustiť) a stavebné konania. Regulácia tu však nie je cieľom, ale prostriedkom stanovenia určitej kontinuálnej stavebnej disciplíny pre dosiahnutie kvalitného a vyváženého prostredia ako z hľadiska priestorovo – funkčného tak i z estetického.

10.2. ZAČLENENIE STAVIEB DO EXISTUJÚCEJ URBANISTICKEJ ŠTRUKTÚRY

Jestvujúca urbanistická štruktúra ostáva vo veľkej miere zachovaná, či už v existujúcej (rekonštruovanej, prestavanej podobe), alebo ako nahradená novou na pôvodných urbanistických princípoch (parcelácia, spôsob osadenia na pozemku stavebná čiara a pod.) Likvidácia existujúcich objektov je navrhnutá len v tých prípadoch, keď je nevyhovujúci ich stavebno-technický stav, resp. tvoria prekážku riešeniam nevyhnutným z hľadiska celomestského záujmu. Ide prevažne o rôzne skladové objekty, staršie radové garáže a provizoriá najmä vo dvorových častiach objektov.

Pre optimálne začlenenie novonavrhnutých objektov a ich zostáv do existujúcej urbanistickej štruktúry sú navrhnuté zásady funkčnej a priestorovej regulácie, ktoré sú uvedené vyššie a podrobne sú špecifikované v grafickej časti v rámci Komplexného urbanistického návrhu a Návrhu regulácie v území.

10.3. URČENIE NEZASTAVATEĽNÝCH PLÔCH A NÁVRH NA CHRÁNENÉ ČASTI ÚZEMIA ALEBO OBJEKTY

Nezastavateľné plochy sú bližšie uvedené v časti 5.1. „Limity využitia územia, ochranné pásma, chránené územia a súvisiace rozhodnutia v území“. Ide predovšetkým o plochy, ktoré sú hodnotné svojím súčasným stavom alebo potenciálom ako parky, alebo verejné priestranstvá (park – záhrada pri kostole, Námestie Sv. Trojice, centrálna časť Hlavnej ulice, park Novorodených), príp. ich hodnota vyplýva z historického kontextu: napr. priestor na Vlčanskej ul. za budovou mestskej knižnice (poloha bývalej židovskej školy a kúpeľov).

Nad rámec vlastného územia CMZ, avšak v dotyku s ním sa nachádzajú ďalšie významné nezastavateľné priestory: vnútroblokovo priestor pred obchodným zariadením Barter (pôvodne piesková duna a pohrebisko), park v areále NsP ako pozostatok pôvodného parku – záhrady významnej rodiny Feketeházyovcov a čiastočne i park Československo – poľského priateľstva medzi ul. Dolnou, Vlčanskou a Krížnou.

10.4. ZASTAVOVACIE PODMIENKY PRE UMIESTŇOVANIE STAVIEB S URČENÍM ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Zastavovacie podmienky vyplývajú zo zásad funkčnej a priestorovej regulácie v území CMZ. Navrhnuté sú so zámerom vytvorenia harmonického,

vyváženého prostredia, kde je optimálne skĺbená staršia i navrhovaná zástavba. Maximálna zastavanosť v rámci celých mestských blokov nemá presiahnuť 35% (na jednotlivých pozemkoch môže dosiahnuť i vyššiu úroveň – viď príslušné textové a grafické časti ÚPN mesta Šaľa). Podrobné zastavovacie podmienky vrátane koeficientu zastavanosti sú uvedené v kapitole č. 12 - Knihe regulatívov pre jednotlivé urbanistické bloky CMZ.

10.5. ETAPIZÁCIA, VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA ÚLOH A CIEĽOV V ÚZEMÍ CMZ

Návrhové obdobie ÚPN CMZ Šaľa je stanovené na 5 – 10 rokov, pričom ide o orientačný údaj, ktorý môže byť upravený v budúcnosti podľa aktualizovaných podmienok, zámerov a požiadaviek mesta Šaľa. Z hľadiska vecnej a časovej koordinácie úloh a cieľov v území CMZ možno návrhové obdobie rozčleniť do nasledovných etáp:

1. Etapa: presmerovanie tranzitnej a nákladnej dopravy v zmysle Územného generelu pre oblasť dopravy (2003, vyprac. Ing. J. Morávek, CSc.) do trasy na ul. SNP, Kráľovskej, Vlčanskej a Dolnej;
2. Etapa: úprava križovatky ul. P. Pázmaňa, Štúrova - Dolná s objazdom okolo súsošia Sv. Trojice;
3. Etapa: vybudovanie obslužnej komunikácie paralelnej k Hlavnej ul. medzi ul. Štúrovou a Kráľovskou;
4. Etapa: vylúčenie automobilovej dopravy z Hlavnej ul. v úseku medzi Nám. Sv. Trojice a Budovateľskou ul.;
5. Etapa: prekvalifikovanie obslužných komunikácií na Nám. Sv. Trojice na pešie plochy, resp. na komunikácie v režime obytnej ulice.

Dĺžka časových úsekov pre jednotlivé etapy bude vyplývať z konkrétnych možností, organizačno-technického a finančného zabezpečenia zo strany mestskej samosprávy a dotknutých inštitúcií najmä v oblasti dopravy.

Priebežne počas uvedeného obdobia i nad jeho rámec možno postupne realizovať jednotlivé investičné zámery na území mestských blokov v súlade s funkčnými a priestorovými regulatívami v zmysle ÚPN CMZ - Knihy regulatívov.

Realizácia preložky obslužnej komunikácie vedúcej v zmysle ÚPN mesta Šaľa z ul. P. Pázmaňa poza kaštieľ v priestore súčasného amfiteátra cez Školskú na Dolnú ul. bude možná v ponávrhovom období ÚPN CMZ za predpokladu, že bude zo strany mestskej samosprávy prijaté a realizované rozhodnutie o premiestnení, resp. zrušení amfiteátra a že budú pre realizáciu tejto preložky splnené všetky dopravné, bezpečnostné a hygienické podmienky.

V rámci ÚPN CMZ je navrhnuté riešenie, ktoré po zrealizovaní 1. a 2. etapy podľa horeuvedeného členenia umožní bezpečnú prevádzku z hľadiska dopravy a pohybu peších na Nám. Sv. Trojice a súvisiacich priestoroch. Zmenšením plošného záberu a rekonštrukciou amfiteátra na viacúčelový priestor by bolo možné vyčleniť ďalšie plochy pre účely verejných priestranstiev a zelene tak, aby priestor okolo kostola a kaštieľa tvoril integrovaný celok.

11. NÁVRH UMIESTNENIA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB A SÚVISIACICH OPATRENÍ

11.1. VYMEDZENIE PLÔCH PRE VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY A VYKONANIE ASANÁCIE

Umiestnenie verejno-prospešných stavieb a súvisiace požiadavky na asanáciu vyplývajú z Územného plánu mesta Šaľa a je premietnuté do textovej a grafickej časti Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa – podrobnejšie viď kapitolu 12. 1. Kniha regulatívov.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v záväznej časti ÚPN CMZ v kapitole 13. 2.

11.2. VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY A STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU V OBLASTI ZÁSTAVBY

Navrhované urbanistické dominanty (Z 05 - označenie podľa ÚPN mesta Šaľa) – stavby mestského záujmu. Najvýznamnejšie stavby z pohľadu formovania urbanistickej siluety mesta. Jedná sa celkovo o 8 novonavrhovaných dominant, ktoré by svojou funkčnou náplňou a priestorovým pôsobením mali významne reprezentovať mesto. Na území CMZ je navrhovaná nová urbanistická dominanta v centrálnej časti Hlavnej ul. v priestore ukončenia navrhovaného námestia medzi budovami Mestskej knižnice a ZUŠ a Nám. A. Dubčeka.

