



Spolufinancované z prostriedkov EÚ. Číslo
zmluvy 2005 – OPZI – 33 – TT - 0081

ÚZEMNÝ PLÁN CMZ ŠAŠTÍN - STRÁŽE

NÁVRH



obstarávateľ

Mesto Šaštín - Stráže

spracovateľ



AŽ PROJEKT s.r.o. Toplianska 28,
821 07 Bratislava
02/45523896
atelier@azprojekt.sk

Obstarávanie

Ing. arch. Ing. Peter Derevenec - *Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD* - reg. č. 063 poverený mestom Šaštín - Stráže v zastúpení primátora mesta obstarávať ÚPD mesta Šaštín - Stráže, v súlade s dohodou medzi mestom a obstarávateľom.

Riešiteľský kolektív

Hlavný riešiteľ

Ing. Mária Krumpolcová

Urbanizmus

Ing. Mária Krumpolcová
Ing. Vojtech Krumpolec
Ing. arch. Vladimír Vodný
Ing. arch. Juraj Krumpolec

Demografia a bývanie

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Sociálna infraštruktúra

Ing. arch. Vladimír Vodný

Životné prostredie

Ing. Mária Krumpolcová

Krajinná štruktúra, ÚSES a zeleň

Mgr. Jana Sálková

Kultúrne dedičstvo

PhDr. Ladislav Skrak

Doprava

Ing. Ladislav Benček

Vodné hospodárstvo

Ing. Alžbeta Derevencová

Energetika a telekomunikácie

Ing. Vojtech Krumpolec

Grafika

Ing. arch. Vladimír Vodný

Ing. arch. Juraj Krumpolec

Mgr. Jana Sálková

Obsah

1 Úvod	4
1.1 Základné údaje	4
1.2 Hlavné ciele riešenia	4
1.3 Predmet obstarávania	4
1.4 Spôsob a postup spracovávania	4
1.5 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	6
1.6 Východiskové podklady	6
2 Riešenie územného plánu	7
2.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia	7
2.1.1 Základné údaje charakterizujúce územie	7
2.1.2 Vymedzenie územia	7
2.2 Opis riešeného územia	7
2.2.1 Historický vývoj	7
2.2.2 Charakteristika urbanistickej štruktúry	7
2.3 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta	8
2.4 Limity využitia územia	9
2.4.1 Ochranné pásma vodných tokov	9
2.4.2 Limity kultúrnych pamiatok	10
2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov	10
2.5.1 Zásady urbanistickej koncepcie zóny	10
2.6 Bývanie	12
2.6.1 Charakteristika súčasného stavu	12
2.7 Občianska vybavenosť	13
2.8 Hospodárska základňa	15
2.9 Kultúrohistorický potenciál	15
2.9.1 Kultúrne pamiatky	15
2.9.2 Návrh riešenia a požiadavky z hľadiska ochrany pamiatok	16
2.10 Návrh verejnej dopravnej vybavenosti	16
2.10.1 Charakteristika dopravnej polohy, širšie dopravné vzťahy	16
2.10.2 Dopravnourbanistické riešenie	17
2.10.3 Ochranné pásma dopravných zariadení	19
2.11 Verejná technická vybavenosť	19
2.11.1 Zásobovanie pitnou vodou	19
2.11.2 Odkanalizovanie územia	20
2.11.3 Zásobovanie elektrickou energiou	20
2.11.4 Zásobovanie plynom	21
2.12 Požiadavky vyplývajúce zo záujmov civilnej ochrany	21
3 Návrh záväznej časti	23
3.1 Regulácia funkčného a priestorového usporiadania	23
3.1.1 Všeobecná časť – definovanie pojmov	23
3.1.2 Regulácia funkčného využitia	23
3.1.3 Priestorové usporiadanie	23
3.1.4 Regulácia funkčného využitia	24
3.1.5 Regulačné listy navrhovaného funkčného využitia	25
3.2 Návrh regulácie	35
3.2.1 Priestorová kompozícia a organizácia územia	35
3.2.2 Regulačné bloky	35
3.3 Zoznam verejnoprospešných stavieb	49

1 Úvod

1.1 Základné údaje

Spracovateľom Územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Šaštín-Stráže" je firma AŽ PROJEKT, s.r.o. Bratislava, na základe výberového konania v zmysle zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní. Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie je financované z prostriedkov EÚ. Číslo zmluvy 2005 – OPZI – 33 – TT – 0081.

1.2 Hlavné ciele riešenia

Cieľom riešenia územia centrálnej mestskej zóny je vypracovať návrh celkovej koncepcie utvárania priestoru s riešením kompozičných, funkčných a priestorových vzájomných vzťahov, pričom pôjde o zefektívnenie funkčného využitia územia, reorganizáciu dopravy v rámci ťažiskového priestoru (motorová, pešia, cyklistická, hromadná..), zrekonštruovanie a zhumanizovanie predmetného územia (zvýšenie estetickej úrovne a kvality verejného priestranstva), zakomponovanie kamenných plastík do priestoru ako dobových dominánt priestoru, doplnenie námestia o primerané plochy zelene. Riešenie bude sledovať presadenie účinných opatrení pre zlepšenie obytného a životného prostredia priestoru adekvátneho jeho historickej hodnote a funkcii.

1.3 Predmet obstarávania

Predmetom riešenia je priestor Námestia slobody v Šaštíne - Strážach, ktorému v súčasnosti chýba primeraná koncepcia funkčno priestorového a organizačného usporiadania územia, s nevhodnou lokalizáciou nástupíšť prímestskej autobusovej dopravy, s prevahou zastúpenia asfaltových povrchových plôch, bez minimálneho zastúpenia zelených plôch. Potreba stanovenia jasnej urbanistickej koncepcie sa javí nanajvýš aktuálna vzhľadom na skutočnosť, že v území námestia (v tzv. starom Šaštíne) sa vyskytuje pôvodná dobová zástavba, ktorú je potrebné zachovať pre jej autentické a hmotové stvárnenie, výraz fasád jednotlivých objektov, ako aj ich dobové výplne – ako doklad pôvodnej historickej zástavby na hlavnom námestí mesta a v jeho blízkosti. Okrem toho v priestore námestia sa nachádzajú kamenné plastiky – Immaculata a sv. Floriána a Vavrinca (so spoločnou ohradou), ktorých situovanie je rozporuplné. Priestor uzatvára rím.-kat. farský kostol (v niekdajšom Šaštíne) - pôvodne gotická sakrálna stavba prestavaná a zbarokizovaná v roku 1685. Pôvodná zástavba resp. pôdorys námestia bol narušený v 60-tych rokoch minulého storočia umiestnením obchodného domu, resp. domu služieb.

1.4 Spôsob a postup spracovávania

Súčasťou spracovania územného plánu zóny sú:

- I. Etapa – urbanisticko - architektonická štúdia
- II. Etapa - zadanie (spracovanie, spoluúčasť na prerokovaní)
- III. Etapa - návrh ÚPN – Z (spracovanie, spoluúčasť na prerokovaní)
- IV. Etapa - Čistopis ÚPN – Z

I etapa - Prieskumy a rozborý a urbanistická štúdia

Urbanisticko - architektonická štúdia bude vypracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a iných osobitných predpisov.

Urbanisticko - architektonická štúdia bude vypracovaná v:

- textovej časti
- grafickej časti

A. Textová časť:

- základné identifikačné údaje,
- vymedzenie riešeného územia,
- návrh novej organizácie územia a previazanie pôvodných centier
- stručná charakteristika územia - limity využiteľnosti územia,
- koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia územia,
- návrh dopravného riešenia, vrátane riešenia statickej dopravy

B. Grafická časť:

- širšie vzťahy

komplexný urbanisticko architektonický návrh dokumentujúci urbanistickú koncepciu, členenie priestoru, organizáciu územia (umiestnenie jednotlivých objektov v rámci riešeného priestoru, kamenných plastík, informačného systému) návrh zelene a riešenie statickej dopravy, návrh designu drobnej architektúry.

II. časť – Územný plán centrálnej mestskej zóny

Pozostáva so zadania a návrhu riešenia CMZ

Zadanie

Na základe záverov urbanisticko-architektonickej štúdie, ktorej cieľom je preukázať najoptimálnejšiu koncepciu rozvoja pre predmetné územie sa vypracuje zadanie ktoré bude formulovať ciele, priority a požiadavky pre riešenie Územného plánu centrálnej mestskej zóny, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja - navrhnutie riešenia kompozičných, dopravných, spoločenských a vybavenostných vzťahov dvoch námestí – Kláštorneho námestia s bazilikou – NKP a Námestia slobody.

Zadanie bude vypracované v súlade s vyhláškou č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy. Bude obsahovať:

- textovú a tabuľkovú časť
- grafickú časť – problémový výkres

Návrh riešenia územného plánu centrálnej mestskej zóny

Predmetom Návrhu riešenia ÚPN-Z CMZ bude vypracovanie návrhu riešenia, ktorý bude vypracovaný v zmysle §21 ods. 2 stavebného zákona.

Ťažiskovými atribútmi koncepcného návrhu budú:

- princíp segregácie dopravných vzťahov a riešenie primeraných odstavných plôch, peších a cyklistických trás
- vytvorenie predpokladov pre zvýšenie kvalitatívnej úrovne centrálneho priestoru ako miesta pre spoločné stretávanie sa obyvateľov
- návrh novej organizácie územia a previazanie Kláštorneho námestia s bazilikou a jej ochranným pásmom s Námestím Slobody
- v súlade s programom rozvoja mesta riešiť odstavné plochy pre autá a autobusy spolu s príslušenstvom (predajné stánky občerstvenia, pamiatkových predmetov, odpočinkové lavičky a WC) mimo ochranného pásma NKP
- návrh novej funkčnej náplne objektov na území námestí v súlade s celkovou koncepciou riešenia
- zachovanie, obnova a dotvorenie existujúcej štruktúry zástavby v rámci pôdorysu námestí
- vhodná lokalizácia kamenných plastík – Immaculata a sv. Floriána a Vavrinca s adekvátnym zázemím
- citlivé zakomponovanie farského kostola ako dominantného akcentu v rámci uzatvárania priestoru námestia
- potvrdenie ťažiskového zastúpenia obslužných funkcií priestorov
- potvrdenie založených kompozičných prvkov zelene, s orientáciou na vytvorenie harmónie medzi obytným prostredím a prvkami verejnej zelene, s dôrazom na „komunikatívnosť“ s okolím
- zachovanie, obnova a tvorba siete otvorených plôch, parkov a rekreačno – oddychových plôch s cieľom rozvíjať zmysel pre spoločenstvo, spoločenské aktivity
- posilnenie úlohy a funkcie zelených plôch v urbanistickej štruktúre mesta a námestí, vzhľadom na ich hygienický, estetický a priestorovotvorný charakter
- zvýšenie estetickej kvality a úrovne verejného priestranstva prostredníctvom výsadby drevín viazucich sa na charakter daného prírodného prostredia, doplnenia prvkov drobnej architektúry (lavičky, smetné koše, stojany na bicykle, vodné fontánky), orientačný systém priestoru ako aj mesta

Rozsah ÚPN-Z

Závazná časť ÚPN-Z obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčné a priestorovo homogénne jednotky vzhádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb. Dokumentácia bude vychádzať z územného plánu mesta Šaštín-Stráže, ktorý v rámci návrhu záväznej časti stanovuje reguláciu funkčného využitia predmetnej lokality.

Obsah a rozsah bude vypracovaný v súlade s §13 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

ÚPN-Z bude vypracovaný v:

- textovej a tabuľkovej časti
- grafickej časti

Dokumentácia bude obsahovať záväznú a smernú časť.

A. Textová časť

Základné údaje – hlavné ciele a problémy riešenia územného plánu, vyhodnotenie doterajších územnoplánovacích podkladov, údaje o súlade riešenia so zadaním a súborným stanoviskom.

Riešenie územného plánu obsahuje:

- vymedzenie hraníc riešeného územia,
- opis riešeného územia
- väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN mesta,
- vyhodnotenie limitov využitia územia, ochranné pásma, stavebné uzávery, chránené územia ...
- návrh urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania a funkčného využitia pozemkov, vrátane dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenia bývania, občianskeho vybavenia a rekreácie
- určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

- zastavovacie podmienky na umiestňovanie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia,
- chránené časti krajiny
- pozemky na verejnoprospešné stavby,
- návrh záväznej časti

Záväzná časť ÚPN - Z bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov na funkčné a priestorové homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb.

B. Grafická časť

Grafická časť obsahuje hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom.

Čistopis územného plánu zóny

Súčasťou ponuky je vypracovanie Čistopisu ÚPN – Z, ktorý v zmysle §28 stavebného zákona a §2 odsek 4 vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii je obstarávateľ povinný zabezpečiť. Ide o vypracovanie upraveného Návrhu územnoplánovacej dokumentácie v zmysle prijatých pripomienok schvaľujúceho orgánu, jeho označenie schvaľovacou doložkou a ostatné činnosti súvisiace s jeho uverejnením a uložením.

1.5 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny

Územie CMZ nebolo doteraz riešené podrobnou dokumentáciou na úrovni zóny.

1.6 Východiskové podklady

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie CMZ mesta Šaštín - Stráže boli použité nasledovné podklady:

- ÚPN VÚC Trnavského kraja (s.r.o. AUREX, 1998),
- RÚSES okresu Senica (1994 firma Regioplan Nitra)
- ÚPN SÚ Šaštín – Stráže (URBION 1985)
- Pasport miestnych komunikácií
- Program odpadového hospodárstva
- ROEP - Geodetika – Ing. Piroha Senica, Ing. Fotta Bratislava.
- Prevádzkový poriadok: Senický skupinový vodovod vypracovaný firmou Hydroteam v roku 1999
- Projekt stavby: Šaštín-Stráže, Ro Gazárka – vodovod, vypracovaný v roku 1997
- Manipulačný poriadok pre verejnú kanalizáciu a ČOV Šaštín-Stráže, vypracovaný v roku 1995
- Projekt stavby: Borský Mikuláš, predĺženie tlakovej kanalizácie v meste Šaštín, vypracovaný v roku 2004
- Generel plynofikácie obce Šaštín – Stráže, Dodatok – 2003
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MsZ č.434/20056zo dňa 21 apríla 2006
- ÚPN mesta Šaštín – Stráže, schválený Uznesením MsZ v Šaštíne - Strážach č. 74/2007 zo dňa 22.06.2007,

2 Riešenie územného plánu

2.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia

2.1.1 Základné údaje charakterizujúce územie

Územie centrálnej mestskej zóny je definované v polohe Námestia Slobody, je ohraničené zadnými traktami ulíc: Jána Hollého, Novovestská ulica a ulica Zákostolie o celkovej rozlohe 10,7 ha.

Táto širšia definícia vyplýva z urbanistických princípov a daností. Tie určujú, že územie začlenené do centrálnej mestskej zóny má znaky polyfunkčnosti a ide o živý organizmus s mestotvornými prvkami, schopnými ďalšieho vývoja.

2.1.2 Vymedzenie územia

Plocha riešeného územia:	10,7 ha
Počet obyvateľov cca:	150 (pri obľobnosti 3,65 obyv/byt – rok 2001)
Počet bytov cca:	40

2.2 Opis riešeného územia

2.2.1 Historický vývoj

Formovanie priestorového usporiadania, funkčného využitia, celkového obrazu riešeného územia, vrátane celého mesta ovplyvnili významné medzníky v histórii jeho vývoja:

- v 13. stor. vznik obce Šaštín vedľa starého prihraničného strážneho hradu, situovaného pozdĺž Českej cesty
- obec Stráže sa prvý raz spomína v listine z roku 1397. Miestny kostol je datovaný rokom 1339. Obec ležala na pohraničnom úseku niekdajšej Českej cesty a podľa názvu tu bola stanica vojenskej alebo colnej stráže,
- koncom 14 stor. obec Šaštín získala mestské výsady,
- V rokoch 1423 a 1428 tiahli cez Stráže husiti pod vedením Jána Žižku a Prokopa Holého. V období jiskrovcov, po roku 1440 sa v obci usadilo mnoho husitov.
- okolo roku 1547 príchod a usadenie protestantských habánov-anabaptistov na Záhorie a aj do obce Šaštín známych najmä výrobou keramiky, ktorí neskôr splynuli s miestnym obyvateľstvom,
- v roku 1733 príchod rádu paulínov, ktorí šíрили mariánsky kult a slávu sochy Piety, resp. vybudovanie pútnického strediska,
- rozvoj remesiel, združených v cechoch v 16 storočí,
- v roku 1736 založenie kartúny (textílie na báze dovážanej bavlny a ľanu) ako jednu z prvých textilných manufaktúr na našom území, ktorá zamestnávala v začiatkoch cca tisíc a neskôr 10 tis. priadiarov a česáčov v Uhorsku a Rakúsku,
- v roku 1743 bol grófom Puthon postavený v Šaštíne cukrovar, ktorý zanikol okolo roku 1890,
- liehovar (Bobogdány) a pivovar v Strážach nad Myjavou, škrobáreň firmy S. Pollák a synovia, dve firmy na výkup a dodávky liečivých bylín M. Sonnenfeld a M.D. Spiegler,
- v roku 1897 pripojenie Šaštína na železničnú trať Trnava-Kúty,
- v roku 1902 v čase manévrov pechoty medzi Šaštínom a Borským sv. Mikulášom navštívili obec cisár František Jozef I. a pruský princ Vilhelm, s ukončením na námestí,
- tradícia konania jarmokov (do roku 1922 bývalo v Šaštíne 10 jarmokov a od roku 1922 zvýšil sa počet na 12),
- v roku 1924 pozemková reforma - rozparcelovanie šaštínskeho veľkostatku 1492 novým vlastníkom pôdy, z majerov (dvorov) niekdajšieho veľkostatku vznikli zbytkové veľkostatky, lesy zostali v štátnej správe,
- vydláždenie námestia a chodníkov v r. 1929,
- dostavba definitívnej elektrickej siete v rokoch 1929-30,
- hospodárska kríza

2.2.2 Charakteristika urbanistickej štruktúry

Pôdorys riešeného územia má trojuholníkový tvar, vychádzajúci z jedného hlavného bodu, priesečníka hlavnej kompozičnej osi (smer západ - východ), totožnej s cestou III/00230 smer Šaštín – Borský Mikuláš a druhej kompozičnej osi vychádzajúcej z cesty III/00230 prechádzajúcej námestím. Samotné námestie má pretiahly lichobežníkový tvar, s otvorenou - nezastavanou stranou od cesty III/00230, ktorý sa zužuje ku kostolu a postupne prechádza do Novovestskej ulice.

Urbanistická štruktúra naväzuje na historicky založené kompozičné osi – Hollého a Novomestskú ulicu, ktoré z kompozičného hľadiska formovali priestor námestia. Založená štruktúra zástavby vymedzuje kónický tvar námestia s jednou – otvorenou, uvoľnenou stranou námestia.

Riešené územie z hľadiska významu patrí medzi nosné „ťažiskové“ územia - priestranstvá mesta Šaštín – Stráže tak v súčasnosti ako aj v dávnej minulosti, čoho dôkazom sú historicky doložené udalosti, ktoré sa odohrávali na námestí, kde sa sústreďoval spoločenský život v mestečka.

Z architektonického hľadiska v priestore dominuje zástavba meštianskych domov s prevažne dvomi nadzemnými podlažiami hlavne na juhozápadnej uličnej fronte Námestia slobody s bohatou výzdobou fasády v secesnom slohu alebo so zachovaným klasicistickým výrazom poschodia v podobe nadokenných ríms.

Zástavba pozdĺž Hollého ulice je charakteristická jednak zástavbou meštianskych domov poschodových a prízemných s takmer nenarušeným secesným architektonickým výrazom fasád a skupinou vidieckych domov s prejazdom situovaných v súvislej radovej zástavbe s architektonickým výrazom z 1. polovice 20. storočia.

Časť zástavby návazne na kostol má narušenú pôvodnú štruktúru lokalizáciou novodobého monobloku OD Jednota s cudzorodou tektonikou a rušivým výrazom fasád a netradičným materiálovým riešením.

Z hľadiska vnútorných funkčno – prevádzkových vzťahov riešeného územia možno územie celkovo hodnotiť ako zmiešané s dominantnou funkciou občianskej vybavenosti a služieb s doplnkovou funkciou bývania.

Historická mapa (okolo roku 1890)



2.3 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu mesta

Územie, ktoré je predmetom riešenia je v zmysle záväznej časti ÚPN mesta Šaštín - Stráže definované ako:

Mestské jadrové územie A3 - Predstavuje zmiešané územie s prevažne pôvodnou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Tieto funkcie vytvárajú centrum mesta, v ktorom sa koncentrujú jednotlivé funkcie a služby prevažne pre lokalizáciu a rozvoj komerčnej obchodno-obslužnej a administratívno-správnej vybavenosti malomestského charakteru.

Prevládajúca funkcia

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská)
- základná vybavenosť vzdelávania a kultúry situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,

Prípustná funkcia

- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a prízjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.),
- prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.),

Nepripustná funkcia

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby s dopadom na životné prostredie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

Regulatívny priestorové:

Regulácia intenzity využitia pozemku

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| • maximálny index zastavanej plochy | 0,40 |
| • minimálny index zelene | 0,50 |
| • podlažnosť | 2+1 vrátane využiteľného podkrovia |

Regulácia urbanistickej štruktúry

- sústredená zástavba izolovaných objektov

Regulácia intervenčných zásahov

- realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby

Regulácia zelene v území

- prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov

Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

- výkres verejnoprospešných stavieb

Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné)
- rešpektovať podmienky stanovené vo vymedzenom Ochrannom pásme NKP kostol a kláštor Paulínov v Šaštíne-Strážach
- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat
- rešpektovať ochranné pásmo toku Šaštínskeho potoka v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary

2.4 Limity využitia územia

2.4.1 Ochranné pásma vodných tokov

- Rešpektovať ochranné pásmo toku Šaštínskeho potoka v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary

2.4.2 Limity kultúrnych pamiatok

Na území je potrebné zachovať a chrániť architektonické pamiatky, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF SR, ale majú historické a kultúrne hodnoty, ide o nasledovné pamiatky:

- R.k. kostol - farský, pôvodne gotický, obnovený r. 1685 a zbarokizovaný
- kamenné plastiky – Immaculata a sv. Floriána a Vavrinca (so spoločnou ohradou) – umiestnené na námestí
- Trojičný stĺp uprostred námestia
- Juhozápadná uličná fronta Námestia slobody - dom č. 957 dvojpodlažný, dom č. 956 prízemný, dom č. 953 dvojpodlažný, dom č. 952 dvojpodlažný, dom č. 949 prízemný, dom č. 947 dvojpodlažný
- Severná uličná fronta Námestia slobody (Hollého ul.) - dom č. 649 poschodový, dom č. 647 prízemný, dom č. 645 prízemný
- Východná uličná fronta Námestia slobody (Novoveská ul.) - dom č. 850 (pri kostole) nárožný prízemný
- Hollého ul. - skupina vidieckych domov
- Štúrova ul. - južná ul. fronta - domy č. 960, 961, 962 tvoriace ucelený urbanistický súbor, dom č. 958 dvojpodlažný, domy č. 1111, 1112 prízemné, Božia muka pri dome č. 1110 so sochou sv. Mikuláša
- Štúrova ul. - severná ul. fronta - dom č. 613 prízemný, dom č. 617 pozdĺžny šikmo k uličnej čiare, dom č. 625 prízemný, dom č. 631 prízemný
- Zákostolie - dom č. 841 prízemný, dom č. 840 prízemný, dom č. 842 prízemný
- Zápotočná ul. + dvory - dom na SV nároží Zápotočnej ul. prízemný

2.5 Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov

2.5.1 Zásady urbanistickej koncepcie zóny

V zmysle Územného plánu mesta Šaštín - Stráže sa riešené územie má rozvíjať ako **Mestské jadrové územie** - Zmiešané územie s funkciami občianskej vybavenosti, s vyváženým pomerom bývania, práce, kultúry a odpočinku, ktoré ponúka mestskú kvalitu bývania a života.

V zmysle ÚPN mesta Šaštín – Stráže je v urbanistickej koncepcii priestorového usporiadania v rozvojiestskej štruktúry potrebné rešpektovať:

- hodnoty a špecifiká historického jadra mesta - NKP kostol a kláštor paulínov s ochranným pásmom
- hodnoty stabilizovaného územia:
 - v disponibilných lokalitách celomestského centra,
 - vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do mesta,
- rozvoj celomestského centra s ťažiskom na územíestskej časti Šaštín – Námestie Slobody
- rozvojové a zároveň kompozičné osiestskej štruktúry historického jadra a príľahlej časti kompaktného mesta v smeroch:
 - Štúrova ulica v pokračovaní Jána Hollého, nadväzujúce ne ťažiskové priestory – Námestie Slobody, s lúčovitým rozvetvením cez Slnecnú, Zápotočnú, Novoveskú
- lokálne centrá:
 - Kláštorné námestie
 - Námestie slobody

Podporovať:

- rozvoj a dobudovanie priestoru dvoch navzájom sa križujúcich vnútromestských urbanistických osí v línii ulíc Hollého a Novoveskej,
- na riešenom území rozvoj funkcií, ktoré budú zvyrazňovať mestotvornosť priestorového usporiadania (radová uličná zástavba),
- Urbanistické priestory prednostne formovať ako uličnú radovú zástavbu s obslužným parterom občianskej vybavenosti hlavne na 1 a 2 NP v polyfunkčných objektoch bývania a vybavenosti,
- Výška objektov max. do 3 NP vrátane podkrovia, s cieľom zachovať existujúcu štruktúru, vrátane nenarušenia urbanistickej štruktúry v okolí kostola
- Vzhľadom na nedostatočné kapacity resp. nevhodne lokalizované odstavné plochy prakticky na celom námestí, riešiť vhodné umiestnenie a zvýšenie kapacít pre odstavovanie motorových vozidiel
- Zachovať existujúcu historicky založenú urbanistickú štruktúru s možnosťou realizácie nových stavebných prvkov zachovávajúcich mierku, tektoniku a materiálovú základňu pôvodnej štruktúry
- Podporovať estetizáciu verejných a súkromných priestranstiev zóny:
 - Osadenie objektov tzv. malej architektúry,
 - Rekonštrukcie povrchov plôch dlažieb, fasád a striech
- Z centrálnejestskej zóny a obytnej zóny postupne vymiestňovať výrobné zariadenia s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie a nepovoľovať ich novú lokalizáciu v týchto častiach mesta
- Dodržiavať stanovené ochranné pásma hlukové, hygienické, manipulačné a etické.
-

Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia rieši návrh celkovej koncepcie utvárania centrálneho priestoru s riešením kompozičných, funkčných a priestorových vzťahov samotného riešeného územia s preukázaním vzťahov na náväzné územia.

Základné princípy urbanistickej koncepcie tvoria:

- Celková humanizácia centrálnej mestskej zóny, zvýšenie estetickej úrovne a kvality verejného priestranstva, (odstránenie asfaltových nánosov), vydláždenie priestoru, doplnenie prvkov drobnej architektúry (lavičiek, smetných košov, stojanov na bicykle), fontány,
- zefektívnenie využitia celého územia CMZ, zefektívnenie urbanistickej štruktúry, s dôrazom na posilnenie centrotvorných funkcií a zlepšenie obytného a životného prostredia v CMZ,
- Rešpektovanie výškového zónovania priestoru max. do troch nadzemných podlaží (vrátane podkrovia
- Potvrdiť úlohu riešeného územia v rámci organizmu mesta ako miesta kultúrneho a spoločenského stretávania, s dôrazom na spoločenský a kultúrny charakter priestoru, sústreďujúci v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- Urbanistickú štruktúru rozvíjať v súlade s princípmi striedania založeného systému otvorených priestorov a blokových priestorov, ktorý je celkovo v meste Šaštín - Stráže uplatnený ako kompozično – organizačný princíp,
- priestor Námestia Slobody rozvíjať ako vhodný priestor pre uskutočňovanie spoločenských aktivít a oživenie kultúrospoločenského života v meste
- stanoviť regulatívy rozvoja tak, aby sa neuvažovalo s podstatným zásahom do jej funkčnej a priestorovej štruktúry vytváraním významnejších výškových dominant,
- rešpektovať a zachovať prevládajúcu funkciu zelene v charakteristických uzlových priestoroch riešeného územia (parkovoupravená plocha pred kostolom), plochy mestskej parkovej zelene nezmenšovať,
- V priestore riešiť funkčné, výtvarné a kompozičné dotvorenie priestoru, vrátane hlavných peších trás,
- zachovať existujúce pešie prepojenia do priestoru námestia a využiť tieto vnútorné dvorové priestory na rozvíjanie a lokalizáciu mestotvorných funkcií,
- postupne vylúčiť resp. transformovať existujúce výrobné zariadenia z riešeného územia
- zachovať priestorovú a výškovú dominantu kostola,
- novú bytovú zástavbu s doplnkovou funkciou vybavenosti s plochou alebo šikmou strechou riešiť v rámci novonavrhovaných plôch v severnej časti územia a pozdĺž Šaštínskeho potoka najmä ako kompaktnú, radovú, uličnú, strednopodlažnú zástavbu do max .výšky 2 NP vrátane podkrovia,
- chrániť dominantné výhľady, priehľady a panoramatické výhľady mesta – rímsko–katolícky kostol a NKP Kláštor paulínov, Kláštorné námestie - evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 752/1-7
- novovytvárajúce urbanizované prostredie CMZ koncipovať s maximálnym rešpektovaním existujúcich výhľadov a priehľadov a jeho štruktúru formovať vytváraním nových priehľadov na dominanty v meste – kostol a NKP Kláštor paulínov, Kláštorné námestie
- trasovanie nových komunikácií v CMZ považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu mesta,
- rešpektovať a navrhnuť dotvorenie súčasných kompozičných hodnôt urbanizovaného územia CMZ pozdĺž toku šaštínského potoka a v severnej časti riešeného územia,
- V priestore CMZ riešiť funkčné, výtvarné a kompozičné dotvorenie hlavných peších trás,

Dopravné riešenie je založené na:

- preorganizovanie dopravných vzťahov na Námestí Slobody. Podmienkou preorganizovania dopravných vzťahov je vybudovanie verejnoprospešnej stavby špecifikovanej v záväznej časti ÚPN mesta ako tzv. južná tangenta mesta – vedená pozdĺž železničnej trate ako nevyhnutného predpokladu odklonenia „tranzitujúcej“ dopravy z výrobného územia cez vnútorné územie mesta a CMZ. V súčasnosti je vedená doprava cez Zápotočnú ulicu – Námestie Slobody – na cestu III/00277 (smer Borský Svätý Jur) a na cestu II/500 smer D2 resp. Senica.
- Nové usporiadanie komunikačného systému by sa malo stať prostriedkom na postupnú reorganizáciu spoločenského priestoru centrálnej mestskej zóny. Cieľom reorganizácie je optimalizácia dopravných vzťahov v centrálnej časti Šaštína. V tejto súvislosti je potrebné stanovenie časových úrovní viazaných na postupné prehodnocovanie dopravných funkcií centrálnej plochy námestia. Dopravné funkcie sú v súčasnosti určujúce a viažu sa na hromadnú dopravu (autobusový terminál, stanovišťa priebežných liniek autobusovej prímestskej dopravy) a na statickú dopravu. Uvoľnenie dopravných plôch v prospech spoločenských funkcií námestia si vyžaduje nevyhnutné dopravno-organizačné a stavebné intervencie. Základnou podmienkou je vytvorenie predpokladov na presunutie hromadnej dopravy do polohy zbernej obvodovej komunikácie. Návrh predpokladá vytvorenie zastávkového obojstranného pruhu pre priebežné linky prímestských autobusových spojov. Súčasťou riešenia sú nástupišťa s priamymi väzbami na centrálny spoločenský priestor.
- Riešenie statickej dopravy predpokladá zásadnejšiu zmenu spôsobov jej organizácie. Zvyšujúce sa nároky na plochy statickej dopravy sú v priamom protiklade s trendom postupnej humanizácie centrálnej mestskej zóny v Šaštíne na Námestí Slobody. Východiskovým princípom je vertikalizácia dopravných funkcií centrálneho priestoru. Návrh predpokladá vysoký stupeň garážovania osobných vozidiel v rámci verejných nárokov statickej dopravy. Využitie hromadnej formy garážovania návrh predpokladá v severnej časti námestia.
- vytvorení dostatočných kapacít parkovacích miest saturujúcich požiadavky na pokrytie nárokov aj pre špecifické aktivity konané v danom priestore

2.6 Bývanie

2.6.1 Charakteristika súčasného stavu

Podľa údajov zo sčítania ľudu, domov a bytov k 05.2001 bola štruktúra domového a bytového fondu v meste nasledujúca:

	RD	BD	Ostatné budovy	spolu
Počet domov	1324	37	10	1371
V tom: trvalo obývané	1098	37	6	1141
Neobývané	226	-	3	229
Počet bytov spolu	1362	236	15	1613
V tom trvalo obývané	1129	230	12	1371
Neobývané	233	6	3	242

Poznámka: ¹⁾ vrátane ubytovacích zariadení bez bytu

Mesto má vidiecky charakter zástavby s prevahou zastúpenia bytov v rodinných domoch, čo predstavuje 84,4%. Priemerný vek domu je 41 rokov. Neobývané byty tvoria 15,0 % z celkového počtu bytov. Z celkového počtu 242 neobývaných bytov bolo 84 bytov určených na rekreáciu, 36 bolo ako nespôsobilých na bývanie, 11 z dôvodov zmeny vlastníka, 30 na prestavbu, 61 z iných dôvodov. Je možné predpokladať, že tieto byty budú zaradené v najbližšom období do trvalo obývaného bytového fondu.