Pešia zóna Šaľa-centrum (Z 08) – verejno-prospešná stavba. Vytvorenie dopravne ukludneného priestoru, ktorý vytvorí najmä podmienky pre uskutočňovanie rôznych príležitostných spoločenských aktivít mesta. Spája Nám. Sv. Trojice a navrhované námestie v centrálnej časti Hlavnej ul. .

11.3. VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY A STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU V OBLASTI DOPRAVY

Zmena kategórie miestnej komunikácie Štúrova ulica – verejno-prospešná stavba. V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Štúrovu ulicu prekategorizovať do MZ 12/30.

Zmena kategórie miestnej komunikácie Kráľovská ulica (D 03) – verejno-prospešná stavba. V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Kráľovskú ulicu prekategorizovať do MZ 12/50.

Nová obslužná komunikácia v priestorovo-funkčnej časti Šaľa - centrum prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu (D 09) – verejno-prospešná stavba. V súvislosti s realizáciou pešej zóny bude potrebné vytvoriť systém obslužných komunikácií.

Výstavba hromadných garáží (D12) – verejno-prospešná stavba. V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú postupne vybudované hromadné garáže.

Kruhová úrovňová križovatka (D 17) na Nám. A. Dubčeka
Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovňovú v rámci
navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

12. KNIHA REGULATÍVOV PRE JEDNOTLIVÉ BLOKY CMZ

REGULAČNÝ LIST B1

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B1

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B1 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na východe areálom Gymnázia, na severe vnútroblokovou obslužnou komunikáciou vedúcou z ul. P. Pázmaňa k areálu Zsl. vodárenskej spoločnosti (vodojemu) na severozápade ul. P. Pázmaňa, na juhozápade Dolnou ul. a z juhovýchodu Školskou ul.

Územie bloku je rovinaté, miernu vyvýšeninu tvorí bezprostredná okolie kostola. Štruktúra bloku je tvorená rozptýlenou, solitérnou zástavbou, ktorej dominujú klasicistický kostol, kaštieľ (pôvodne renesančný kláštor) a výšková budova ZsVS – vodojemu. Nachádza sa tu tiež bodový bytový dom so vstavanou vybavenosťou na ul. P. Pázmaňa a amfiteáter – letné kino na Školskej ul.

Blok B1 je polyfunkčný mestský blok s výrazným zastúpením centrotvorných funkcií mestského a nadmestského charakteru

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Dolná ul.) je 2,88 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou pozdĺž ul. P. Pázmaňa a Školskej, možná dostavba jednotlivými objektami vo vnútroblokových priestoroch

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B1:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parky a záhrady)

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- bývanie
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty

- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

2. Verejno - prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa – centrum“

V návrhovom období, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov je navrhnutá uvedená verejno– prospešná stavba. Jej súčasťou je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice“ v časti pred kostolom, kde je potrebné vytvoriť rozptylový priestor pre peších a plochy na parkovanie áut a odkladanie bicyklov. V rámci tejto 1. etapy je navrhnutá trasa mestskej obslužnej komunikácie B3 na ul. P. Pázmaňa a Dolnej okolo súsosia Sv. Trojice s vylúčením nákladnej dopravy okrem MHD a dopravnej obsluhy územia (viď grafická časť).

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany najmä vo vzťahu k objektom kaštieľa, kostola a súsosiu Sv. Trojice
- zachovanie historickej siluety tvorenej budovami kaštieľa a kostola a významných priehľadov v rámci mestského bloku
- dodržanie princípov pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov a ich zapojenie do aktívneho parteru
- plochy vzrastlej zelene
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra a výtvarné dotvorenie so zapojením vodného prvku
- uplatnenie metódy postupnej renovácie urbanistickej štruktúry, modernizácie jednotlivých prvkov okrem pamiatkovo chránených objektov, obnovy opotrebovaného stavebného fondu štruktúry, obmedzená realizácia nových prvkov zástavby
- klásť dôraz na kvalitné architektonické a komplexné stvárnenie navrhovaných a rekonštruovaných objektov a priestorov pomocou predchádzajúcej

urbanisticko – architektonickej štúdie (osobitne potrebné v prípade premiestnenia alebo zrušenia amfiteátra)

Počet nadzem. podlaží: 2 – 2+1 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	28 800 m ²
Zastavaná plocha	3 880 m ²
% zastavania	13,5 %

Návrh	
Plošná výmera	28 800 m ²
Zastavaná plocha	4 920 m ²
Kz	0,17
Podlažná plocha	17 220 m ²
Kpp	0,6
Obostavaný priestor	55 100 m ³
Kop	1,91

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné vstupy z ul. P. Pázmaňa, Nám. Sv. Trojice a Školskej ulice ä
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B2, B3, B8, B9, B10, B13)
- pešie prepojenia na Nám. Sv. Trojice, v kontaktnom území kostola a kaštieľa, popri dopravných komunikáciách

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B2

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B2

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B2 je nepravidelného lichobežníkového tvaru, na severe je ohraničený krátkym úsekom obslužnej komunikácie vedúcej z ul. P. Pázmaňa k dvojici 13-podlažných bytových domov, zo severozápadu chodníkom, obslužnou komunikáciou za budovou spol. Merus a bytovým domom na ul. 1. Mája. Na juhozápade hraničí s úsekom Štúrovej ul. od múzea ľudového bývania po Nám. Sv. Trojice a na juhovýchodnej strane s ul. P. Pázmaňa.

Územie bloku je rovinaté, menšie výškové prevýšenie sa nachádza pri objekte f. Merus. Je zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby solitérneho typu. Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú funkcie obchodu a služieb centrotvorného charakteru.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Štúrova ul.) je 2,22 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B2:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské objekty a zariadenia
- doplnková funkcia bývania
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B2 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v jednom smere).

Časť VPS – pešej zóny od Nám. Sv. Trojice po kaštieľ je možné zrealizovať v ďalšej etape v ponávrhovom období z hľadiska ÚPN CMZ po splnení podmienok uvedených v poznámke k regulačnej časti pre blok B1.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk pamiatkovej ochrany – ochranného pásma domu – múzea ľudového bývania
- zachovanie pôvodnej urbanistickej štruktúry na okraji Nám. Sv. Trojice, rekonštrukciou, prestavbou alebo asanáciou prístavby k nákupnému stredisku „Centráľ“ dosiahnuť možnosť dopravného prepojenia za hotelom Centrál s napojením na novonavrhovanú obslužnú komunikáciu medzi Štúrovou a Kráľovskou ul. v bloku B3
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- uplatniť rekonštrukciu urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie, dostavby, v rámci vybraných priestorov je potrebná výstavba novej priestorovej štruktúry
- klásť dôraz na kvalitné architektonické a komplexné stvárnenie navrhovaných a rekonštruovaných objektov
- dotvorenie vnútroblokových priestorov a ich zapojenie do aktívneho parteru, v priestore existujúceho Námestia Sv. Trojice vytvoriť architektonicky atraktívny viacúčelový mestský priestor
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra a výtvarné dotvorenie s možnosťou zapojenia vodného prvku

- komplexným urbanisticko-architektonickým a krajinárskym riešením - pomocou predchádzajúcej urbanisticko-architektonickej štúdie dosiahnuť celkové skvalitnenie a obohatenie funkčného využívania priestoru Námestia Sv. Trojice