Trvalo obývaný bytový fond

Retrospektívny vývoj trvalo obývaného bytového fondu v období rokov 1980 - 2001:

Rok	Počet bytov	Počet obyvateľov	Obyv./byt
1980	1383	4 928	3,56
1991	1385	4 787	3,45
2001	1371	5 005	3,65

Veková štruktúra trvalo obývaného bytového fondu (k 05.2001)

Doba výstavby	Počet bytov	% podiel
		Šaštín - Stráže
Uhrn - 1899 a nezistené	53	3,86
do r. 1919	84	6,12
1920-1945	179	13,1
1946-1970	458	33,4
1971-1980	323	23,5
1981-1990	183	13,3
1991-2001	91	6,6
Spolu	1371	100,0

Najstarší bytový fond postavený pred rokom 1919 je zastúpený 10,0 % (137b.j.). V poslednom 20-ročnom období bolo postavených 274 b.j., čo predstavuje 19,9% jestvujúceho bytového fondu.

Kvalitatívna úroveň trvalo obývaných bytov

Kategória	Počet	
	abs.	%
I. kat.	932	67,9
II. kat.	209	15,2
III. kat.	48	3,5
IV. kat.	182	13,3
spolu	1371	100,0

Vybavenosť trvalo obývaných bytov technickou vybavenosťou je priaznivá, keď cca 82,1 % bytov má kvalitu zodpovedajúcu I. a II. vybavenostnej kategórii.

Z celkového počtu trvalo obývaných bytov bolo len 16,8 % s kvalitou podštandardných bytov, pričom zastúpenie bytov IV. kategórie je 13,3 %.

Trvalo obývaný bytový fond charakterizuje prevládajúce zastúpenie bytov väčších veľkostných kategórií, keď 67,0 % trvalo obývaných bytov bolo zrealizovaných v 3 izbových a väčších bytoch.

Ukazovatele úrovne bývania

Podľa výsledkov sčítania ľudu, domov a bytov 05.2001, ukazovatele úrovne vybavenosti domácnosti poukazujú len v niektorých ukazovateľoch na vyšší štandard úrovne bývania ako celookresný priemer.

Ukazovatele úrovne bývania

Priemerný počet	Šaštín - Stráže	Okres Senica
m ² obyt. plochy na 1 byt	63,7	59,2
obyt. miestností na 1 byt	3,63	3,30
m ² obyt. plochy na osobu	17,5	18,3

Ukazovatele úrovne vybavenosti domácností

Podiel trvalo obývaných bytov vybavených (%)	Šaštín - Stráže	Okres Senica
ústredným kúrením	67,1	71,4
kúpeľňou alebo sprchovacím kútom	87,2	90,8
automatickou pračkou	56,9	57,7
osobným automobíľom	36,0	41,5
počítačom	7,2	10,4
s 3+ obytnými miestnosťami	67,0	74,4

Z prehľadu je zrejmy vyšší podiel zastúpenia bytov v meste s počtom obytných miestností nad 3 obytné miestnosti s porovnaním s okresným podielom.

Návrh riešenia

Na základe analýzy riešeného územia je v dotknutom území cca 40 b.j. (v území trvalo býva cca 150 obyvateľov, prepočtom pri obložnosti 3,65 obyv/byt – rok 2001), pričom možno konštatovať, že bytový fond v území patrí medzi najstaršie v meste Šaštín – Stráže.

Návrh riešenia vzhľadom na funkčné využitie územia špecifikované v ÚPN mesta - **Mestské jadrové územie**, predstavujúce zmiešané územie, ktoré má predpoklady pre rozvoj komerčnej obchodno-obslužnej a administratívno-správnej vybavenosti malomestského charakteru. Z vyššie uvedeného vyplýva, že nosnou funkciou v riešenom území CMZ je a aj bude vybavenostná funkcia. S rozvojom funkcie bývania vo väčšom rozsahu (nová výstavba) sa v priestore samotného Námestia Slobody nepredpokladá, v priestore Námestia pôjde o proces zvyšovania kvalitatívnej úrovne bývania a vybavenosti. Možný rozvoj funkcie bývania sa predpokladá v zadných traktoch blokov A3/1 a A3/2 – variant I. pre rodinnú zástavbu a A3/6 - obidva varianty byty v rámci polyfunkčného objektu (obložnosť 3,5 obyv/byt).

Rozvojové plochy pre možnosť realizácie funkcie bývania sú nasledovné:

Por. č	Lokalita	Počet byt.	Počet obyvateľov	Etap	Charakter zástavby
Blok A3/1					
1.		10	35	I.	RD
Blok A3/2					
2.		15	53	I.	RD
Blok A3/6					
3.		24	84	I.	BD
Spolu		50	176		

2.7 Občianska vybavenosť

Charakteristika súčasného stavu

V riešenom území je sústredená prevažná väčšina občianskej vybavenosti mesta Šaštín - Stráže. Občianska vybavenosť je vybudovaná na úrovni, ktorá v hierarchii sídelnej štruktúry zodpovedá funkcii sídla špecifikovaného v záväznej časti ÚPN VÚC Trnavského kraja ako centrum osídlenia subregionálneho významu. pričom je potrebné v tomto type sídla podporovať predovšetkým rozvoj:

- stredných odborných škôl
- všeobecných zdravotných stredísk
- služieb remeselného charakteru
- obchodnej siete s rozšíreným sortimentom tovarov
- zariadenia na využívanie voľného času a rekreácie uspokojujúcich potreby kraja a jeho častí

Školstvo

Na vymedzenom území CMZ je v oblasti školstva zastúpené jedno zariadenie.

Ide o ZUŠ Šaštín – Stráže, ktorú spravuje mesto, sú tam hudobné odbory a výtvarný odbor, pre okolité obce Smolinské, Čáry, Kúty, Borský Svätý Jur, Lakšárska Nová Ves, pričom pracujú aj vysunuté pracoviská v Sekuloch, Borskom Mikuláši.

Zdravotníctvo

V riešenom území je lokalizované zdravotné stredisko I. s počtom 3 lekári (2x detský, 1x obvodný) + 3 sestry + lekárska pohotovosť a neštatné stomatologické a gynekologické zariadenie a zubná technika 3 lekári (1x gynekológ, 2x stomatológ) + 3 sestry, 1 zubná laborantka.

V riešenom území sa nachádzajú dve súkromné lekárne.

Prehľad zariadení občianskej vybavenosti v riešenom území

Č.	ZARIADENIE	CCA. ZAMESTNANCOV	POČET
1	HOBBY CENTRUM	3	
2	LEKÁREŇ	5	
3	ELMAR – ELEKTRO, ROZLIČNÝ TOVAR	2	
4	FARBY LAKY	2	

Č.	ZARIADENIE	CCA. ZAMESTNANCOV	POČET
5	BAGETKA, CAFÉ SALLY	3	
6	MIKA	2	
7	OUR GROUP – POISTENIE, PCP ELEKTRO	8	
8	SLOVENSKÁ SPORITEĽNA	7	
9	MOBITEL	1	
10	PAPIERNÍCTVO NOVAPAP	1	
11	LAGÚNA BAR	3	
12	STAR FASHION	1	
13	SIMAMED – AMBULANCIA PRAKTICKÉHO LEKÁRA	2	
14	DEM-TER PLASTOVÉ OKNÁ	2	
15	ORANGE	2	
16	VÚB BANKA	3	
17	ZLATNÍK, ALLIANZ	3	
19	KVETY	3	
21	POTREBY PRE DOMÁCNOSŤ	2	
22	CENTRAL – SVIETIDLÁ KOBERCE, BICYKLE	1	
23	KOZMETICKÝ SALÓN HARMÓNIA	3	
24	ZÁLOŽŇA	2	
25	KADERNÍCKY SALÓN	1	
26	MADEA NÁBYTOK	1	
27	PREDAJŇA HYDINY VAJEC	2	
28	TEXTIL OBUV	3	
29	ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA	18	
30	CHOVATEĽSKÉ A RYBÁRSKE POTREBY	1	
31	PODOLSKÝ TOUR	1	
32	REGINA MODE	2	
33	MASIARSTVO ÚDENÁRSTVO ALMAT	2	
34	AUTO SÚČIASTKY, ZVÁRACIA TECHNIKA	2	
35	DONA POTRAVINY	10	
36	FINEXT	3	
37	1000 DROBNOSTÍ	2	
38	LAHŮDKY FORNETTI	1	
39	ELEKTRO POČÍTAČE ODEVY	3	
40	LEKÁREŇ U SV. FLORIÁNA	10	
41	MASO ÚDENINY	2	
42	HOBBY, KVETY	2	
43	POTRAVINY	3	
44	STOMATOLOGICKÉ, GYNEKOLOGICKÉ AMBULANCIE, ZUBNÁ TECHNIKA	8	
45	VEREJNÉ WC	1	
46	KOMISIONÁLNY PREDAJ	5	
47	ELEKTROOPRAVOVŇA	2	
48	ZÁHRADKÁRI	3	
49	STÁVKOVÁ KANCELÁRIA	2	
50	PIZZERIA RISTORANTE	6	
51	KOSTOL	0	
52	ZDRAVOTNÉ STREDISKO ŠAŠTÍN-STRÁŽE I	10	
53	TEXTIL, OBUV, ELEKTRO	4	
54	OBCHODNÝ DOM (101, DROGERIE, COOP JEDNOTA SUPERMARKET, KUCHYNSKÉ POTREBY, NÁBYTOK)	28	
55	POŽIARNA ZBROJNICA	0	
56	POTRAVINY LL	3	
57	CUKRÁREŇ KOTVIČKA	2	
58	HUDOBNINY ŠAŠTÍN	3	
59	PEDIKÚRA RACHEL	1	
60	JEDÁLEN BUFET	4	
61	STOLÁRSKE, ŽELEZIARSKÉ DOPLNKY	1	
62	AUTOSÚČIASTKY	1	
63	DARČEKOVÁ PREDAJŇA	1	
64	SUDOVÉ VÍNO	1	
Spolu		215	

Poznámka: Označenie v tabuľke zodpovedá označeniu prevádzok v grafike

Návrh riešenia

Mesto Šaštín – Stráže sa má rozvíjať ako centrum subregionálneho významu, pričom je potrebné v tomto type sídla podporovať predovšetkým rozvoj:

- stredných odborných škôl
- všeobecných zdravotných stredísk
- služieb remeselného charakteru

- obchodnej siete s rozšíreným sortimentom tovarov
 - zariadenia na využívanie voľného času a rekreácie uspokojujúcich potreby kraja a jeho častí
- Ako vyplýva zo záväznej časti ÚPN mesta, územie je špecifikované ako jadrové, s lokalizáciou najvýznamnejších zariadení občianskej vybavenosti. Návrh ÚPN-Z rešpektuje stanovené regulačné princípy pre riešené územie, pričom vzhľadom na charakter územia v rámci riešenia vytvára podmienky pre zvýšenie kvalitatívnej úrovne zariadení občianskej vybavenosti v území. Okrem toho rozširuje priestor pre nové zariadenia jednak v existujúcej zástavbe centra a hlavne na nových – navrhovaných plochách v severnej časti blokov A3/1 – A3/3 a A3/6, s cieľom posilniť centrotvornosť riešeného územia.

Na uvedených rozvojových plochách sa predpokladá s rozšírením škály zariadení občianskej vybavenosti v oblasti:

- | | |
|-------------------------------------|----|
| • služieb s počtom zamestnancov cca | 40 |
| • stravovanie | 30 |
| • administratíva | 40 |
| • kultúra a CR | 15 |

2.8 Hospodárska základňa

Prehľad prevádzok v riešenom území

Č.	PREVÁDZKA	CCA. POČET ZAMESTNANCOV
18	KOVOTVAR V.D. ZÁVOD ŠAŠTÍN STRÁŽE	Len SBS 1
20	EIKA SK – VÝROBA SVIEČOK	1
65	VAZO STROJÁRSKA VÝROBA	4
66	ČOKO BONBON BANKET	10
67	KOVOTVAR V.D. ZÁVOD ŠAŠTÍN STRÁŽE	4
Spolu		22

Poznámka: Označenie v tabuľke zodpovedá označeniu prevádzok v grafike

Návrh riešenia

Ako vyplýva z analýzy riešeného územia v priestore CMZ sa nachádzajú výrobné areály, ktoré sú lokalizované vo vnútornom území za „severnou frontou“ zástavby zo Štúrovej ulice a Hollého ulice. Časť areálu kovotvaru, ktorá sa nachádza v riešenom území je v súčasnosti nefunkčná. Návrh riešenia uvažuje s transformáciou územia a možným využitím pre rozvoj vybavenostných funkcií (súčasťou využitia môže byť prezentácia výrobkov Kovotvaru, príp. remeselné kurzy a pod.) a funkcie bývania. Výrobný areál VAZO STROJÁRSKA VÝROBA návrh riešenia uvažuje na postupné dožitie, s predpokladom využitia existujúcich hál napr. na aktivity kultúry – galéria umenia.

2.9 Kultúrohistorický potenciál

2.9.1 Kultúrne pamiatky

Krajský pamiatkový úrad v Trnave vo svojom stanovisku v zmysle § 29 ods. 4 Zákona č. 49/2002 Z. z. ochrane pamiatkového fondu k prípravným prácam územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaštín - Stráže konštatuje, že v území, ktoré rieši pripravovaná územno-plánovacia dokumentácia, sa nenachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR.

Na území požaduje zachovať a chrániť architektonické pamiatky, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF SR, ale majú historické a kultúrne hodnoty, ide o nasledovné pamiatky:

- **R.k. kostol** - farský, pôvodne gotický, obnovený r. 1685 a zbarokizovaný. Po zrušení paulínskeho rádu sa stal farským kostolom niekdajší paulínsky kostol, tento kostol pustol tak, že koncom 19. storočia slúžil ako sklad. Roku 1937 bol reštaurovaný. Jednoloďová stavba s polygonálnym uzáverom presbytéria a západnou predstavanou vežou, pri obnove roku 1937 prefasádovaná a znovuzariadená.
- Trojičný stĺp uprostred námestia, neskorobarokový so skupinou najsvätejšej Trojice z 18. storočia,
- **Juhozápadná uličná fronta Námestia slobody** - hodnotné meštianske domy v radovej zástavbe hlavného námestia: napr. dom č. 957 dvojpodlažný s neslohovo upravenou fasádou so zachovanou výtvarene zdobenou korunnou rímsou. V parteri sú obchodné prevádzky. Dom č. 956 prízemný s neslohovo upravenou fasádou s výkladmi v parteri, s pozostatkami slohovej výtvarenej výzdoby v podobe siedmych segmentovo ukončených nadotvorných ríms. Poschodový dom č. 954 s bohatou výzdobou fasády a pôvodnými oknami. Dom č. 953 dvojpodlažný so zachovaným secesným výrazom fasády. Fasáda je päťosová s dvomi postrannými mierne vystupujúcimi rizalitmi. Výplne otvorov a štuková výzdoba fasády sú pôvodné. Dom č. 952 dvojpodlažný, s dlhým osemosovým priečelím, so zachovaným klasicistickým výrazom fasády poschodia. Parter je poznačený novodobými úpravami. Dom č. 949 prízemný so zachovanými výkladcami zo začiatku 20. storočia. A profilovanou korunnou rímsou. Dom č. 947 dvojpodlažný so zachovaným klasicistickým výrazom poschodia v podobe nadokenných ríms. Parter je novodobo prestavaný.
- **Severná uličná fronta Námestia slobody (Hollého ul.)** - dom č. 649 poschodový so zachovaným secesným výrazom fasády, s päťosovým priečelím Výplne otvorov štuková výzdoba sú pôvodné. Dom č. 647 prízemný, s prejazdom pri západnej parcelnej hranici. Zachovaná je profilovaná korunná rímsa, bohato

výtvarne zdobený portál prejazdu s vrátami. Dom č. 645 prízemný s takmer nenarušeným secesným architektonickým výrazom fasády.

- **Východná uličná fronta Námestia slobody (Novoveská ul.)** - dom č. 850 (pri kostole) nárožný prízemný, pôdorysného tvaru L, s mohutnou sedlovou strechou, so zachovanou profilovanou korunnou rímsou a novodobo upravenou uličnou fasádou. V tejto časti sa nachádza novodobý monoblok OD Jednota s s cudzorodou tektonikou, rušivým výrazom fasád a netradičným materiálovým riešením.
- **Hollého ulica** - skupina vidieckych domov s prejazdom situovaných v súvislej radovej zástavbe s architektonickým výrazom z 1. polovice 20. storočia.
- **Štúrova ulica - južná ul. fronta** - domy č. 960, 961, 962 tvoriaca ucelený urbanistický súbor, nárožný dom č. 962 je dvojpodlažný s polvalbovou strechou, orientovaný kolmo na uličnú čiaru, ostatné dva domy sú prízemné so sedlovými strechami s podlomenicou na štítovej stene. Oba objekty majú zachovanú korunnú rímsu. Dom č. 958 dvojpodlažný, s architektonickým výrazom z polovice 20. storočia. Domy č. 1111, 1112 prízemné, zastrešené polvalbovými strechami s tektonicky riešenými štítlami a profilovanými korunnými rímsami. Božia muka pri dome č. 1110 so sochou sv. Mikuláša
- **Štúrova ulica - severná ul. fronta** - dom č. 613 prízemný, nárožný, pôdorysného tvaru L, so zachovaným historizujúcim (klasicizujúcim) výrazom fasád a dobovými výplňami. Dom č. 617 pozdĺžny je orientovaný šikmo k uličnej čiare, prízemný vidiecky dom so štítom s podlomenicou na uličnej fasáde. Fasáda je novodobo upravená. Dom č. 625 prízemný, pozdĺžne orientovaný s barokovo ukončenými bočnými štítlami. Dom č. 631 prízemný, pozdĺžne orientovaný ukončený štítovými múrmi s pôvodnou strešnou krytinou
- **Zákostolie** - dom č. 841 prízemný nárožný v pôdorysnom tvare L so zachovaným historizujúcim výrazom fasád a dobovými výplňami. Dom č. 840 prízemný, krídlový s hlboko orientovaným bočným krídlom ukončeným na uličnej fasáde štítom s podlomenicou, k domu prilieha stodola s dobovými vrátami a profilovanou rímsou. Dom č. 842 prízemný zastrešený sedlovou strechou s profilovanou korunnou rímsou. Solitérna stavba sýpky, dvojpodlažná bloková stavba zastrešená sedlovou strechou ukončená štítovými múrmi s profilovanou korunnou rímsou. Objekt je v dezolátnom stave.
- **Zápotočná ul. + dvory** - dom na SV nároží Zápotočnej ul. a spojnice so Štúrovou ulicou ide o prízemný, krídlový pôdorysného tvaru L so šesťosovou fasádou, zachovaným architektonickým výrazom zo začiatku 20. storočia. Súbor hospodárskych budov - parcelu zo strany dvora uzatvára dvojpodlažná pozdĺžna stavba zastrešená sedlovou strechou so štítovými múrmi, so zachovanou profilovanou korunnou rímsou a architektonickým výrazom poschodia, ostatok fasády je v dezolátnom stave. K budove sú pristavané utilitárne prízemné stavby. Súboru stavieb náleží priečne situovaná bloková stavba zastrešená sedlovou strechou so štítovými múrmi, situovaná za dvorové krídlo meštianskeho domu. Ide pravdepodobne o sýpku so zachovanou korunnou rímsou a fasádami v dezolátnom stave.

2.9.2 Návrh riešenia a požiadavky z hľadiska ochrany pamiatok

- V zastavanom území CMZ je nutné zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby na námestí a v priľahlých uliciach námestia,
- chrániť a zachovať zástavbu na území pôvodnej vidieckej urbanistickej štruktúry, konkrétne vidiecky charakter zástavby Hollého ulice,
- ostatné objekty situované v historickej zástavbe, ktoré sú vo vyhovujúcom stave zachovať, prípadne navrhnúť na rekonštrukciu.
- k asanácii objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie,
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby, diaľkové pohľady na významné historické architektonické dominanty a solitéry - r.k. kostol a baziliku Sedembolestnej P. Márie.
- zeleň v rámci riešeného územia je potrebné riešiť s ohľadom na dominantu územia (r.k. kostol).
- Rušivý vplyv vzrastlej zelene vo vzťahu pohľadov a priehľadov na dominanty je nutné eliminovať a nahradiť výsadbou zelene s cieľom kompozičného podporenia týchto dominant a okolitej zástavby,
- V súčasnosti nezastavané plochy bývalých vnútroblokov meštianskej zástavby situovaných v južnej a severnej časti zástavby Námestia slobody, je potrebné doplniť zeleňou s vhodným a nerušivým kompozičným účinkom na mierku a charakter okolitej zástavby,
- Z dôvodu evidencie v predmetnom území viacerých archeologických lokalít je potrebné do záväznej časti ÚPD zapracovať podmienku v zmysle zák. č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu: Investor - stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od KPÚ v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických situácií a nálezov, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezísk.

2.10 Návrh verejnej dopravnej vybavenosti

2.10.1 Charakteristika dopravnej polohy, širšie dopravné vzťahy

Vymedzenie riešeného a záujmového územia z pohľadu riešenia dopravných vzťahov sa týka širšie ohraničeného územia zohľadňujúceho dopravné nároky na zapojenie územia centrálnej mestskej zóny časti Šaštína na nadradený komunikačný systém a územia priamo súvisiaceho s vnútornými prevádzkovými vzťahmi zóny.

Záujmové územie súvisí s organizovaním tranzitnej, prístupovej a zásobovacej dopravy. Voľnejšie ohraničené územie je vymedzené zbernou komunikáciou korešpondujúcou so „šaštínskou radiálou“. Táto vymedzuje územie zo severnej strany. Hranicou vymedzujúcou juhozápadný okraj riešeného územia je Šaštínsky potok. Východný okraj riešeného územia tvorí miestna komunikácia vedená po ulici Zákostolie. Užšie vymedzenie riešeného územia sa viaže priamo na priestor Námestia Slobody.

Základnú a najvyššiu územnú a funkčnú úroveň voľne vymedzeného územia tvoria cesty vyššieho administratívneho a dopravného významu. Nadradené komunikačné ťahy prechádzajú vo vzťahu k zastavanému územiu tangenciálne. Dopravnú polohu možno ďalej charakterizovať vzťahmi na potencionálne dopravné ciele, viazané na rozvoj rekreačných aktivít v kontakte s CHKO Záhorie. Cestný i železničný dopravný systém sprostredkúva dopravné vzťahy, ktoré svojou úrovňou i dopravným významom presahujú sídelnú úroveň. Priemet týchto dopravných vzťahov do územia možno hodnotiť z pohľadu väzieb širšieho územia k sídlu, ako i z pohľadu vzťahov prechádzajúcich územím, čo je determinované rozložením existujúcej siete dopravnej infraštruktúry regionálneho významu. Z tohto pohľadu nadradeným komunikačným systémom v širšie vymedzenom území je vedenie ciest II/500 a II/590. Administratívny význam týchto cestných ťahov je odvodený z ich postavenie v celoštátnej sieti. Cesta II/500 plní funkciu západovýchodného prepojenia regionálnych centier (Kúty-Senica) v medzilahlom území vedenia nadradených cestných koridorov I/2-D2 a I/51. Cesta II/590 plní funkciu severojužného prepojenia regionálneho zázemia (Holíč). Vedenie ciest II/500 a II/590 je možné hodnotiť i z pohľadu medzinárodnej dopravy, keď smerovanie dopravy sa identifikuje priamo i nepriamo s medzinárodnými cestnými prepojeniami:

- Cesta II/500 – medzinárodný prechod Holíč-Hodonín (ČR), Skalica-Sudoměřice (ČR)
- Cesta II/590 – medzinárodný prechod Kúty-Lanžhot (ČR), Vrbovce-Velká nad Veličkou (ČR)

Relatívne vysoké nároky na systém hromadnej dopravy riešeného územia sú vyvolané štruktúrovaním urbanistických zložiek sídla, vyvolávajúcej funkčnú závislosť na širšom zázemí. Riešené územie sídla Šaštín-Stráže charakterizuje prevažujúce monofunkčné prostredie s nárokmi na rozptýlené kooperačné vzťahy gravitujúce do regionálnych centier.

Základný systém hromadnej dopravy širšie vymedzeného územia predstavuje autobusová a železničná doprava. Úroveň regionálnych väzieb je zabezpečená prímestskou autobusovou dopravou. Táto nadväzuje na sieť lokálnych a celoštátnych spojení. Hlavné trasy prímestskej autobusovej dopravy sa viažu na cestu II/500, II/590 a III/00230 s orientáciou na smery Kúty, Holíč, Senica a Borský Mikuláš.

Vzťah riešeného územia na systém osobnej železničnej dopravy je nepriamy s prijateľnou pešou dostupnosťou. Kordónový uzol sa viaže na železničnú stanicu situovanú v excentrickej polohe. Vedenie železničnej trate 363 vymedzuje južné intravilánové územie.

Transformačné body umožňujúce nástup na systém prímestskej hromadnej dopravy reprezentujú priebežné obojstranné zastávky. Priestorové rozloženie zastávok v území umožňuje pešiu dostupnosť z okrajových polôh zastavaného územia. Izochronická vzdialenosť dostupnosti nepresahuje hodnotu 8-10min.

Menšie objemy prepravných výkonov systému železničnej dopravy ovplyvňuje excentrická poloha železničnej stanice s nevyhovujúcimi väzbami na systém autobusovej dopravy. Charakter a cieľovosť dopravných vzťahov opodstatňujú i vo výhľade predpoklad riešenia autobusovej prepravy ako hlavného systému prímestskej hromadnej dopravy.

2.10.2 Dopravnourbanistické riešenie

Hodnotenie komunikačného systému centrálnej mestskej zóny vychádza z už založenej komunikačnej siete a z novonavrhaného usporiadania sledujúceho rozvojové zámery v riešenom území centrálnej mestskej zóny. Miestne nadradenou je miestna komunikácia vedená okrajom námestia Slobody („šaštínska radiála“). Komunikácia plní funkciu prevedenia miestnych, medziodvodových a regionálnych dopravných vzťahov. Komunikácia nadväzuje na cestný ťah vychádzajúci z cesty II/590 v Borskom Mikuláši. Komunikácia nadväzuje na regionálnu cestu III/00277 (smer Borský Svätý Jur) a na cestu II/500 vedenú diagonálne časťou Stráže. Dopravnourbanistický význam komunikácie vedenej po obvode Námestia Slobody vychádza z úrovne zbernej komunikácie funkčnej triedy B3. Šírkové usporiadanie charakterizuje normová kategória MZ8,5/40. Dopravný význam komunikácie určuje vedenie autobusovej prímestskej dopravy. Pridružený dopravný priestor tvoria zástavkové pruhy autobusovej dopravy a parkovacie pruhy (pozdĺžne radenie parkovacích miest).

Jedným z cieľov dopravného a dopravnourbanistického riešenia je preorganizovanie dopravných vzťahov na Námestí Slobody. Podmienkou preorganizovania dopravných vzťahov je vybudovanie verejnoprospešnej stavby špecifikovanej v záväznej časti UPN mesta ako tzv. južná tangenta mesta – vedená pozdĺž železničnej trate ako nevyhnutného predpokladu odklonenia „tranzitujúcej“ dopravy z výrobného územia cez vnútorné územie mesta a CMZ. V súčasnosti je vedená doprava cez Zápotočnú ulicu – Námestie Slobody – na cestu III/00277 (smer Borský Svätý Jur) a na cestu II/500 smer D2 resp. Senica.

Nové usporiadanie komunikačného systému by sa malo stať prostriedkom na postupnú reorganizáciu spoločenského priestoru centrálnej mestskej zóny. Cieľom reorganizácie je optimalizácia dopravných vzťahov v centrálnej časti Šaštína. V tejto súvislosti je potrebné stanovenie časových úrovní viazaných na postupné prehodnocovanie dopravných funkcií centrálnej plochy námestia. Dopravné funkcie sú v súčasnosti určujúce a viažu sa na hromadnú dopravu (autobusový terminál, stanovišťa priebežných liniek autobusovej prímestskej dopravy) a na statickú dopravu. Uvoľnenie dopravných plôch v prospech spoločenských funkcií námestia si vyžaduje nevyhnutné dopravnou-organizačné a stavebné intervencie. Základnou podmienkou je vytvorenie predpokladov na presunutie hromadnej dopravy do polohy zbernej obvodovej komunikácie. Návrh predpokladá vytvorenie zástavkového obojstranného pruhu pre priebežné linky prímestských autobusových spojov. Súčasťou riešenia sú nástupištia s priamymi väzbami na centrálny spoločenský priestor.

Riešenie statickej dopravy predpokladá zásadnejšiu zmenu spôsobov jej organizácie. Zvyšujúce sa nároky na plochy statickej dopravy sú v priamom protiklade s trendom postupnej humanizácie centrálnej mestskej zóny v Šaštíne na Námestí Slobody. Východiskovým princípom je vertikalizácia dopravných funkcií centrálneho priestoru. Návrh predpokladá vysoký stupeň garážovania osobných vozidiel v rámci verejných nárokov statickej dopravy. Využitie hromadnej formy garážovania návrh predpokladá v severnej časti námestia. Potrebné kapacity statickej dopravy vychádzajú z posúdenia nárokov. Funkčný profil bilancovaného územia sa viaže na funkciu občianskej vybavenosti a bývanie.