Počet nadzem. podlaží: 2 – 5 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	22 200 m ²
Zastavaná plocha	5 320 m ²
% zastavania	24 %

Návrh	
Plošná výmera	22 200 m ²
Zastavaná plocha	6 250 m ²
Kz	0,28
Podlažná plocha	18 750 m ²
Kpp	0,84
Obostavaný priestor	60 000 m ³
Kop	2,7

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné vstupy z ul. P. Pázmaňa, Nám. Sv. Trojice a Štúrovej ul.
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, po zrekonštruovaní námestia pri uplatnení časovej segregácie
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B1, B3, B8, B9, B10, B13)
- rešpektovať možnú budúcu trasu obslužnej komunikácie s peším ťahom za hotelom Centrál a budovou spol. Merus popri obchodnom zariadení Barter s výstením na predĺženie Mostovej ul.
- rekonštrukciu Nám. Sv. Trojice riešiť s vylúčením prejazdu Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B3

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B3

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B3 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Na severovýchode je ohraničený Nám. Sv. Trojice, resp. Štúrovou ul., na severozápade okrajom areálu nemocnice s poliklinikou, z juhozápadnej dvorom a budovami v rámci areálu bývalého pohostinstva Galvan (v susedstve budovy ZUŠ – výtvarného odboru) a z juhovýchodnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená pomerne homogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu.

Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú objekty obchodu, služieb, administratívy vrátane verejnej správy (budova MsÚ), verejného stravovania, významnou zložkou bloku B3 sú zatiaľ nezastavané plochy vnútorných dvorov a areálov za objektami na Hlavnej ul.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Štúrova ul.) je 3,92 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B3:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- doplnková funkcia bývania
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia územia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti v rámci bloku B3 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

D09 „Nová obslužná komunikácia prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu“

Uvedená VPS je navrhnutá v rámci systému obslužných komunikácií ako podmienka realizácie VPS Z08 - pešej zóny na Hlavnej ul.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany , najmä v prípade budovy 1. vodného družstva (v súčasnosti ZUŠ)
- zachovanie, resp. dodržanie princípov pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary v rámci navrhovanej zástavby vo vnútroblokových priestoroch
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- uplatnenie renovácie a modernizácie urbanistickej štruktúry so zachovaním urbanistických princípov pôvodnej štruktúry so zameraním na modernizáciu jednotlivých prvkov a zhodnotenie jestvujúcej štruktúry prostredníctvom prestavby a dostavby, resp. výstavby nových objektov na mieste predchádzajúcej zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru a kultúrno – spoločenského charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev

Počet nadzem. podlaží: 2 – 4+1 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	39 200 m ²
Zastavaná plocha	7 690 m ²
% zastavania	20 %

Návrh	
Plošná výmera	39 200 m ²
Zastavaná plocha	12 410 m ²
Kz	0,32
Podlažná plocha	43 440 m ²
Kpp	1,11
Obostavaný priestor	139 000 m ³
Kop	3,55

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých ulíc
- zásobovanie riešiť prednostne z novonavrhovanej obslužnej komunikácie na severozápadnom okraji bloku, z Hlavnej ul. pri uplatnení časovej segregácie
- pre účely dopravnej obsluhy a parkovania na Hlavnej ul. vytvoriť systém jednosmernej zokruhovanej komunikácie v režime tzv. obytnej ulice na úrovni plôch pre peších s pozdĺžnym parkovaním po vonkajšej strane a šikmo orientovanými stáťami na vnútornom páse medzi dopravnými pruhmi; umiestnenie prechodov pre chodcov a ostrovčekov so zeleňou podľa grafickej časti ÚPN CMZ
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti v rámci blokov (B4, B5, B6, B7, B8, B13)
- v rámci novej obslužnej komunikácie v styku s hranicou areálu NsP vybudovať protihlukovú bariéru so zakomponovaním zelene
- vymedziť priestor pre pešie prepojenia medzi Hlavnou ul. a navrhovanou obslužnou komunikáciou cez vnútroareálové priestory (dvory, pasáže) v trasách podľa grafickej časti ÚPN CMZ

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B4

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B4

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B4 je nepravidelného viacuholníkového tvaru. Na severovýchode je ohraničený oplotením areálu nemocnice s poliklinikou, na severozápade obslužnou komunikáciou pri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul., z juhozápadnej strany je vymedzený kráľovskou ulicou a z južnej strany dopravnou križovatkou na Nám. Sv. Juraja.

Územie bloku je rovinaté, zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby doplnenej solitérnymi objektami. Významnú časť územia bloku tvoria nezastavané plochy vrátane plôch vyžadujúcich si funkčnú i priestorovú reprofiláciu.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 1,49 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: prerušovaná, stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B4:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty a zariadenia
- bývanie
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhovú úrovnňovú križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovnňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany, najmä v prípade budovy bývalého Vodného družstva, dnes ZUŠ – výtvarný odbor
- zachovanie pôvodnej parcelácie (najmä zo strany Hlavnej ulice)
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- uplatniť rekonštrukciu a renováciu urbanistickej štruktúry spojenú s obnovou opotrebovaného stavebného fondu ako zachovným procesom potvrdzujúcim pôvodnú hmotovo – priestorovú a funkčnú štruktúru v časti nadväzujúcej na zástavbu na Hlavnej ul.
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra
- klásť dôraz na kvalitné a komplexné architektonické stvárnenie navrhovaných a rekonštruovaných objektov
- rešpektovať vzrastlú zeleň

Počet nadzem. podlaží: 3 – 6+1 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 2 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	14 900 m ²
Zastavaná plocha	1 280 m ²
% zastavania	9 %
Návrh	
Plošná výmera	14 900 m ²
Zastavaná plocha	3 700 m ²
Kz	0,25

Podlažná plocha	27 750 m ²
Kpp	1,86
Obostavaný priestor	88 800 m ³
Kop	5,96

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- križovanie dopravných trás – ciest II/573 (ul. Kráľovská - Vlčanská), III/5085 (Hlavná ul.) riešiť v cieľovom stave kruhovým objazdom na Nám. Sv. Juraja
- hlavné vstupy z Hlavnej, Kráľovskej ulice a novonavrhovanej obslužnej komunikácie pozdĺž areálu NsP
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc a z navrhovanej obslužnej komunikácie, z Hlavnej ul. po zrealizovaní pešej zóny s uplatnením časovej segregácie
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov, v podzemných garážach pod navrhovanou štruktúrou na Nám. Sv. Juraja (2.PP.) a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B3, B11, B5, B6, B7)
- v rámci novej obslužnej komunikácie v styku s hranicou areálu NsP vybudovať protihlukovú bariéru so zakomponovaním zelene
- vymedziť priestor pre pešie prepojenie medzi Hlavnou ul. a navrhovanou obslužnou komunikáciou v priestore medzi budovou ZUŠ a navrhovanou zástavbou na nároží ul. Hlavnej a Kráľovskej

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B5

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B5

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B5 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Kráľovskou ulicou, severozápade a západe obslužnou komunikáciou pri bytových domoch na Novomeského ul. a z juhozápadnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená solitérnou zástavbou trojice vežových bytových domov.