Bilančné nároky potrieb odstavných a parkovacích miest boli odvodené zo základných ukazovateľov pre účelovú jednotku, ktorú tu tvorí odbytová plocha vybavenosti, počet zamestnancov a počet bytových jednotiek (HBV) situovaných v bilancovanom území. Princípy riešenia statickej dopravy zohľadňujú požiadavky na spôsob a intenzitu využitia územia. Pri stanovení nárokov na statickú dopravu návrh vychádzal z STN 73 6110. V zmysle článku 6.3.10 STN 73 6110 boli stanovené redukčné súčinitele:

$k_a = 1,2$ stupeň automobilizácie 1:2,0

$k_p = 1,0$ centrálna zóna (nadmestský význam)

$k_{celk} = 1,008$

$k_v = 0,7$ sídlo do 50 000 obyvateľov (vplyv regiónu)

$k_d = 1,2$ deľba dopravnej práce IAD/ostatné 40:60 (odhad)

$N = O_o \cdot k_a + P_o \cdot k_a \cdot k_v \cdot k_p \cdot k_d$

BILANCIA NÁROKOV STATICKEJ DOPRAVY – CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA ŠAŠTÍN STRÁŽE					
OBJEKT/FUNKČNÉ VYUŽITIE	ÚČELOVÁ JEDNOTKA	MNOŽSTVO	NÁROK NA POČET STOJÍSK		SPÔSOB RIEŠENIA
			KRÁTKODOBÉ	DLHODOBÉ	
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ č.1-51,53,56-67	Počet zamestnancov Odbytová plocha (m2)	197 3840	128	50	EXTERIÉR / GARÁŽ
ZDRAVOTNÉ STREDISKO č.52	počet zamestnancov Počet návštevníkov	10* 50	13	03	EXTERIÉR
OBCHODNÝ DOM Č.54	Počet zamestnancov Odbytová plocha (m2)	28* 2240	75	07	EXTERIÉR / GARÁŽ
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ ZÁKOSTOLIE -	Počet zamestnancov	38*	03	09	EXTERIÉR
TRŽNICA	Počet zamestnancov Odbytová plocha (m2)	25* 800	25	10	EXTERIÉR / GARÁŽ
OBČIANSKA VYBAVENOSŤ KOMENSKÉHO, POTOKU - PRI	Počet zamestnancov Odbytová plocha (m2)	60* 660	22	15	EXTERIÉR
BÝVANIE KOMENSKÉHO -	Počet obyvateľov	112*	06	54	EXTERIÉR / GARÁŽ
SPOLU			272	148	
CELKOM			420		

poznámka: * ODVODENÁ BILANČNÁ JEDNOTKA

Nároky statickej dopravy vybavenosti sú uspokojené dvoma základnými spôsobmi. Základný spôsob zostáva v princípe nezmenený a viaže sa na exteriérové kapacity. Tieto v rozptýlenej a sústredenej forme nadväzujú na miestne zberné a obslužné komunikácie. Druhý spôsob vychádza z disponibility a potenciálu reorganizovaného územia centrálnej mestskej zóny a je reprezentovaný formou parkovania osobných automobilov v hromadných garážach pod úrovňou terénu a integráciou v novonavrhovaných objektoch. Miera garážovania v novonavrhovaných bytových a polyfunkčných objektoch je definovaná stupňom garážovania. Stupeň garážovania by mal presiahnuť hodnotu 0,5-0,6.

NAVRHOVANÉ KAPACITY STATICKEJ DOPRAVY – CENTRÁLNA MESTSKÁ ZÓNA ŠAŠTÍN - STRÁŽE	
POLOHA MIEST STATICKEJ DOPRAVY	POČET
PARKOVACIE MIESTA V RÁMCI EXTERIÉROVÝCH PLOCH	185
HROMADNÁ GARÁŽ – NÁMESTIE SLOBODY	150
PLOCHY STATICKEJ DOPRAVY – PRI POTOKU, KOMENSKÉHO	74
HROMADNÁ GARÁŽ - POLYFUNKČNÝ OBJEKT - KOMENSKÉHO	30
PARKOVACIE MIESTA V RÁMCI EXTERIÉROVÝCH PLOCH ZA KOSTOLOM	18
SPOLU	477

V riešenom území je predpoklad koncentrácie cieľových ciest nemotorovej a pešej dopravy. Nemotorová a pešia

doprava reprezentuje vo všeobecnosti v sídle najväčší podiel v rámci dopravnej vnútrošidelnej práce. Hlavné pešie prúdy v sídle sledujú väzby základných urbanistických prvkov. Dôležitosť trás určujú pravidelné cesty za prácou, školou a vybavenosťou. Zdrojové miesta pešej dopravy korešpondujú najmä s priestormi súvisiacimi s uzlovými miestami hromadnej dopravy a so zariadeniami vyššej občianskej vybavenosti, kde je predpoklad väčšej koncentrácie osôb. Excentrická poloha železničnej stanice vyvoláva nároky na vzájomné väzby centrálnej mestskej zóny a železničnej stanice. Dopravné prepojenie nemotorovej dopravy zabezpečujú priečne vedené komunikácie s obmedzeným prístupom motorovej dopravy. Plochy nemotorovej dopravy dopĺňajú spoločenské a rozptýľové plochy viazané na historickú časť spájanú s pútnickým priestorom. Zdrojové miesta nemotorovej dopravy (pešia a cyklistická) sezónneho charakteru sú identifikované v rekreačnom stredisku Gazárka. Návrh pešej a nemotorovej dopravy v riešenom území vytvára systém peších trás a priestranstiev. Zvýšenie podielu spoločenských plôch v centrálnej mestskej zóne Šaštín je jedným zo základných cieľov dopravného riešenia.

2.10.3 Ochranné pásma dopravných zariadení

Ochranné pásma dopravných zariadení sa viažu len na administratívne ochranné pásma automobilovej a železničnej dopravy. Ochranné pásma automobilovej dopravy sa týkajú ciest II.-ých a III.-tých tried, ktoré v súčasnosti prechádzajú riešeným a záujmovým územím. Administratívne ochranné pásmo ciest vyššieho administratívneho významu je sledované v extravilánovej časti sídla a znamená čiastočné obmedzenia v stavebnej aktivite, vyžadujúci si súhlas správcu ciest.

Z pohľadu polohy riešeného územia je rozhodujúce ochranné pásmo hygienické. Vplyv dopravy na životné prostredie vo všeobecnosti zahŕňa celý rad hodnotiacich kritérií. Tieto sa viažu na hodnotenie negatívnych vplyvov najťažšiejších komunikácií i na problematiku vplyvov motorovej dopravy na územie v exponovaných spoločenských priestoroch riešeného územia (bariérovitosť, nehodovosť). Rozhodujúcim zdrojom negatívnych účinkov dopravy na životné prostredie v rámci riešeného územia je obvodová zberná komunikácia s prevládajúcou tranzitnou a priebežnou dopravou.

Prípustné hladiny hluku sú vymedzené legislatívne platnou vyhláškou (vyhláška č.14/1997 Zb.) o ochrane zdravia pred nepriaznivými účinkami hluku. Pre potrebu územného plánovania legislatívny podklad definuje prípustné ekvivalentné hladiny hluku vo väzbách na funkčné využitie územia. Najvyššie prípustná ekvivalentná hladina hluku LAeqP vo vonkajších priestoroch je daná súčtom základnej hodnotou ekvivalentnej hladiny hluku 50dB(A) a korekcií zohľadňujúce miestne podmienky a denný čas. Pre územia v kontakte s cestami vyšších tried s prevládajúcou obytňou funkciou je maximálne prípustná ekvivalentná hladina 60 dB(A). Zo zhodnotenia negatívnych dopadov dopravy na životné prostredie vyplýva miera zaťaženia územia. Vo vzťahu k charakteru zástavby, odsadeniu uličných a stavebných čiar i vo vzťahu k funkčnému využitiu územia najviac zaťaženou komunikáciou je prieťah cesty („šaštínska radiála“), kde je identifikované prekročenie prípustnej hygienickej hranice pozdĺž celej trasy. V dotknutom území je potrebné počítať s nevyhnutnými technickými a architektonickými intervenciami na eliminovanie negatívnych dopadov dopravy.

2.11 Verejná technická vybavenosť

2.11.1 Zásobovanie pitnou vodou

Charakteristika súčasného stavu

Zásobovanie pitnou vodou mesta Šaštín-Stráže je riešené zo Senického skupinového vodovodu. Zdrojmi pitnej vody pre Senický skupinový vodovod sú jednak vodné zdroje v oblasti Plaveckého Podhradia, ktoré sú využívané pre spotrebiská smerom na Senicu a ďalej vodné zdroje - širokoprofilové studne HK1a a HK2a v Kútoch. Tieto studne majú výdatnosť maximálne 80 l/s. Voda z týchto vodných zdrojov obsahuje železo a mangán, preto sa upravuje v úpravni vody Kúty. Kapacita úpravne je 80 l/s. Okrem úpravne vody Kúty, ktorá je hlavným dodávateľom pitnej vody, je možnosť dotácie vody z vodojemu 2x652 m3 Plavecký Mikuláš.

Mesto Šaštín-Stráže je zásobované pitnou vodou práve z tejto úpravne vody. Upravená a hygienicky zabezpečená voda je dopravovaná výtlačným potrubím DN 300, DN 400 do vodojemu Šaštín Stráže - 2 x 1500 m3, kóty hladiny 230/224,50 m n.m., ktorý je vybudovaný severne nad mestom.

Zo systému vodovodu úpravne vody Kúty sú zásobované obce Kúty, Brodské - priamo z úpravne, obec Čary - napojená na výtlačné potrubie do vodojemu Šaštín-Stráže, ďalej od roku 2004 aj časť obce Kuklov, Borský Svätý Ján, Sekule a Moravský Svätý Ján.

Priamo z vodojemu je oceľovým zásobovacím potrubím DN 400 zásobované mesto a rekreačná oblasť Gazárka. Pri vodojeme Šaštín-Stráže je vybudovaná čerpacia stanica II. stupňa, ktorá dopravuje vodu do vodojemu Smolinské. Pre tento systém sú ďalej napojené obce Smolinské, Gbely, Petrova Ves, Letničie cez vodojemy pri jednotlivých obciach gravitačne a obec Unín a Radimov cez čerpaciu stanicu.

Návrh riešenia

Na základe riešenia urbanistického riešenia sa v území CMZ predpokladá s nárastom obyvateľov na o cca 180 ako aj s rozšírením kapacít občianskej vybavenosti. V nasledovnom prehľade je vypočítané množstvo vody potrebné pre zabezpečenie navrhovaných rozvojových aktivít.

P. č.	Lokalita	Počet b.j.	Počet obyv.	Počet zamest.	Potreba vody		
					Q _p -priem.denná	Q _m -max.denná	Q _h -max.hodinová

				m ³ /deň	l/s	m ³ /deň	l/s	m ³ /hod.	l/s
1.	Blok A3/1	10 rodinné domy	35	4.725	0,054	6.615	0,08	0,50	0,14
2.	Blok A3/2	15 rodinné domy	53	7.155	0,083	10.017	0,12	0,75	0,21
3.	Blok A3/6	25 bytové domy	88	12.760	0,147	17.864	0,21	1,34	0,37
a.		vybavenosť, služby	40	3,200	0,037	4,480	0,05	0,33	0,09
b.		stravovanie	30	13.500	0,156	18,900	0,22	1,42	0,39
c.		administratíva	40	2,400	0,028	3,360	0,04	0,25	0,07
d.		Kultúra a CR	15	0,900	0,010	1,260	0,02	0,09	0,03
Obyvateľstvo				24,64	0,284	34,496	0,41	2,59	0,72
Vybavenosť + výroba				20,00	0,231	28,000	0,33	2,09	0,58
Spolu:				176	125	44,64	0,515	62,496	1,30

Poznámka: špecifická potreba vody:

$k_d = 1,4$; $k_n = 1,8$

- 1., 2. $q = 135,0$ l/obyv.deň
3. $q = 145,0$ l/obyv.deň
- a. - 40 zam. x 80 l/zam.deň
- b. - 30 zam. x 450 l/zam.deň
- c. - 40 zam. x 60 l/zam.deň
- d. - 15 zam. x 60 l/zam.deň

V rámci blokov A3/1 – A3/3 sa predpokladá s novými možnosťami pre bývanie a vybavenosť. V severnej časti zóny je potrebné pre nové lokality vybudovať nové rozvodné potrubie, ktoré bude prepojené na jestvujúce potrubie. Kapacita jestvujúcich potrubí je dostatočná vzhľadom na zaokruhovanosť vodovodnej siete. Nové vodovodné potrubie sa navrhuje uložiť v novej komunikácii spolu s ostatnými sieťami v zelenom páse. Materiál potrubí sa navrhuje buď polyetylénové (PE-HD) alebo z tvárnej liatiny, vzhľadom na ich výhodnú realizáciu a dobrú prevádzkovateľnosť.

2.11.2 Odkanalizovanie územia

Charakteristika súčasného stavu

Zrážkové vody z oblasti Stráže sú odvádzané odvodňovacími rigolmi vedľa komunikácií do odpadového kanála Kopánka. V časti Šaštín je plytká dažďová kanalizácia s vyústením do Lakšárskeho potoka.

Odkanalizovanie mesta je riešené čiastočne vybudovanou splaškovou kanalizačnou sieťou v strednej časti mesta Šaštín medzi železnicou a riekou Myjava a v časti Stráže za riekou Myjava. V častiach mesta, kde nie je vybudovaná kanalizácia, sú odpadové vody z rodinných domov odvádzané individuálne do žump a septikov.

V časti Šaštín je vybudovaný kanalizačný zberač A, do ktorého sú zaústené uličné stoky. Zberač A dopravuje splaškové vody do čistiare odpadových vôd, ktorá je vybudovaná za riekou Myjava. Do zberača A je v ulici M. Nešpora zaústené výtlačné potrubie, ktoré privádza splaškové vody z Borského Mikuláša.

Čistiareň odpadových vôd je vybudovaná ako mechanicko-biologická čistiareň s hrubým predčistením, čo predstavujú strojne stírené hrablice, ďalej vertikálny lapač piesku. Biologické čistenie je realizované v dvoch čistiarenských linkách, z ktorých zatiaľ pracuje iba jedna. Je to oxidačná priekopa s aktivačnou zónou a dosadzovacou nádržou. Vyčistená voda je odvádzaná zo žľabov po kraji dosadzovacej nádrže do zberného potrubia k mernej šachte a odtiaľ do recipientu Myjava v jej 13,8 rkm na jej pravom brehu.

Podľa údajov poskytnutých z BVS, a.s. je na kanalizačnú sieť v meste Šaštín-Stráže napojených 680 obyvateľov, čo predstavuje 13,6 % z celkového počtu obyvateľov mesta.

Návrh riešenia

Počet napojených obyvateľov:

176

Priemerné denné množstvo splaškových vôd:

$Q_{24} = 44,64$ m³/d = 0,515 l/s

Maximálne denné množstvo splaškových vôd:

$Q_m = 62,50$ m³/d = 0,74 l/s

Maximálne hodinové množstvo splaškových vôd:

$Q_{h\ max.} = 6,40$ m³/h = 1,82 l/s ($kh_{max.} = 2,46$)

Minimálne hodinové množstvo splaškových vôd:

$Q_{h\ min.} = 1,38$ m³/h = 0,38 l/s ($kh_{mon.} = 0,53$)

Priemerné ročné množstvo splaškových vôd:

$Q_r = 16\ 294$ m³/rok

V rámci blokov A3/1 – A3/3 sa predpokladá s novými možnosťami pre bývanie a vybavenosť. V severnej časti zóny je potrebné pre nové lokality vybudovať nové kanalizačné potrubie DN 300, ktoré bude prepojené na jestvujúce kanalizačné potrubie.

2.11.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Mesto Šaštín - Stráže je zásobované elektrickou energiou z:

- 22 kV vzdušného vedenia č. 214 Malacky – Gbely

- 22 kV vzdušného vedenia č. 215 Senica – Gbely

Uvedené 22 kV linky sú v súčasnosti zásobované zo 110/22 kV transformovne Senica a Malacky.

Zásobovanie odberateľov sa uskutočňuje prostredníctvom 26 TS 22/0,4 kV transformačných staníc o celkovom inštalovanom výkone 7080 kVA. Distribučné stanice sú prevažne stožiarové a 2,5 stĺpové napojené na 22 kV vzdušné vedenie č. 214 a 215, vzdušnými 22 kV prípojkami prierezu 3x35 mm² AlFe a 3x42,7/11 mm² AlFe. Na území CMZ sa nachádza 1 TS.

Na celom území mesta vrátane jeho častí je 52 ks TS s celkovým inštalovaným výkon 18,473 MVA. Na území CMZ je 5 TS s celkovým výkonom 2230 kVA.

Návrh riešenia

Zvýšené nároky na zabezpečenie elektrickej energie je možné pokryť z existujúcej siete.

Z hľadiska humanizácie celého priestoru CMZ je potrebné uvažovať s premiestnením vzdušných elektrických vedení do zeme. Rovnako novonavrhované elektrické vedenia sú v zmysle ÚPN mesta navrhované do zeme.

2.11.4 Zásobovanie plynom

Zdrojovým plynovodom pre zásobovanie mesta Šaštín – Stráže je VTL plynovod DN 300, PN 40 Závod – Šaštín-Stráže prechádzajúci v južnej časti pod železničnou traťou. Na tento plynovod je VTL prípojkou DN 80 PN 40 pripojená regulačná stanica plynu s výkonom 5000 m³/hod. RS 5000/2/2-440. Z tejto regulačnej stanice je mesto zásobované zemným plynom. Tlaková hladina strednotlakových plynovodov je 300 kPa.