Z hľadiska funkčnej náplne blok tvoria monofunkčné obytné domy
Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 0,92 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou a sčasti pôvodnou zasanovanou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B5:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- špecifická vybavenosť
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu vybavenosti a bývania v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhovú úrovnňovú križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovnňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie ochranného pásma cintorína
- zachovanie princípu pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- uplatnenie prvkov reminiscencie pôvodnej urbanistickej štruktúry – zástavby na nároží Kráľovskej a Hlavnej ul. formou obnovenia pôvodnej stavebnej čiary vo fragmentárnej podobe, eliminovanie nepriaznivého priestorovo-kompozičného efektu hmoty vežových bytových domov na ul. Novomeského pomocou výstavby nových prvkov štruktúry
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov
- dotvorenie novovzniknutých vnútroblokových priestorov
- plochy vzrastlej zelene
- detské ihriská a drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Počet nadzem. podlaží: 2 – 4 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	9 200 m ²
Zastavaná plocha	1 000 m ²
% zastavania	11%

Návrh	
Plošná výmera	9 200 m ²
Zastavaná plocha	1 840 m ²
Kz	0,20
Podlažná plocha	15 640 m ²
Kpp	1,7
Obostavaný priestor	50 100 m ³
Kop	5,46

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých ulíc
- zásobovanie riešiť z Hlavnej ul.
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov, na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti v rámci blokov (B3, B4, B6, B7, B11, B12)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B6

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B6

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B6 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je zo severu križovatkou na Nám. Sv. Juraja a jeho pokračovaním na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade hranicou areálu predajne nábytku „Kings“, na juhu obslužnými komunikáciami pozdĺž oplozenia areálu ZUŠ Krátka ul., z juhovýchodnej strany je vymedzený obslužnou komunikáciou pri zariadení občianskej vybavenosti „Komex“ a na severovýchode Vlčanskou ul.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená nehomogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu. V rámci bloku sa už nenachádza žiadny objekt z pôvodnej mestskej štruktúry, ktorá bola asanovaná v 70. rokoch 20. stor. Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská ul.) je 2,3 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B6:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- bývanie
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhovú úrovnňovú križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovnňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany
- zohľadnenie princípov pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- uplatnenie metódy postupnej renovácie urbanistickej štruktúry, modernizácie jednotlivých prvkov, obnovy opotrebovaného stavebného fondu štruktúry, obmedzená realizácia nových prvkov zástavby
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné urbanisticko - architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov

Počet nadzem. podlaží: 0 – 1 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	23 000 m ²
Zastavaná plocha	6 630 m ²
% zastavania	29 %

Návrh	
Plošná výmera	23 000 m ²
Zastavaná plocha	6 630 m ²
Kz	0,29
Podlažná plocha	21 220 m ²
Kpp	0,92
Obostavaný priestor	67 900 m ³
Kop	2,95

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné vstupy z Vlčanskej a Hlavnej ul., resp. Nám. Sv. Juraja a z priestorov vnútrobloku
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B3, B4, B5, B7, B12)
- vytvoriť parkovacie plochy a pešie prepojenie medzi Hlavnou ul. a obslužnou komunikáciou za objektom nákupného strediska Olympia v priestore medzi budovami Olympie a predajne nábytku Kings (viď grafická časť)
- v súvislosti s prestavbou križovatky na Nám. Sv. Juraja na kruhovú upraviť pešie komunikácie a priestranstvá okolo zariadenia Olympia

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B7

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B7

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B7 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Budovateľskou ulicou, na severozápade Hlavnou ulicou, na juhozápade Vlčanskou ulicou a na juhovýchode obslužnou komunikáciou spájajúcou Budovateľskú a Vlčanskú ul. popri areále materskej školy. severe Kukučínovou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená homogénnou, polyfunkčnou zástavbou v jednotnej urbanistickej koncepcii okrem poslednej dostavby združeného objektu predajne kvetov, cestovnej kancelárie a verejných WC na Vlčanskej ul.

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská, Budovateľská ul.) je 2,5 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou, v juhozápadnej časti územia bloku voľná

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B7:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, objekty
- odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia územia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

3. Verejno - prospešné stavby

Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta“ na nároží Hlavnej a Vlčanskej ul.

Solitérny objekt čiastočne uzatvárajúci priestor na juhozápadnom okraji navrhovaného námestia na Hlavnej ul. so zachovaním komunikačného prepojenia a priehľadov medzi Nám. Sv. Juraja a novovytvoreným námestím.

Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B7 je reprofilácia centrálneho priestoru Hlavnej ul. do podoby viacfunkčného verejného priestranstva – námestia, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením podmienok pre dopravnú obsluhu územia s odstavnými plochami pre vozidlá návštevníkov zóny (viď grafická časť).

D 11 „Asanácie radových garáží“

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa nachádzajú tri zostavy – vo vnútroblokoch bytových domov na Hlavnej ulici pozdĺž obslužnej komunikácie spájajúcej Budovateľskú a Vlčanskú ul. Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je potrebné vykonať ich renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

D 17 „Kruhovú úroveň križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úroveň v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany, osobitne v prípade súsošia sv. Juraja zachovanie pôvodnej parcelácie
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka urbanistickej štruktúry
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- dotvorenie nových verejných priestorov malou architektúrou a zeleňou s možnosťou zakomponovania vodného prvku
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru vo vnútroblokoch
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia

- uplatnenie metódy postupnej renovácie urbanistickej štruktúry, modernizácie jednotlivých prvkov, obnovy opotrebovaného stavebného fondu štruktúry, vhodná je i realizácia nových prvkov zástavby
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné urbanisticko - architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev
- komplexným urbanisticko-architektonickým a krajinárskym riešením pomocou predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie dosiahnuť celkové skvalitnenie a obohatenie funkčného využívania priestoru navrhovaného námestia na Hlavnej ul.

Počet nadzem. podlaží: 4 – 5 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 2 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	25 000 m ²
Zastavaná plocha	6 200 m ²
% zastavania	25 %

Návrh	
Plošná výmera	25 000 m ²
Zastavaná plocha	6 950 m ²
Kz	0,28
Podlažná plocha	24 330 m ²
Kpp	0,97
Obostavaný priestor	77 900 m ³
Kop	3,12

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné vstupy z Hlavnej, Budovateľskej a Vlčanskej ul. a z priestorov vnútrobloku
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov,
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B3, B4, B5, B6, B8, B12, B13)
- parkovanie vozidiel návštevníkov zóny situovať na úrovni peších plôch navrhovaného námestia pozdĺž a medzi segregovanými jednosmernými dopravnými pruhmi na severozápadnom okraji bloku B7; medzi týmito pruhmi riešiť ostrovčeky pre zeleň a priechody pre chodcov (viď grafická časť)
- rešpektovať trasu pešieho ťahu vedúceho po Hlavnej ul. smerom k zastávkam MHD a nákupnému stredisku Olympia a takisto pešie prepojenia v existujúcich pasážach na Hlavnej ul.

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B8

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B8

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B8 je nepravidelného rovnobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Dolnou ul. a Nám. Sv. Trojice, na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade Budovateľskou ulicou; z južnej strany ho lemuje Kukučínova ul. a z juhovýchodnej zjazdový chodník pred obytným blokom pri polyfunkčnom objekte – tzv. Komunále.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená zväčša homogénnou, stabilizovanou polyfunkčnou zástavbou mestského typu,

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Dolná, Budovateľská ul.) je 1,7 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B8:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

3. Verejno - prospešné stavby

Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti sa dotýkajúca bloku B8 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice a vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží na Kukučínovej ul. (za budovou tzv. Komunálu) je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B8

B. Smerné regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany, predovšetkým v prípade budovy bývalého Okresného úradu od autora architekta M. M. Harminca, ďalej i v urbanisticko – priestorovom a historickom kontexte s kostolom a budovou r.-k. farského úradu v blízkosti bloku
- uplatnenie kompletizácie urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby (revitalizácia, modernizácia štruktúry) a realizácie novej štruktúry
- vytvorenie novej kvality mestskej štruktúry
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné urbanisticko - architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev pomocou predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie
- dôraz na detailné architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- nové verejné priestory dotvoriť malou architektúrou a zeleňou

Počet nadzem. podlaží: 4 – 5 n.p. Hlavná ul.
3 - 4 n.p. pri dostavbe obytného bloku na Kukučínovej ul.