Návrh riešenia

Doplynofikovanie nových lokalít sa bude uskutočňovať predĺžením jestvujúcich plynovodov, prípadne vysadením nových odbočiek, v časovej väzbe na postupnosť výstavby. Nové STL plynovody sa navrhuje realizovať z materiálu PE 100.

Technické podmienky pripojenia na jestvujúce plynárenské zariadenia budú predmetom spracovania jednotlivých stupňov projektovej dokumentácie. Pred samotným spracovaním projektov plynofikácie jednotlivých lokalít je preto potrebné konzultovať predmetnú problematiku s prevádzkovateľom plynovodnej siete (toho času s SPP, a.s.).

2.12 Požiadavky vyplývajúce zo záujmov civilnej ochrany

Ukrytie obyvateľstva, varovanie obyvateľstva a vyrozumienie osôb na území mesta zabezpečiť v súlade so:

- zákonom NR SR č. 42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany,
- vyhláškou MV SR č. 388/2006 Z.z. o zabezpečovaní technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany

PODMIENKY VYPLÝVAJÚCE Z VYHLÁŠKY Č. 532/2006 Z.z.

Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany upravuje druh a rozsah stavebnotechnických požiadaviek zariadení civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku a technické podmienky zariadení civilnej ochrany na utváranie predpokladov na znižovanie rizík a následkov po vyhlásení mimoriadnej situácie a v čase vojny a vojnového stavu

Zariadenia civilnej ochrany sú ochranné stavby a stavby alebo ich časti a technologické súčasti, ktoré sú predurčené na plnenie úloh civilnej ochrany, pričom:

za ochranné stavby sa považujú ochranné stavby budované na účely CO podľa druhu ochrany

- odolné úkryty,
- plynotesné úkryty,
- jednoduché úkryty budované svojpomocne, pripravované na ochranu obyvateľstva v čase vojny a vojnového stavu, resp pri vzniku mimoriadnej udalosti
- chránené pracoviská, ktoré slúžia civilnej ochrane.

za stavby sa na účely tejto vyhlášky považujú najmä

- sklady civilnej ochrany,
- kontrolné chemické laboratória civilnej ochrany,
- vzdelávací a technický ústav civilnej ochrany,
- strediská vzdelávania a prípravy na civilnú ochranu.

Stavebnotechnické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany sú požiadavky na územno-technické, urbanistické, stavebnotechnické a dispozičné riešenie a technické vybavenie stavieb z hľadiska potrieb civilnej ochrany. Uplatňujú sa v rámci obstarávania, navrhovania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie a pri navrhovaní, umiestňovaní a povoľovaní zariadení civilnej ochrany budovaných samostatne a budovaných v stavbách.

Budovanie ochranných stavieb sa vykonáva podľa kategorizácie územia Slovenskej republiky vyplývajúcej z analýzy jej územia, z hľadiska možných mimoriadnych udalostí a pre obdobie vojny a vojnového stavu v územných obvodoch takto:

- na území kategórie I a II v odolných a plynosťných úkrytoch v oblasti ohrozenia,
- na území kategórie III v plynosťných úkrytoch v oblasti ohrozenia,
- na území kategórie IV v plynosťných úkrytoch alebo v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne,
- na území kategórií I až IV v bytových a rodinných domoch s kapacitou do 50 ukrývaných osôb v plynosťných úkrytoch alebo v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne a v bytových domoch s kapacitou nad 50 ukrývaných osôb v plynosťných úkrytoch.

V zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 565/2004 Z.z. o kategorizácii územia Slovenskej republiky podľa územných obvodov Obvodných úradov Slovenskej republiky riešené územie patrí do II. kategórie.

EVAKUAČNÉ ZARIADENIA

Hlavnou úlohou je zabezpečiť vhodné ubytovacie kapacity pre dočasný pobyt evakuovaných osôb z mesta

miesto činnosti evakuačnej komisie
stanica výstupu evakuovaných

Mestský úrad Šaštín - Stráže,
Kultúrny dom,

miesta ubytovania evakuovaných:

- Mestský úrad Šaštín – Stráže
- Gymnázium Jána Bosca,
- Základná škola
- Kultúrny dom Šaštín
- Kultúrny dom Stráže
- Navrhovaná hromadná garáž

3 Návrh záväznej časti

3.1 Regulácia funkčného a priestorového usporiadania

1. Všeobecná časť – definovanie pojmov
2. Regulácia funkčného využitia
3. Regulačné listy blokov

3.1.1 Všeobecná časť – definovanie pojmov

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme: Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať

Funkčne a priestorovo homogénna jednotka – Regulačný celok

Je charakteristická časť zóny, pre ktorú sú stanovené:

- zásady podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- zásady umiestňovania stavieb na jednotlivých pozemkoch,
- zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny

Pozemok – regulačná jednotka

Je najmenšia vyčlenená časť zóny, ktorá môže byť zastavaná alebo nezastavaná nadzemnými podlažiami, je najmenšou územnou jednotkou zóny.

Pre jednotlivé pozemky sú stanovené zastavovacie podmienky, nevyhnutná vybavenosť stavieb a napojenie na verejnú dopravnú a technické vybavenie územia,

Intenzita využitia územia

Intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných plôch, index zastavaných plôch, pričom najčastejšie bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia. Doplnujúcimi charakteristikami sú napr. index objemového zaťaženia územia. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

3.1.2 Regulácia funkčného využitia

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku,
- **koeficient zastavanosti (KZ)** udáva pomer medzi plochou zastavanou budovami a celkovou plochou stavebného pozemku,
- **koeficient stavebného objemu (K_{so})** udáva koľko m^3 stavby je prípustných umiestniť na $1m^2$ plochy pozemku
- **index zelených plôch (IZP)** udáva pomer medzi plochou zelene na pozemku k celkovej ploche stavebného pozemku. Plocha zelene je upravená alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním a nad ním nie je umiestnená žiadna stavba. Takáto plocha umožňuje výsadbu trojetážovej zelene, t.j. stromy, kríky, a byliny priamo na teréne. V regulácii sa stanovuje požiadavka na záväzné minimum zelených plôch na pozemku,

Zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch sú určené stavebnými čiarami

- **stavebná čiara** – je územný priemet zvislej roviny, ktorá je rozhraním zastaviteľnej a nezastaviteľnej časti pozemku. V nezastaviteľnej časti pozemku nie je možné umiestňovať žiadne trvalé budovy, bez ohľadu na to, či majú nadzemné alebo podzemné podlažia.
- **Uličná čiara** – je hranicou medzi pozemkom a verejným priestranstvom, alebo verejným komunikačným priestorom.

3.1.3 Priestorové usporiadanie

Určenie výšky objektov

- celková výška budovy je daná maximálnym počtom nadzemných podlaží, pričom max. konštrukčná výška pre BD je 3000 mm, pre občiansku vybavenosť 3500 mm

Odstupy stavieb

- odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky vyplývajúce z vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Oplotenie stavieb

- pozemok je možné oplotiť plotom maximálnej výšky 1600 mm alebo živým plotom max. výšky 1000 mm
- oplotenie rožných pozemkov nesmie zasahovať do rozľahlého poľa komunikácií

Charakteristika typov urbanistickej štruktúry zastavaného územia CMZ

1. Kompaktná bloková zástavba

- zástavba vytvárajúca a úplne vymedzujúca ohraničený vnútorný priestor, urbanistický interiér,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov (budovy, objekty malej architektúry, zeleň) a ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z priamych fyzických väzieb jednotlivých prvkov.

2. Otvorená bloková zástavba

- zástavba vytvárajúca otvorený vnútorný priestor s priamymi väzbami na ďalšie priestory,
- urbanistický interiér predmetnej štruktúry nie je úplne vymedzený a nie je kompaktné ohraničený,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov a ich bezprostrednej vzťahovej závislosti,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

3. Kompaktná radová zástavba

- zástavba tvoriaca jasne vymedzený ucelený ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami,
- štruktúra je založená na priamom susedstve vymedzujúcich prvkov, ktoré vytvárajú súvislé kompozičné rady bez prerušení,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z priamych fyzických väzieb jednotlivých prvkov.

4. Otvorená radová zástavba

- zástavba tvoriaca otvorený ulicový priestor s rôznymi šírkovými, hĺbkovými a výškovými parametrami,
- štruktúra je založená na susedstve vymedzujúcich prvkov, ktoré vytvárajú nesúvislé kompozičné rady zložené z izolovaných bodových prvkov s rôznymi stupňami prerušenia,
- súvislosť vymedzujúcich prvkov vychádza z fyzických väzieb prvkov alebo je dosahovaná optickou kontinuitou prvkov.

5. Voľná zástavba solitérov

- zástavba nevytvára ucelený, kompaktný priestor, priestorový rámec vzniká na základe dojmovej previazanosti bodových prvkov,
- priestorový prejav solitérov je relatívne samostatný.

Charakteristika intervenčných zásahov v zastavanom území CMZ

1. Regenerácia urbanistickej štruktúry

- záchovný proces kultúrne a historicky hodnotnej štruktúry,
- cieľom intervencie je prinavrátenie poslania a významu historickej štruktúry, najmä oživenie historického prostredia,
- prostriedkom je rekonštrukcia a rehabilitácia priestorov a pôvodných objektov, nevyhnutná asanácia, najmä vnútorných a prehustených častí štruktúry a následná realizácia nových stavebných prvkov zachovávajúcich mierku, tektoniku a materiálovú základňu pôvodnej štruktúry.

2. Renovácia urbanistickej štruktúry

- záchovný proces štruktúry rôznorodého charakteru - intervenčný proces relatívne zachovávajúci pôvodnú hmotovo-priestorovú štruktúru, modernizujúci jednotlivé prvky štruktúry a celkovo zhodnocujúci urbanistickú štruktúru,
- cieľom je obnova opotrebovaného fyzického fondu priestorovej štruktúry,
- prostriedkom je zachovanie a modernizácia stavebného fondu, čiastočná prestavba a dostavba nevyhovujúcich prvkov štruktúry a obmedzená realizácia nových prvkov rešpektujúcich charakter pôvodnej zástavby.

3.1.4 Regulácia funkčného využitia

Funkčné využitie	Druh objektu (stavby)	Skratka
Bývanie		B
	Bytové budovy	
	• Rodinné domy	B-RD

Funkčné využitie	Druh objektu (stavby)	Skratka
	• Bytové domy	B-BD
Občianska vybavenosť		OV
	Nebytové budovy	
	• Administratíva, správa a riadenie	OV-A
	• Školstvo vzdelávanie a výskum	OV-V
	• Verejné stravovanie a ubytovanie	OV-U
	• Športové zariadenia	OV-Š
	• Kultúrne zariadenia	OV-K
	• Obchod a služby	OV-O
Remeselná výroba		
	Remeselná výroba	V-RV
Doprava		D
	Autobusová zastávka	D-AS
	Hromadné garáže	D-HG
Technická infraštruktúra		TI
		TI

Nezastaviteľné plochy

Verejné priestranstvá		
	Verejné priestranstvá - Námestia	VP
Zeleň		Z
	Parková zeleň	Z-P
	Zeleň verejná	Z-V
	Zeleň vyhradená	Z-VH
	Sprievodná zeleň komunikácií	Z-K

3.1.5 Regulačné listy navrhovaného funkčného využitia

Zastaviteľné plochy

RODINNÝ DOM

B-RD

Charakteristika:

- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Funkčné využitie

Prípustné

Dominantné

- Trvalé bývanie

Doplnkové

- Služby, obchod, verejné stravovanie
- Dočasné ubytovanie,
- Zeleň záhrad,
- Zeleň uličná líniová
- Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia B-RD,
- RD má najmenej 1 garážové stojisko alebo vonkajšie stojisko na 1 byt,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Drobné a jednoduché stavby slúžiace na podnikanie a umeleckú činnosť,

Nepripustné

- Výroba, skladovanie,
- V RD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch
- Doplniť zeleň uličných priestorov minimálne o jednostrannú alej

- Nevysádzať geograficky nepôvodné a ihličnaté dreviny, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Riešiť predzáhradku pred rodinným domom na ploche o výmere minimálne 100 m²
- Sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť o výmere minimálne 200 m² na 1 objekt
- Stavby v záhradách riešiť len ako prízemné

BYTOVÝ DOM

B-BD

Charakteristika:

- Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

Funkčné využitie

Prípustné

Dominantné

- Trvalé bývanie

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do bytových domov:

- Administratíva – kancelárie rôzneho účelu,
- Obchod – predajne s čistou a tichou prevádzkou,
- Školstvo a osвета – ľudová škola umenia, jazyková škola,
- Zdravotníctvo – výdajňa liekov,
- Sociálna starostlivosť – strediská osobnej hygieny,

Ostatné doplnkové funkcie

- Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov domu, pričom bytový dom musí mať najmenej 1 garážové stojisko na 1 byt,
- Parkovo upravená zeleň,
- Malé športovo - rekreačné zariadenia,
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia B-BD,
- Parkovo upravená zeleň verejných priestorov
- Líniová uličná zeleň
- Zeleň spevnených plôch a zariadení hromadného parkovania
- Zeleň pri občianskej vybavenosti
- Zeleň pri bytových domoch

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služby – zákazkové šitie odevov, opravy odevov, obuvi a pod.
- Služby – zberne čistiarňí, foto, požičovne priemyselného tovaru, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V BD sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov bytov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku BD
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku BD, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Plochy sídlisk regulatívmi vymedzené pre plošnú parkovú zeleň sú nezastavateľné a musia sa riešiť ako verejná parková zeleň
- Na plochách sídlisk vymedzených pre parkovú zeleň a vo verejných parkoch vybudovať mobiliárom originálnu identitu
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Dreviny geograficky nepôvodné používať maximálne do 30%
- Nepoužívať dreviny trnité a jedovaté pri detských ihriskách a športoviskách
- Zeleň malých ihrísk riešiť minimálne o výmere 5m²/1 osobu
- Sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti riešiť o výmere minimálne 200 m² na 1 objekt

Zastaviteľné plochy – občianska vybavenosť

OV

VEREJNÉ STRAVOVANIE A UBYTOVANIE

OV-U

Charakteristika:

- Zariadenia hotelov, penzióny, reštaurácie, kaviarne, musia svojim stavebnotechnickým usporiadaním a vybavením spĺňať požiadavky na krátkodobý pobyt.

Funkčné využitie

Prípustné

Dominantné

- Krátkodobý pobyt

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-U
 - Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
 - Kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,
 - Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna, malé balneoterapie,
 - Obchod a služby – predajne s čistou a tichou prevádzkou bez dennej frekvencie zásobovania a denným časom prevádzky
 - Zdravotníctvo – výdajňa liekov,
- Ostatné doplnkové funkcie
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
 - Zeleň líniová verejných priestorov a areálov
 - Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania
 - Zeleň ubytovacích a stravovacích zariadení
 - Malé športovo - rekreačné zariadenia,
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-U,
 - Služby – foto, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služby – zákazkové šitie odevov, opravy odevov, obuvi a pod.
- Služby – zberne čistiarní, foto, požičovne priemyselného tovaru, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV-U sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov hotela, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-U
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-U, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Pokiaľ to dovoľujú priestorové možnosti riešeného objektu vybavenosti dostatočné, riešiť sprievodnú zeleň pri objektoch ubytovacích a stravovacích zariadení minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Geograficky nepôvodné dreviny používať maximálne do 30%
- Plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúce spoločenské kontakty
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 40% rozlohy areálu

ADMINISTRATÍVA

OV-A

Charakteristika:

- Predstavujú budovy administratívy, správy a na riadenie, pre banky, poisťovne a pošty. Administratívne budovy musia svojím stavebno - technickým usporiadaním a vybavením spĺňať požiadavky na pracovné prostredie vyhovujúce vykonávaniu administratívnych činností, bankových činností, prevádzke pôšt a doplnkových aktivít.