1 – 2 n.p. pri dostavbách vo vnútroblokových priestoroch na Budovateľskej a Kukučínovej ul.

Počet podzem. podlaží: 0 – 2 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	17 000 m ²
Zastavaná plocha	4 640 m ²
% zastavania	27%

Návrh	
Plošná výmera	17 000 m ²
Zastavaná plocha	5 610 m ²
Kz	0,33
Podlažná plocha	22 440 m ²
Kpp	1,32
Obostavaný priestor	71 800 m ³
Kop	4,2

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z Dolnej, Budovateľskej a Kukučínovej ulice
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov, v prípade novej štruktúry z podzemia
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B1, B2, B3, B9, B13)
- realizovať hromadnú garáž na Kukučínovej ul. (za objektom tzv. Komunálu) ako náhradu existujúcich garáží na kvalitatívne vyššej úrovni (verejnoprospešná stavba D 12)
- zmenou organizácie dopravy v priestoroch vnútroblokov obytných domov – najmä pomocou zjednosmernenia - dosiahnuť zvýšenie kapacít odstavných parkovacích plôch
- rešpektovať trasy peších ťahov na Nám. Sv. Trojice a príľahlých priestranstvách, tiež na Dolnej, Budovateľskej a Kukučínovej ul. vrátane vnútroblokových priestorov (viď grafická časť)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B9

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B9

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B9 je nepravidelného mnohoúhelníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu Štátneho vodohospodárskeho podniku, š.p. - závodu Povodie Váhu a areálu ZŠ Pionierska ul., na severozápade oplotením pozemku rím. kat. farského a komunikáciou – zjazdovým chodníkom pred bytovým domom na Kukučínovej ul. (vedľa tzv. Komunálu), z juhozápadnej strany ho vymedzuje komunikácia na Kukučínovej ul. a oplotenie bývalej kotolne a na juhovýchode krátky úsek Krížnej ul. a obslužná komunikácia vedúca do areálu ŠVP – Povodia Váhu.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku tvorí rozptýlená pomerne homogénna zástavba sídliskového charakteru z obdobia 60. A 70. rokov 20. stor.

Z funkčného hľadiska prevláda obytná funkcia doplnená o zariadenia vybavenosti – služby, verejné stravovanie (reštaurácia Kazačok, t.č. mimo prevádzky).

Celková plocha bloku je 3,78 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinúálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B9:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia

- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží pi areáli ŠVP – Povodia Váhu je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B9.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany v urbanisticko – priestorovom a historickom kontexte s kostolom a budovou r.-k. farského úradu v blízkosti bloku B9
- uplatnenie rekonštrukcie kompletizácie urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby a realizácie novej štruktúry
- vytvorenie novej kvality mestskej štruktúry na Dolnej ul.
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné urbanisticko - architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev
- osobitný dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- komplexným urbanisticko-architektonickým a krajinárskym riešením dosiahnuť celkové skvalitnenie funkčného využívania Parku Novorodených
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- nové verejné priestory dotvoriť malou architektúrou a zeleňou

Počet nadzem. podlaží: 3 – 5 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	37 800 m ²
Zastavaná plocha	3 800 m ²
% zastavania	10%

Návrh	
Plošná výmera	37 800 m ²
Zastavaná plocha	6 090 m ²
Kz	0,16
Podlažná plocha	33 500 m ²
Kpp	0,89
Obostavaný priestor	107 200 m ³
Kop	2,84

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z Dolnej a Kukučínovej ul.
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B1, B8, B13)
- zmenou organizácie dopravy v priestoroch vnútroblokov obytných domov – najmä pomocou zjednosmernenia - dosiahnuť zvýšenie kapacít odstavných parkovacích plôch

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B10

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B10

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B10 je nepravidelného mnohoúhelníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode ul. M. R. Štefánika, na severozápade Mostovou ul. aj s pokračovaním k obchodnému zariadeniu Barter, na západe obslužnou komunikáciou pred budovou Barter-u pokračujúcou ďalej v trase obslužnej komunikácie k areálu ZsVS, oplotením areálu gymnázia a na juhovýchodnej strane Školskou ul.

Územie bloku je rovinaté, nezastavané, slúži ako zberné parkovisko.

Celková plocha bloku je 4,2 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, pozdĺž ul. P. Pázmaňa kontinuálna, stanovená existujúcou zástavbou
11,0 m od západného okraja komunikácie na ul. P. Pázmaňa
6,0 m od východného okraja cesty na ul. P. Pázmaňa
14,0 m od okraja cesty na Školskej ul.

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B10:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- bývanie
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia

- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku B10 alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

D 11 „Asanácie radových garáží“

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa jedna zostava – vo vnútrobloku medzi bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a Centrom voľného času na Štefánikovej ul. Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach. V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je vzhľadom na ich nevyhovujúci stavebno-technický stav potrebné vykonať ich zásadnú rekonštrukciu a renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany
- uplatnenie realizácie novej urbanistickej štruktúry formou dostavby, prestavby a intenzifikácie existujúcej zástavby
- vytvorenie novej kvality mestskej štruktúry
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry okolitých blokov
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov
- nové verejné priestory dotvoriť malou architektúrou a zeleňou

Počet nadzem. podlaží: 4 – 6 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 2 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	42 000 m ²
Zastavaná plocha	7 120 m ²
% zastavania	17 %

Návrh	
Plošná výmera	42 000 m ²
Zastavaná plocha	9 310 m ²
Kz	0,22
Podlažná plocha	32 600 m ²
Kpp	0,78
Obostavaný priestor	104 300 m ³
Kop	2,48

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z ul. P. Pázmaňa a z Ul. M. R. Štefánika
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B1, B2 a mimo CMZ)
- rešpektovať trasy peších ťahov na ul. P. Pázmaňa, M. R. Štefánika a vo vnútroblokoch (viď grafická časť)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov
- rešpektovať trasy a ochranné pásma TI

REGULAČNÝ LIST B11

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B11

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B11 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu nemocnice s poliklinikou a hranicou areálu zasadaného tzv. starého mlyna, na severozápade ulicou SNP, zo západu ho vymedzuje chodník pred sekciovým bytovým domom na Novomeského ul. a z juhovýchodnej strany obslužná komunikácia vedúca popri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul. do parku v areáli NsP.

Územie bloku je rovinné, v súčasnosti takmer nezastavané – okrem objektu ZsE, resp. bývalej plynoslužobne na Kráľovskej ulici. Medzi komunikáciou na Kráľovskej ul. a areálom NsP sa nachádzajú dočasné záhradky.

Celková plocha bloku je 2,07 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna resp. prerušovaná, pevne stanovená hranami navrhovanej zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B11:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

3. Verejno - prospešné stavby

V mestskom bloku B 11 nie sú navrhnuté žiadne verejno – prospešné stavby.

Poznámka:

V blízkosti bloku B11 na nároží ul. Kráľovskej a SNP, na mieste tzv. Starého mlyna, je v rámci ÚPN mesta Šaľa navrhovaná VPS Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta.“

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany
- uplatnenie realizácie novej urbanistickej štruktúry formou komplexne riešenej zástavby mestského charakteru
- vytvorenie novej kvality mestskej štruktúry
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry okolitých blokov
- uplatnenie prvkov reminiscencie pôvodnej urbanistickej štruktúry – zástavby na nároží Kráľovskej a Hlavnej ul. formou obnovenia pôvodnej stavebnej čiary vo fragmentárnej podobe, eliminovanie nepriaznivého priestorovo-kompozičného efektu hmoty existujúcich bytových domov na ul. Novomeského a Kráľovskej ul. pomocou výstavby nových prvkov štruktúry
- kladenie dôrazu na kvalitné a komplexné architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev pomocou predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov zeleňou a malou architektúrou

Počet nadzem. podlaží: 4 – 6 n.p. na východnej strane Kráľovskej ul.
2 – 4 n.p. na západnej strane Kráľovskej ul.
a vo vnútrobloku

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	20 700 m ²
Zastavaná plocha	200 m ²
% zastavania	0,01 %

Návrh	
Plošná výmera	20 700 m ²
Zastavaná plocha	3 440 m ²
Kz	0,17
Podlažná plocha	15 480 m ²
Kpp	0,75
Obostavaný priestor	49 500 m ³
Kop	2,39

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z priľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z Kráľovskej ul. a obslužnej komunikácie vedúcej popri vežových bytových domoch na ul. Kráľovskej do areálu NsP
- zásobovanie riešiť z priľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov a podzemia
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B3, B4, B5 a mimo CMZ)
- rešpektovať trasu pešieho ťahu vedúceho od križovatky ul. Štefánikovej a Štúrovej cez park popri novej športovej hale s vyústením na komunikáciu pred MsÚ na Nám. SNP (viď grafická časť)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B12

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B12

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B12 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode príjazdovou komunikáciou k bytovému domu na Vlčanskej ul., zo severozápadu obslužnou komunikáciou za nákupným strediskom Olympia, z juhozápadnej strany hranicou areálu ZŠ Krátka ul. a z juhovýchodnej strany vnútroblokovou komunikáciou pri centre vybavenosti Komex.

Územie bloku je rovinaté, zastavané solitérnou zástavbou s funkciou vybavenosti.

Celková plocha bloku je 0,24 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená hranami exist. zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B12:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- doplnková funkcia bývania
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- malá architektúra
- odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiacie potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

B. Odporúčané regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- uplatnenie rekonštrukcie, kompletizácie a modernizácie urbanistickej štruktúry formou dostavby, prestavby, nadstavby
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry okolitých blokov
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov vrátane peších ťahov a zelene

Počet nadzem. podlaží: 0– 1 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	2 400 m ²
Zastavaná plocha	410 m ²
% zastavania	17,1 %

Návrh	
Plošná výmera	2 400 m ²
Zastavaná plocha	730 m ²
Kz	0,3
Podlažná plocha	1 100 m ²
Kpp	0,46
Obostavaný priestor	3 500 m ³
Kop	1,47

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z priľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy a zásobovanie riešiť z Vlčanskej ul. a vnútroblokových obslužných
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B6, B7 a mimo územia CMZ)

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

REGULAČNÝ LIST B13

1. Označenie regulovanej plochy

Blok B13

2. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B13 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode a severozápade Kukučínovou, na juhozápade Budovateľskou ul. a z juhovýchodnej strany ho vymedzuje obytný dom na Budovateľskej ul. so vstavanou vybavenosťou oproti vyústeniu obslužnej komunikácie medzi Vlčanskou a Budovateľskou ul.

Územie bloku je rovinaté, zastavané je rastlou kompaktnou homogénnou polyfunkčnou mestskou zástavbou.

Celková plocha bloku je 0,82 ha.

A. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená hranami exist. zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B13:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke a školské objekty
- odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská
- malá architektúra,

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

B. Smerné regulatívy a limity

1. Architektonické regulatívy

- rešpektovanie hľadísk a záujmov pamiatkovej ochrany, najmä z hľadiska kompaktnej a koncepčne navrhutej urbanistickej štruktúry Budovateľskej ulice z obdobia 60. rokov 20. stor.
- citlivé uplatnenie rekonštrukcie, kompletizácie a modernizácie urbanistickej štruktúry
- rešpektovanie odporúčanej stavebnej čiary
- rešpektovanie charakteru a merítka štruktúry
- kladenie osobitného dôrazu na kvalitné a komplexné architektonické riešenie novostavieb, rekonštruovaných a prestavovaných objektov a priestranstiev pomocou predchádzajúcej urbanisticko – architektonickej štúdie
- dôraz na architektonické stvárnenie nároží a parteru zástavby
- dotvorenie vnútroblokových priestorov vrátane malej architektúry, priestranstiev pre peších a zelene

Počet nadzem. podlaží: 4 – 5 n.p.

Počet podzem. podlaží: 0 – 1 p.p.

Počet ustúpených podlaží: 0 – 1

2. Plošné a objemové regulatívy a limity

Súčasný stav	
Plošná výmera	8 200 m ²
Zastavaná plocha	2 300 m ²
% zastavania	28,0 %

Návrh	
Plošná výmera	8 200 m ²
Zastavaná plocha	2 650 m ²
Kz	0,32
Podlažná plocha	7 950 m ²
Kpp	0,97
Obostavaný priestor	25 400 m ³
Kop	3,1

3. Prevádzkové a dopravné regulatívy

- hlavné pešie nástupy z príľahlých komunikácií
- hlavné dopravné vstupy riešiť z Budovateľskej a Kukučínovej ulice
- zásobovanie riešiť z príľahlých ulíc, resp. vnútroblokových priestorov
- parkovanie riešiť v rámci vlastných pozemkov a objektov a na parkoviskách a v garážach v rámci prípustnej pešej dostupnosti (B7, B8, B9 a mimo územia CMZ)

- zmenou organizácie dopravy v priestoroch vnútroblokov obytných domov – najmä pomocou zjednosmernenia - dosiahnuť zvýšenie kapacít odstavných parkovacích plôch

4. Regulatívy TI

- vybudovanie nových, resp. rekonštrukcia pôvodných inžinierskych sietí
- rozvody sietí riešiť v súlade s napojením ďalších riešených blokov

Poznámka:

Z hľadiska možného výskytu archeologických nálezísk v rámci územia centrálnej mestskej zóny je potrebné rešpektovať nasledovné požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Nitre, ktoré sú uvedené v kap. 5.1. Limity využitia územia, ochranné pásma, chránené územia a súvisiace rozhodnutia v území:

1. Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu v Nitre už v stupni územného konaní si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov odborné stanovisko.

2. V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad SR.

3. Bližšie údaje o archeologických náleziskách v záujmovom území obce je možné poskytnúť na Krajskom pamiatkovom úrade v Nitre spracovateľovi ÚPD. Podľa § 22 ods.5 pamiatkového zákona sú údaje týkajúce sa umiestnenia archeologických nálezísk predmetom ochrany podľa osobitných predpisov (ods. 3, § 76 zákona NR SR č. 241/2001 o ochrane utajovaných skutočností) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

13. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN CMZ

13.1. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ URBANISTICKÉ BLOKY CMZ

BLOK B1

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B1 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na východe areálom Gymnázia, na severe vnútroblokovou obslužnou komunikáciou vedúcou z ul. P. Pázmaňa k areálu Zsl. vodárenskej spoločnosti (vodojemu) na severozápade ul. P. Pázmaňa, na juhozápade Dolnou ul. a z juhovýchodu Školskou ul.