Funkčné využitie

Prípustné

Dominantné

- Administratíva, budovy verejnej správy, banky, pošty,
- mestské reprezentačné a administratívno-správne zariadenia, reprezentačné štátne a zahraničné zariadenia, zariadenia občianskych združení a politických strán a pod.,
-

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-A
 - Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
 - Kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,

- Obchod a služby – predajne s čistou a tichou
 - Zdravotníctvo – výdajňa liekov,
- Ostatné doplnkové funkcie
- Núdzové ubytovanie pre riadiaci personál
 - Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna,
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov a areálov
 - Zeleň líniová verejných priestorov a areálov
 - Zeleň spevnených plôch, parkovísk a hromadného parkovania
 - Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
 - Malé športovorekreačné zariadenia,
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-A,
 - Služby – foto, zariadenia osobných služieb – kaderníctvo, kozmetika, a pod.,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV-A sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolía škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov administratívy, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-A
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-A, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Pokiaľ to dovoľujú priestorové možnosti riešeného objektu vybavenosti dostatočné, riešiť sprievodnú zeleň pri občianskej vybavenosti minimálne na ploche 200 m² na 1 objekt
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej vegetácie
- Geograficky nepôvodné dreviny používať maximálne do 30%
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná a líniová má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná minimálne na 20% rozlohy areálu.

ŠKOLSTVO, VZDELÁVANIE A VÝSKUM

OV-V

Charakteristika:

- Predstavujú budovy pre umiestňovanie zariadení slúžiace prevažne na vzdelávanie, výchovu a výskum. Ide hlavne o základné, stredné a vysoké školy, špeciálne školy a vzdelávacie zariadenia, ako aj výskumné a vývojové centrá.

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Základné, stredné školy,
- Výskumné a vývojové centrá

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-V
 - Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety,
 - Športové zariadenia – telocvičňa, fitness, sauna,
 - Kancelárske priestory,
 - Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna, malé balneoterapie,
 - Zdravotníctvo – ambulancie lekárov, ošetrovňa, výdajňa liekov,
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Parkovo upravená plošná zeleň areálov
 - Líniová zeleň areálov
 - Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
 - športoviská a športové ihriská,
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-V,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia

Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-V sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-V
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-V, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Odporúčaná minimálna vzdialenosť školy od okraja príľahlej komunikácie je 10m,
- Areálová zeleň parkovo upravená plošná má byť v nových areáloch budovaná a v existujúcich areáloch zachovaná min na 40% rozlohy areálu (ZŠ, SŠ, VŠ a pod.)
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- V školských zariadeniach nepoužívať dreviny trnité a jedovaté
- Plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- Budovanie izolačnej zelene po obvode areálov školských zariadení, aby plnili aj ochrannú funkciu

KULTÚRA

OV-K

Charakteristika:

- Predstavujú budovy pre zariadenia kultúry a osvetu (kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, knižnice, strediská pre klubovú a spolkovú činnosť, kultúrne a osvetové strediská a pod.),

Funkčné využitie

Prípustné

Dominantné

- Zariadenia vybavenosti kultúry (kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, kongresové a kultúrno-spoločenské zariadenia,
- Zariadenia vybavenosti osvetu knižnice, kultúrne a osvetové strediská, strediská pre klubovú a spolkovú činnosť a pod.),

•

Doplnkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-K
 - Stravovacie zariadenia – reštaurácie, kaviarne, bufety,
 - Obchod a služby – predajne s čistou a tichou prevádzkou
 - Núdzové ubytovanie pre riadiaci personál
 - Malé rekreačno-rekondičné zariadenia – fitness, sauna,
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Parkovo upravená plošná zeleň verejných priestorov
 - Líniová zeleň
 - Zeleň malých ihrísk pre oddych návštevníkov
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-K,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

• -

Nepripustné

- Výroba, skladovanie a zariadenie dopravy,
- V OV K sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov administratívy, návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-K
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-K, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku.
- Zeleň malých parkových úprav a malých ihrísk doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty.
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať len v tesnej blízkosti objektov a zariadení maximálne do 20%.
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene.
- Pri doplnkových sociálnych, kultúrnych zariadení riešiť zeleň o výmere minimálne 200 m² na jeden objekt.

ZARIADENIA OBCHODU A SLUŽIEB

OV-O

Charakteristika:

- predstavujú prevažne budovy komerčnej obchodno-obslužnej vybavenosti mestského charakteru, ktorá zabezpečuje obsluhu obytného územia mesta, služby a zariadenia osobných potrieb

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- obchodná vybavenosť – maloobchodné zariadenia, malé obchodné domy a pod.),
- služby a zariadenia osobných potrieb

Doplňkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-O
 - Stravovacie zariadenia – jedálne, bufety,
 - Administratíva
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Parkovo upravená zeleň verejných priestorov a areálov
 - Líniová zeleň verejných priestorov a areálov
 - Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
 - Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-O,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-O sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmí alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-O
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-O, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať max. do 30%
- Pri objektoch občianskej vybavenosti riešiť zeleň o výmere minimálne 200 m² na jeden objekt.

ZARIADENIA ŠPORTU a REKREÁCIE

OV-Š

Charakteristika:

- Predstavujú objekty pre umiestňovanie zariadení športu a rekreácie miestneho až nadmiestneho významu,
- Zariadenia sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené krytými športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,

Doplňkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do OV-Š
 - Stravovacie zariadenia – bufety, reštaurácie, kaviarne, bistrá
 - Rehabilitačné a rekondičné zariadenia – telocvične, bazény, sauny, balneoterapia,
 - Administratíva
 - Kancelárske priestory,
 - Odstavné plochy a garáže pre potreby užívateľov a návštevníkov budovy, pričom počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať STN 73 6056,
 - Lesoparkovo a parkovo upravená plošná zeleň
 - Líniová, obvodová zeleň

- Zeleň prírodných športových zariadení
- Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia OV-Š,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Služobný byt prevádzkovateľa zariadenia

Nepripustné

- Výroba, skladovanie
- zariadenie dopravy,
- V OV-Š sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Parkovanie užívateľov a návštevníkov a zariadení vybavenosti musí byť prioritne riešené na vlastnom pozemku OV-Š
- Ak parkovanie a odstavné stojiská nemožno technicky umiestniť na pozemku OV-Š, je výnimočne prípustné umiestniť ich mimo tohto pozemku,
- Stavby pre OV-Š musia mať pred vstupom zodpovedajúce rozptylové plochy
- Zeleň prírodných športových areálov musí byť v nových areáloch budovaná, resp. zachovaná minimálne o výmere 200 m² na jeden objekt
- Po obvode areálov vybudovať obvodovú, izolačnú zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Obmedziť používanie introdukovaných a nepôvodných drevín

Doprava a technická infraštruktúra

D

HROMADNÉ GARÁŽE

D-IG

Charakteristika:

- Predstavujú plochy pre umiestňovanie zariadení pre hromadné parkovanie motorových vozidiel

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Hromadné garáže,

Doplňkové

- Zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do D-HG
 - Stravovacie zariadenia – bufety, reštaurácie, kaviarne a pod.,
 - Obchod a služby,
 - Líniová zeleň
 - Popínava zeleň
 - Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
 - Nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia D-HG,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- -

Nepripustné

- Výroba negatívne ovplyvňujúca okolie,
- V D-IG sa nesmú umiestňovať prevádzky, pri ktorých hrozí nebezpečenstvo výbuchu, zamorenia okolia škodlivinami, zápachmi, nadmerným hlukom, otrasmi alebo nebezpečným žiarením,

Doplňujúce ustanovenia

- Na D-HG sa vzťahuje STN 73 6058 – Hromadné garáže
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej resp. líniovej stromovej zelene
- Pri úprave zelene, pohľadovom zakrytí objektov hromadných garáží riešiť úpravu formou popínavých drevín
- Introdukované a ihličnaté dreviny používať maximálne do 30%

Nezastaviteľné plochy

PLOCHY PRE VEREJNÉ PRIESTRANSTVÁ – NÁMESTIA

VP

Charakteristika:

- Predstavujú plochy pre pohyb a pobyt obyvateľov a návštevníkov vo vonkajšom prostredí s vysokou mierou urbanity, estetických účinkov zo stavieb, prírodných prvkov zelene a vody, mestského mobiliáru (dlažba,

plochy na sedenie, fontány, kiosky, a pod) a z verejných exteriérových svetelných, zvukových a iných multimediálnych produkcií

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Pešie priestranstvá a chodníky spevnené dlažbou,
- Plochy verejnej zelene (parkovo upravená zeleň),
- Vodné plochy

Doplnkové

- Zariadenia pre multimediálne verejné produkcie (prenosná technológia),
- Zariadenia informačných služieb a cestovného ruchu,
- Prijazdové a prístupové komunikácie,
- Cyklistické chodníky
- Parkovo upravená plošná zeleň
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania
- Zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti
- Zeleň malých ihrísk pre neorganizovaný šport

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu
- Motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru
- Doplnkové zariadenia služieb a predaja

Nepripustné

- bývanie všetkého druhu,
- zariadenia občianskej vybavenosti, okrem informačných služieb a služieb cestovného ruchu,
- športové zariadenia,
- výroba všetkých druhov, sklady a skladovacie priestory,
- čerpacie stanice pohonných hmôt všetkých druhov,
- objekty technickej vybavenosti
- produkčná funkcia zelene

Doplňujúce ustanovenia

- zeleň uličných priestorov a cyklistických trás doplniť minimálne o jednostrannú alej
- zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení hromadného parkovania na úrovni terénu riešiť formou bodovej, respektíve líniovej zelene
- zeleň malých ihrísk riešiť minimálne na ploche 5 m²/1 osobu
- dreviny geograficky nepôvodné a ihličnaté používať maximálne do 30%
- plochy zelene doplniť o vybavenosť umožňujúcu spoločenské kontakty
- plochy doplniť o originálne prvky vybavenosti s kvalitným dizajnom, umelecké diela
- voľbou prvkov drobnej architektúry podporovať identitu riešeného priestoru
- pokiaľ sú priestorové možnosti v okolí objektov občianskej vybavenosti dostatočné, zeleň riešiť minimálne o výmere 200 m² na 1 objekt

ZELEŇ

Z

Na všetky plochy zelene a dreviny v intraviláne a extraviláne mesta sa podľa vyhlášky MZP SR c. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 543/2002 Z. z. vzťahuje I. stupeň ochrany (všeobecná ochrana).

Zeleň parková

Z-P

Charakteristika:

- tvoria ju plochy verejne prístupnej prírodnej zelene, parkov, parčíkov a uličného stromoradia a areály historickej zelene

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách
- Zeleň s funkciou prioritne rekreačno-oddychovou, relaxačnou a sociálne spoločenskou

Doplnkové

- Chodníky a pešie plochy,
- Pamätníky, umelecké diela, prvky drobnej sakrálnej architektúry
- Edukačné využitie – vybudovanie informačného systému parku

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

- Motorové obslužné komunikácie v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru

Nepripustné

- Všetky zariadenia a budovy okrem vyššie uvedených,
- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách
- Neorganizovaný ani organizovaný šport

Doplňujúce ustanovenia

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Parkové plochy budovať s originálnymi prvkami, aby každá parková plocha mala vlastnú identitu
- Parkové plochy intenzívne udržiavať, na plochách budovať kvalitnú zeleň
- Zabezpečiť dlhodobú životnosť porastov parkovej plochy, pri výsadbe drevín uprednostniť domáce, pôvodné kostrové dreviny pred introdukovanými druhmi.
- Do vzdialenosti 10 m od územnej hranice plošnej parkovej zelene je stanovené ochranné pásmo
- Chrániť parkové plochy pred zastavaním akéhokoľvek druhu
- V okrajových častiach parkovej plochy vybudovať priestor pre venčenie psov
- Zeleň v parku nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany realizovať len s odborníkmi
- Zabezpečiť pravidelnú a odbornú starostlivosť o dreviny

Zeleň verejná

Z-V

Charakteristika:

- Územie slúži na budovanie plôch verejnej zelene, v okolí objektov občianskej vybavenosti

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách v okolí objektov občianskej vybavenosti

Doplnkové

- Zeleň parkovo upravená plošná – na verejných priestranstvách
- Zeleň objektov občianskej vybavenosti
- Chodníky a pešie plochy
- Umelecké diela, prvky drobnej architektúry
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- Zeleň izolačná – bariérový prvok pri komunikáciách
- Zeleň reprezentačná
- Zeleň mobilných nádob

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

Nepripustné

- Zeleň produkčná – intenzívne hospodárenie
- Nepripustiť intenzifikáciu výsadby na úkor plôch zelene
- Nadmerné uplatnenie cudzokrajných druhov drevín vo výsadbách

Doplňujúce ustanovenia

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Podporovať identitu plôch zelene
- Plochy verejnej zelene intenzívne udržiavať, na plochách budovať kvalitnú zeleň
- Vybavenosť plôch by mala zodpovedať funkcii plochy, architektúre daného objektu
- Zabezpečiť pravidelnú a odbornú starostlivosť o zeleň
- Zeleň nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany inžinierskych sietí realizovať len odborníkmi.
- Využitie plôch zelene – ako verejná parková úprava bohatá na vegetačné prvky, možné je uplatniť druhovo pestrejšie výsadby vrátane jednoduchých kvetinových úprav.

Zeleň vyhradená

Z-VH

Charakteristika:

- tvoria ju plochy areálov základných a stredných škôl

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Plochy zelene určené na krátkodobé pobytové využitie
- Školské zariadenie plochy zelene s prioritne edukačnou funkciou, rekreačno-oddychovou, sociálno-spoločenskou

Doplnkové

- Zeleň líniová, vysadená po obvode areálov
- Zeleň malých športových plôch, ihrísk
- Plošná zeleň parkovo upravená
- Zeleň hygienická, tlmenie imisného spádu a hluku
- Chodníky a pešie plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Objekty vybavenosti, drobná architektúra a mobiliár, hygienické zariadenia stavby
- Nevyhnutné plochy technického vybavenia menšieho rozsahu

Nepripustné

- Všetky zariadenia a budovy okrem vyššie uvedených,
- Voľný prístup domácich zvierat

Doplňujúce ustanovenia

- Areály zelene sprístupniť verejnosti, minimalizovať oplotenia (napr. sprístupniť areál verejnosti vo vyhradených hodinách)
- Dreviny geograficky nepôvodné a ihličnany používať maximálne do 30%
- Na plochách zelene vybudovať prioritne vysokú obvodovú zeleň
- Zabezpečiť pravidelnú a odbornú starostlivosť o zeleň

Zeleň komunikácií

Z-K

Charakteristika:

- Územie slúži na budovanie plôch izolačnej zelene

Funkčné využitie

Prípustné

Prevládajúce

- Funkcia izolačnej zelene a podpora hygieny prostredia

Doplnkové

- Budovanie technických opatrení – protihlukových stien
- Príslušné pešie komunikácie a cyklotrasy

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- Doplnkové zariadenia dopravy a dopravných služieb
- Objekty hromadných odstavných zariadení a garážovacích zariadení
- Nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia

Nepripustné

- Ostatná výstavba objektov
- Všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápach, hluk, vibrácie, prašnosť a zvýšený výskyt hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely

Doplňujúce ustanovenia

- Obmedziť nadmerné vysádzanie geograficky nepôvodných a ihličnatých drevín, podporiť výsadbu pôvodného genofondu rastlín.
- Zeleň nadradiť technickým zariadeniam (inžinierskym sieťam a pod.), nedeformovať stromy rezom, rezy z dôvodu ochrany inžinierskych sietí realizovať len odborníkmi.
- Pri výsadbách zelene uplatniť priehľady na urbanistické dominanty i z dopravných zariadení
- Pri výsadbách kombinovať dreviny rýchlorastúce s kostrovými, pričom uvažovať s potrebou postupného odstraňovania výplňových drevín a s uvoľnením priestoru pre dreviny kostrové
- Chrániť pamiatky nachádzajúce sa v blízkosti komunikácií
- Stromy nadradiť inžinierskym sieťam (siete zazemniť a trasovať mimo plôch zelene)

3.2 Návrh regulácie

Návrh regulácie funkčného a priestorového usporiadania a využívania územia vychádza zo záväznej časti ÚPN mesta Šaštín - Stráže, v ktorom bolo riešené územie definované ako regulačný blok A3 – jadrové územie. V zmysle systematiky regulácií, ktoré sú relevantné pre úroveň ÚPN mesta boli špecifikované nasledovné regulačné nástroje:

- regulácie funkčného využitia územia
- regulácie spôsobu využitia územia
- regulácie intenzity využitia územia

Návrh regulácie funkčného a priestorového usporiadania a využívania územia v riešenej urbanisticko-architektonickej štúdii prehľbuje škálu regulačných prvkov špecifikovaných v ÚPN mesta, pričom vzhľadom na podrobnosť územnoplánovacej dokumentácie (M 1: 1000), špecifikuje regulačné prvky na pozemky, resp. objekty.