Územie bloku je rovinaté, miernu vyvýšeninu tvorí bezprostredná okolie kostola. Štruktúra bloku je tvorená rozptýlenou, solitérnou zástavbou, ktorej dominujú klasicistický kostol, kaštieľ (pôvodne renesančný kláštor) a výšková budova ZsVS – vodojemu. Nachádza sa tu tiež bodový bytový dom so vstavanou vybavenosťou na ul. P. Pázmaňa a amfiteáter – letné kino na Školskej ul.

Blok B1 je polyfunkčný mestský blok s výrazným zastúpením centrotvorných funkcií mestského a nadmestského charakteru

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Dolná ul.) je 2,88 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou pozdĺž ul. P. Pázmaňa a Školskej, možná dostavba jednotlivými objektami vo vnútroblokových priestoroch

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B1:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parky a záhrady)

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- bývanie
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia

- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa – centrum“

V návrhovom období, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov je navrhnutá uvedená verejno– prospešná stavba. Jej súčasťou je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice“ v časti pred kostolom, kde je potrebné vytvoriť rozptylový priestor pre peších a plochy na parkovanie áut a odkladanie bicyklov. V rámci tejto 1. etapy je navrhnutá trasa mestskej obslužnej komunikácie B3 na ul. P. Pázmaňa a Dolnej okolo súsosia Sv. Trojice s vylúčením nákladnej dopravy okrem MHD a dopravnej obsluhy územia (viď grafická časť).

BLOK B2

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B2 je nepravidelného lichobežníkového tvaru, na severe je ohraničený krátkym úsekom obslužnej komunikácie vedúcej z ul. P. Pázmaňa k dvojici 13-podlažných bytových domov, zo severozápadu chodníkom, obslužnou komunikáciou za budovou spol. Merus a bytovým domom na ul. 1. Mája. Na juhozápade hraničí s úsekom Štúrovej ul. od múzea ľudového bývania po Nám. Sv. Trojice a na juhovýchodnej strane s ul. P. Pázmaňa.

Územie bloku je rovinaté, menšie výškové prevýšenie sa nachádza pri objekte f. Merus. Je zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby solitérneho typu. Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú funkcie obchodu a služieb centrotvorného charakteru.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Štúrova ul.) je 2,22 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B2:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- environmentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské objekty a zariadenia
- doplnková funkcia bývania
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B2 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v jednom smere).

Časť VPS – pešej zóny od Nám. Sv. Trojice po kaštieľ je možné zrealizovať v ďalšej etape v ponávrhovom období z hľadiska ÚPN CMZ po splnení podmienok uvedených v poznámke k regulačnej časti pre blok B1.

BLOK B3

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B3 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Na severovýchode je ohraničený Nám. Sv. Trojice, resp. Štúrovou ul., na severozápade okrajom areálu nemocnice s poliklinikou, z juhozápadnej dvorom a budovami v rámci areálu bývalého pohostinstva Galvan (v susedstve budovy ZUŠ – výtvarného odboru) a z juhovýchodnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená pomerne homogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu.

Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú objekty obchodu, služieb, administratívy vrátane verejnej správy (budova MsÚ), verejného stravovania, významnou zložkou bloku B3 sú zatiaľ nezastavané plochy vnútorných dvorov a areálov za objektami na Hlavnej ul.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Štúrova ul.) je 3,92 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B3:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy)
- plochy námestí a peších priestranstiev
- enviromentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- doplnková funkcia bývania
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia územia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

•

3. Verejno – prospešné stavby

Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti v rámci bloku B3 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

D09 „Nová obslužná komunikácia prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu“

Uvedená VPS je navrhnutá v rámci systému obslužných komunikácií ako podmienka realizácie VPS Z08 - pešej zóny na Hlavnej ul.

BLOK B4

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B4 je nepravidelného viacuholníkového tvaru. Na severovýchode je ohraničený oplotením areálu nemocnice s poliklinikou, na severozápade obslužnou komunikáciou pri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul., z juhozápadnej strany je vymedzený kráľovskou ulicou a z južnej strany dopravnou križovatkou na Nám. Sv. Juraja.

Územie bloku je rovinaté, zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby doplnenej solitérnymi objektami. Významnú časť územia bloku tvoria nezastavané plochy vrátane plôch vyžadujúcich si funkčnú i priestorovú reprofiláciu.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 1,49 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: prerušovaná, stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B4:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb)
- plochy námestí a peších priestranstiev

- enviromentálna vegetácia (parková a vnútorareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty a zariadenia
- bývanie
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhovú úrovnňovú križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovnňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

BLOK B5

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B5 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Kráľovskou ulicou, severozápade a západe obslužnou komunikáciou pri bytových domoch na Novomeského ul. a z juhozápadnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená solitérnou zástavbou trojice vežových bytových domov.

Z hľadiska funkčnej náplne blok tvoria monofunkčné obytné domy Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 0,92 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou a sčasti pôvodnou zasanovanou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B5:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- špecifická vybavenosť
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu vybavenosti a bývania v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhovú úroveň križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úroveň v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

BLOK B6

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B6 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je zo severu križovatkou na Nám. Sv. Juraja a jeho pokračovaním na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade hranicou areálu predajne nábytku „Kings“, na juhu obslužnými komunikáciami pozdĺž oplotenia areálu ZUŠ Krátka ul., z juhovýchodnej strany je vymedzený obslužnou komunikáciou pri zariadení občianskej vybavenosti „Komex“ a na severovýchode Vlčanskou ul.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená nehomogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu. V rámci bloku sa už nenachádza žiadny objekt z pôvodnej mestskej štruktúry, ktorá bola asanovaná v 70. rokoch 20. stor. Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská ul.) je 2,3 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou,

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B6:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- bývanie
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiacie potrebe funkčného využitia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

3. Verejno – prospešné stavby

D17 „Kruhová úrovňová križovatka“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

BLOK B7

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B7 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Budovateľskou ulicou, na severozápade Hlavnou ulicou, na juhozápade Vlčanskou ulicou a na juhovýchode obslužnou komunikáciou spájajúcou Budovateľskú a Vlčanskú ul. popri areále materskej školy. severe Kukučínovou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená homogénnou, polyfunkčnou zástavbou v jednotnej urbanistickej koncepcii okrem poslednej

dostavby združeného objektu predajne kvetov, cestovnej kancelárie a verejných WC na Vlčanskej ul.

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská, Budovateľská ul.) je 2,5 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou, v juhozápadnej časti územia bloku voľná

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B7:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, objekty
- odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia územia
- plochy a zariadenia technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

3. Verejno - prospešné stavby

Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta“ na nároží Hlavnej a Vlčanskej ul.

Solitérny objekt čiastočne uzatvárajúci priestor na juhozápadnom okraji navrhovaného námestia na Hlavnej ul. so zachovaním komunikačného prepojenia a priehľadov medzi Nám. Sv. Juraja a novovytvoreným námestím.

Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B7 je reprofilácia centrálného priestoru Hlavnej ul. do podoby viacfunkčného verejného priestranstva – námestia,

vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením podmienok pre dopravnú obsluhu územia s odstavnými plochami pre vozidlá návštevníkov zóny (viď grafická časť).

D 11 „Asanácie radových garáží“

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa nachádzajú tri zostavy – vo vnútroblokoch bytových domov na Hlavnej ulici pozdĺž obslužnej komunikácie spájajúcej Budovateľskú a Vlčanskú ul.

Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je potrebné vykonať ich renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickkej úrovne.

D 17 „Kruhovú úroveň križovatku“ na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úroveň v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

BLOK B8

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B8 je nepravidelného rovnobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Dolnou ul. a Nám. Sv. Trojice, na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade Budovateľskou ulicou; z južnej strany ho lemuje Kukučínova ul. a z juhovýchodnej zjazdový chodník pred obytným blokom pri polyfunkčnom objekte – tzv. Komunále.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená zväčša homogénnou, stabilizovanou polyfunkčnou zástavbou mestského typu,

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Dolná, Budovateľská ul.) je 1,7 ha.

B. Záväzná regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinúálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B8:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

3. Verejno - prospešné stavby

Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“ Súčasťou tejto VPS, sčasti sa dotýkajúca bloku B8 je rekonštrukcia Nám. Sv.

Trojice a vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží na Kukučínovej ul. (za budovou tzv. Komunálu) je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B8.

BLOK B9

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B9 je nepravidelného mnohouholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu Štátneho vodohospodárskeho podniku, š.p. - závodu Povodie Váhu a areálu ZŠ Pionierska ul., na severozápade oplotením pozemku rím. kat. farského a komunikáciou – zjazdovým chodníkom pred bytovým domom na Kukučínovej ul. (vedľa tzv. Komunálu), z juhozápadnej strany ho vymedzuje komunikácia na Kukučínovej ul. a oplotenie bývalej kotolne a na juhovýchode krátky úsek Krížnej ul. a obslužná komunikácia vedúca do areálu ŠVP – Povodia Váhu.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku tvorí rozptýlená pomerne homogénna zástavba sídliskového charakteru z obdobia 60. A 70. rokov 20. stor.

Z funkčného hľadiska prevláda obytná funkcia doplnená o zariadenia vybavenosti – služby, verejné stravovanie (reštaurácia Kazačok, t.č. mimo prevádzky).

Celková plocha bloku je 3,78 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B9:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží pi areáli ŠVP – Povodia Váhu je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B9.

BLOK B10

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B10 je nepravidelného mnohoúhelníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode ul. M. R. Štefánika, na severozápade Mostovou ul. aj s pokračovaním k obchodnému zariadeniu Barter, na západe obslužnou komunikáciou pred budovou Barter-u pokračujúcou ďalej v trase obslužnej komunikácie k areálu ZsVS, oplotením areálu gymnázia a na juhovýchodnej strane Školskou ul.

Územie bloku je rovinaté, nezastavané, slúži ako zberné parkovisko.
Celková plocha bloku je 4,2 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, pozdĺž ul. P. Pázmaňa kontinuálna, stanovená existujúcou zástavbou
11,0 m od západného okraja komunikácie na ul. P. Pázmaňa
6,0 m od východného okraja cesty na ul. P. Pázmaňa
14,0 m od okraja cesty na Školskej ul.

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B10:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- bývanie
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku B10 alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

D 11 „Asanácie radových garáží“

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa jedna zostava – vo vnútrobloku medzi bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a Centrom voľného času na Štefánikovej ul. Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je vzhľadom na ich nevyhovujúci stavebno-technický stav potrebné vykonať ich zásadnú rekonštrukciu a renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickéj úrovne.

BLOK B11

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B11 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu nemocnice s poliklinikou a hranicou areálu zasadaného tzv. starého mlyna, na severozápade ulicou SNP, zo západu ho vymedzuje chodník pred sekciovým bytovým domom na Novomeského ul. a z juhovýchodnej strany obslužná komunikácia vedúca popri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul. do parku v areáli NsP.

Územie bloku je rovinaté, v súčasnosti takmer nezastavané – okrem objektu ZsE, resp. bývalej plynoslužobne na Kráľovskej ulici. Medzi komunikáciou na Kráľovskej ul. a areálom NsP sa nachádzajú dočasné záhradky.

Celková plocha bloku je 2,07 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna resp. prerušovaná, pevne stanovená hranami navrhovanej zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B11:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

3. Verejno - prospešné stavby

V mestskom bloku B 11 nie sú navrhnuté žiadne verejno – prospešné stavby.

Poznámka:

V blízkosti bloku B11 na nároží ul. Kráľovskej a SNP, na mieste tzv. Starého mlyna, je v rámci ÚPN mesta Šaľa navrhovaná VPS Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta“.

BLOK B12

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B12 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode príjazdovou komunikáciou k bytovému domu na Vlčanskej ul., zo severozápadu obslužnou komunikáciou za nákupným strediskom Olympia, z juhozápadnej strany hranicou areálu ZŠ Krátka ul. a z juhovýchodnej strany vnútroblokovou komunikáciou pri centre vybavenosti Komex.

Územie bloku je rovinaté, zastavané solitérnou zástavbou s funkciou vybavenosti.

Celková plocha bloku je 0,24 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená hranami exist. zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B12:

- vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty
- doplnková funkcia bývania
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- malá architektúra
- odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

BLOK B13

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B13 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode a severozápade Kukučínovou, na juhozápade Budovateľskou ul. a z juhovýchodnej strany ho vymedzuje obytný dom na Budovateľskej ul. so vstavanou vybavenosťou oproti vyústeniu obslužnej komunikácie medzi Vlčanskou a Budovateľskou ul.

Územie bloku je rovinaté, zastavané je rastlou kompaktnou homogénnou polyfunkčnou mestskou zástavbou.

Celková plocha bloku je 0,82 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuuálna, pevne stanovená hranami exist. zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B13:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke a školské objekty
- odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiacie potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská
- malá architektúra,

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

13.2. ZOZNAM VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB

V nasledovnom zozname sú uvedené iba vlastné verejno-prospešné stavby bez stavieb verejného záujmu:

Z 08 (označenie podľa ÚPN mesta Šaľa) **Pešia zóna Šaľa - centrum:**

Vytvorenie dopravne ukludneného priestoru, ktorý vytvorí najmä podmienky pre uskutočňovanie rôznych príležitostných spoločenských aktivít mesta. Spája Nám. Sv. Trojice a navrhované námestie v centrálnej časti Hlavnej ul.

D 02 Zmena kategórie miestnej komunikácie Štúrova ulica:

V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Štúrovu ulicu prekategORIZOVAŤ do MZ 12/30.

D 03 Zmena kategórie miestnej komunikácie Kráľovská ulica:

V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Kráľovskú ulicu prekategORIZOVAŤ do MZ 12/50.

D 09 Nová obslužná komunikácia v priestorovo-funkčnej časti Šaľa - centrum prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu:

V súvislosti s realizáciou pešej zóny bude potrebné vytvoriť systém obslužných komunikácií.

D 11 Asanácie radových garáží

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území CMZ sa nachádzajú štyri zostavy stavebno-technicky a architektonicky nevyhovujúcich garáží: skupina pozostávajúca z troch zostáv radových garáží pri obslužnej komunikácii medzi budovateľskou a Vlčanskou ul. (blok B7) a zostava vo vnútrobloku medzi bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a Centrom voľného času na Štefánikovej ul. (B10). Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v prevádzke v návrhovom období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je vzhľadom na ich nevyhovujúci stavebno-technický stav potrebné vykonať ich zásadnú rekonštrukciu a renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

D 12 Výstavba hromadných garáží:

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú postupne vybudované hromadné garáže.

D 17 Kruhová úrovňová križovatka na Nám. Sv. Juraja

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úrovňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.