3.2.1 Priestorová kompozícia a organizácia územia

Na základe podrobnej analýzy priestoru CMZ, komunikačnej kostry riešeného územia, spoločných charakteristík funkčného a priestorového usporiadania je možné priestor CMZ detailnejšie rozdeliť na menšie funkčno-priestorové bloky (viď schéma). Rozčlenenie priestoru zóny na menšie jednotky vyplýva z potreby formulovania podrobnejších regulačných princípov.

Bloky:

- A3/1, A3/2, A3/3, A3/4, A3/5, A3/6, A3/7, A3/8, A3/9,
-

3.2.2 Regulačné bloky

Schéma členenia regulačných blokov



Blok A3/1

Základné údaje

Vymedzenie bloku:

- Je ohraničený z južnej strany Štúrovou ulicou v pokračovaní Jána Hollého zo severnej strany ulicou sprístupňujúcou existujúce výrobné firmy VAZO strojárka výroba a Čoko bonbon banket. Z východnej strany blokom A3/2

Plocha bloku:

- 1,55 ha

Charakteristika:

- Zástavba bloku orientovaná do Štúrovej ulice je tvorená kompaktnou ulicovou zástavbou, vytvárajúcou ucelený, kompaktný urbanistický celok po dom č. 617, prevažne pôdorysného tvaru L, časť zástavby pozdĺž Šaštínskeho potoka tvorí nekompaktná ulicová zástavba.
- Vnútrotný priestor bloku je tvorený prevažne plochami záhrad, hospodárskymi objektmi, v zadných traktoch záhrad je sporadicky uzatvorený priestor zástavbou garáží.
- Vnútro bloku vyplnené prevažne produkčnými záhradami, s ovocnými stromami
- Časť zástavby bližšie k Námestiu je tvorená kompaktnou zástavbou prevažne pôdorysného tvaru L,
- Dominujúcou funkciou sú zariadenia a plochy občianskej vybavenosti a bývanie. Vzhľadom na polohu v jadre CMZ má mestotvornú funkciu s lokalizáciou významných zariadení občianskej vybavenosti mesta obchodno – obslužno – vybavenostného charakteru. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu.

Limity

- Štúrova ul. - severná ul. fronta - dom č. 613 prízemný, dom č. 617 pozdĺžny šikmo k uličnej čiare, dom č. 625 prízemný, dom č. 631 prízemný

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV–O, OV-A, OV-S, Z-P, Z-Z, B-RD – len v S časti bloku
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby na námestí a v príľahlych uliciach námestia,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- Postupne vymiesť/ňovať nevhodné zariadenia výroby z územia,
- Zachovať zvislé prepojenia do námestia

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Štúrova ulica | Kompaktná ulicová zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru |
| • Nová ulica (severná časť) | Kompaktná ulicová zástavba
Stavebná čiara 9m od krajnice vozovky |

Podlažnosť

- 1 NP a podkrovia

Intenzita využitia

- | | | |
|------------------------------|------|------|
| • max. koeficient zastavania | 0,30 | |
| • index podlažnosti | | 0,6 |
| • min. koeficient zelene | | 0,40 |

Intervenčné zásahy v území

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- Využitie jestvujúceho podkrovia

Nová výstavba

- V severnej časti bloku - zadné trakty existujúcich záhrad

Architektonicko – stavebné riešenie

Objekty

- Štúrová ulica - zachovať orientáciu, tektoniku, pôdorysný tvar a architektonický výraz objektov

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkroví,

Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž novonavrhovanej komunikácie vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie
- podporiť reprezentačnú funkciu zelene na Štúrovej a Hollého ulici
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovoupravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami

Doprava

- sprístupnenie severnej časti - komunikácia v zmysle STN 736110
- Odstavné plochy v zmysle STN 736110
- Pešie prepojenia

Technická infraštruktúra

- novonavrhované vodovodné potrubia DN 100
- novonavrhované kanalizačné potrubia DN 300
- novonavrhovaný plynovod
- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/2

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je ohraničený z južnej strany Hollého ulicou zo severnej strany zadnými traktami zástavby z Hollého ulice. Zo západnej strany blokom A3/1 a z východnej strany zástavbou v pokračovaní Hollého ulice po existujúce pešie prepojenie do námestia

Plocha bloku:

- 1,46 ha

Charakteristika:

- Zástavba bloku orientovanej do Námestia slobody je tvorená kompaktnou ulicovou zástavbou, vytvárajúcou ucelený, kompaktný urbanistický celok, tvorený prevažne prízemnou zástavbou a skupinou dlhých (do vnútra zástavby) vidieckych domov s prejazdom do dvorovej – vnútornej časti zástavby
- Vnútorň priestor bloku je tvorený plochami záhrad, hospodárskymi objektmi a dostavovanými objektmi hál rôzneho druhu a stavebného prevedenia.

- Časť zástavby bližšie k Námestiu je tvorená kompaktnou zástavbou prevažne pôdorysného tvaru L, pričom na pozemkoch č. 689/1 a 689/2 je zástavba uzatvorená asi do tretiny hĺbky priestoru. V zadnej časti sú lokalizované výrobné firmy VAZO strojárska výroba a Čoko Bonbon Banket, ktoré z hľadiska funkčného využitia a zabezpečenia rozvoja centrotvorných funkcií v dotknutom území sú nevhodné
- Dominujúcou funkciou je bývanie a zariadenia a plochy občianskej vybavenosti. Vzhľadom na polohu v jadre CMZ má centrotvornú funkciu s lokalizáciu významných zariadení občianskej vybavenosti mesta prevažne obchodno – obslužného charakteru. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu,
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín do Hollého ulice

Limity:

- Severná uličná fronta Námestia slobody (Hollého ul.) - dom č. 649 poschodový - so zachovalou dobovou fasádou, dom č. 647 prízemný, dom č. 645 prízemný s bohatou výzdobou uličných fasád

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-A, OV-O, OV-S, OV-V, Z-P, D-HG, B-RD-sever. časť
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby na námestí a v priľahlých uliciach námestia,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- Postupne vymiesť/ňovať nevhodné zariadenia výroby z územia,
- Zachovať zvislé prepojenia do námestia

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Hollého ulica | Kompaktná ulicová zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru |
| • Nová ulica (severná časť) | Kompaktná ulicová zástavba
Stavebná čiara 9m od krajnice vozovky |

Podlažnosť

- 1 NP a podkrovie
- Od 645 – 650 2NP a podkrovie

Intenzita využitia

- | | | |
|------------------------------|------|------|
| • max. koeficient zastavania | 0,40 | |
| • index podlažnosti | | 1,1 |
| • min. koeficient zelene | | 0,30 |

Intervenčné zásahy v území

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- Využitie jestvujúceho podkrovia

Nová výstavba

- V severnej časti bloku - zadné trakty existujúcich záhrad

Architektonicko – stavebné riešenie

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkrovia,

Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž novonavrhovanej komunikácie vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce,

- kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie
- podporiť reprezentačnú funkciu zelene na Hollého ulici
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovoupravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami

Doprava

- autobusová zastávka - priebežná
- sprístupnenie severnej časti - komunikácia v zmysle STN 736110
- odstavňé plochy
- pešie prepojenia – prepojenie Námestie Slobody s rozvojovými plochami bývania
- verejné priestranstvá v rámci polyfunkčných objektov

Technická infraštruktúra

- novonavrhované vodovodné potrubia DN 100
- novonavrhované kanalizačné potrubia DN 300
- novonavrhovaný plynovod
- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/3

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je ohraničený z južnej strany Hollého ulicou zo severnej strany zadnými traktami zástavby z Hollého ulice. Zo západnej strany existujúcim peším prepojením do námestia a z východnej strany zástavbou v pokračovaní Hollého ulice

Plocha bloku:

- 1,04 ha

Charakteristika:

- Zástavba bloku orientovaná do Námestia slobody je tvorená kompaktnou ulicovou zástavbou, vytvárajúcou ucelený, kompaktný urbanistický celok, tvorený prevažne prízemnou zástavbou a skupinou dlhých (do vnútra zástavby) vidieckych domov s prejazdom do dvorovej – vnútornej časti zástavby
- Vnútorňý priestor bloku je tvorený plochami záhrad, hospodárskymi objektmi a dostavovanými objektmi hál rôzneho druhu a stavebného prevedenia. V časti územia je lokalizovaný výrobný areál Kovotvaru, ktorý vzhľadom na výrobný charakter má nevhodné umiestnenie,
- Dominujúcou funkciou je bývanie a zariadenia a plochy občianskej vybavenosti. Vzhľadom na polohu v jadre CMZ má centrotvornú funkciu s lokalizáciu významných zariadení občianskej vybavenosti mesta prevažne obchodno – obslužného charakteru. Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu,
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín do Hollého ulice

Limity:

- Hollého ul. - skupina vidieckych domov

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV–A, OV-O, OV-S, OV-V, Z-P, V-RV, D–HG, B-RD-sever. časť
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby na námestí a v príľahlých uliciach námestia,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- Postupne vymiesťňovať nevhodné zariadenia výroby z územia,

- Zachovať zvislé prepojenia do námestia

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Hollého ulica | Kompaktná ulicová zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru |
| • Nová ulica (severná časť) | Kompaktná ulicová zástavba
Stavebná čiara 9m od krajnice vozovky |

Podlažnosť

- 1 NP a podkrovie

Intenzita využitia

- | | |
|------------------------------|------|
| • max. koeficient zastavania | 0,40 |
| • index podlažnosti | 0,6 |
| • min. koeficient zelene | 0,30 |

Intervenčné zásahy v území

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- Využitie jestvujúceho podkrovia

Nová výstavba

- V severnej časti bloku - zadné trakty existujúcich záhrad

Architektonicko – stavebné riešenie

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkrovi,

Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž novonavrhovanej komunikácie vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie
- podporiť reprezentačnú funkciu zelene na Hollého ulici
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovoupravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami

Doprava

- autobusová zastávka - priebežná
- sprístupnenie severnej časti - komunikácia v zmysle STN 736110
- odstavné plochy
- pešie prepojenia – prepojenie Námestie Slobody s rozvojovými plochami bývania

Technická infraštruktúra

- novonavrhované vodovodné potrubia DN 100
- novonavrhované kanalizačné potrubia DN 300
- novonavrhovaný plynovod
- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/4

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je ohraničený z južnej strany obslužnou komunikáciou, zo severnej strany Hollého ulicou zo západnej strany Námestím slobody a z východnej strany Zákostolie

Plocha bloku

- 0,49 ha

Charakteristika

- Zástavba bloku má porušenú pôvodnú štruktúru, v ktorej z pohľadu Námestia slobody dominuje novodobý monoblok OD Jednota s s cudzorodou tektonikou, rušivým výrazom fasád a netradičným materiálovým riešením,
- Časť zástavby z Hollého ulice je typu pôvodnej kompaktnej ulicovej zástavby,
- Vnútorný priestor bloku je tvorený prevádzkovými plochami OD a záhradami
- Dominujúcou funkciou je vybavenostná funkcia so zariadeniami obchodno – obslužného charakteru, PZ Územie je zafarbené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu,
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín do Hollého ulice

Limity:

- -

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV–O, OV-S, OV-A, Z-P, Z-Z,
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby vo východnej časti bloku (z námestia narušená - OD bez možnosti nápravy),
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť s prvkami a funkciami zodpovedajúcimi stupňu najvyššej centrality,

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- Hollého ulica a Zákostolie Kompaktná bloková zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru

Podlažnosť

- 2 NP a podkrovia

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,50
- index podlažnosti 1,1
- min. koeficient zelene 0,25

Intervenčné zásahy v území

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- -

Nová výstavba

- -

Asanácia

- Prevádzkové objekty OD

Architektonicko – stavebné riešenie

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- ploché

Zeleň

- podpora hygienickej funkcie uličnej zelene
- Okolie objektov občianskej vybavenosti, nárožie z východnej strany budovať ako polyfunkčný priestor pre občanov s prvkami zelene

Doprava

-
- odstavné plochy
- autobusová zastávka - priebežná

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/5

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je ohraničený z južnej strany ulicou Zákostolie zo severnej strany obslužnou komunikáciou zo západnej strany Námestím slobody a z východnej strany ulicou Zákostolie

Plocha bloku:

- 0,60 ha

Charakteristika

- Zástavba bloku východnej uličnej fronty Námestia slobody (Novoveská ul.) má charakter kompaktnej pôvodnej štruktúry s domami č. 849 a 850 (pri kostole) nárožné prízemné, pôdorysného tvaru L,
- Zástavba z ulice Zákostolie je typu pôvodnej ulicovej zástavby s rôznou dostavbou novodobého tvaru,
- Zástavba pozdĺž obslužnej komunikácie netvorí kompaktný celok, objekt na parcele č. 1136 v dezolátnom stave
- Vnútorý priestor bloku je tvorený hospodárskymi objektmi a plochami záhrad
- Dominujúcou funkciou je bývanie a vybavenostná funkcia so zariadeniami obchodno – obslužného charakteru,
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín do Námestia

Limity:

- Dom č. 850 (pri kostole) nárožný prízemný, pôdorysného tvaru L, s mohutnou sedlovou strechou, so zachovanou profilovanou korunnou rímou a novodobo upravenou uličnou fasádou.

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení B-RD, OV-O, OV-C, OV-Z, Z-P, Z-Z,
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby na námestí a v priľahlých uliciach námestia,

- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene výsadbou kostrových drevín, dostatočnou údržbou a ošetrovaním jestvujúcich stromov

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- | | |
|---|--|
| • Východná uličná fronta Námestia slobody (Novoveská ul.) | Kompaktná ulicová zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru |
| • Ulica Zákostolie | Kompaktná ulicová zástavba
Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru |

Podlažnosť

- 1 NP a podkrovie

Intenzita využitia

- | | | |
|------------------------------|------|------|
| • max. koeficient zastavania | 0,35 | |
| • index podlažnosti | | 0,5 |
| • min. koeficient zelene | | 0,30 |

Intervenčné zásahy v území

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- -

Nová výstavba

- -

Rekonštrukcia

- Objekt sýpky na tržnicu

Architektonicko – stavebné riešenie

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkroví,

Zeleň

- podporiť reprezentačnú funkciu zelene orientovanú do Námestia
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovoupravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami
- zvýšiť udržateľnosť plôch zelene výsadbou kostrových drevín, dostatočnou údržbou a ošetrovaním jestvujúcich stromov

Doprava

- Odstavné plochy

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/6

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Je ohraničený zo severnej, južnej a východnej strany ulicou Zákostolie, zo západnej strany Novoveskou ulicou

Plocha bloku

- 0,32 ha

Charakteristika

- Zástavba bloku je charakteristická voľnou zástavbou solitérov - objekt kostola, ktorý je síce v rámci celého priestoru námestia situovaný mimo hlavných kompozičných osí, ale aj napriek tomu tvorí dominantu priestoru a opticky uzatvára verejné priestranstvo
- Na objekt kostola voľne naväzuje zeleň plošného charakteru, prevažne neriešená
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín na Novoveskej ulici
-

Limity

- Rímsko-kat. farský kostol - pôvodne gotická sakrálna stavba prestavaná a zbarokizovaná v roku 1685;

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV-C, Z-P,
- zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo-priestorovú skladbu dobovej zástavby v okolí kostola a v príľahlých uliciach námestia,
-

Priestorové usporiadanie

Spôsob zástavby

- Voľná zástavba solitérov

Podlažnosť

- -

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania -
- index podlažnosti -
- koeficient stavebného objemu
- min. koeficient zelene 0,70

Intervenčné zásahy v území

-

Nadstavby:

- -

Nová výstavba

- -

Architektonicko – stavebné riešenie

Strechy:

- -

Zeleň

- podporiť reprezentačnú funkciu zelene pred kostolom s ohľadom na dominantu územia
- dobudovať plochu zelene, podporiť výsadby kostrových listnatých drevín, geograficky pôvodných, ktoré zabezpečia dlhodobú udržateľnosť porastov, Parkovoupravenú zeleň budovať s originálnymi prvkami drobnej architektúry, podporiť jeho identitu
- podpora hygienickej funkcie uličnej zelene

Doprava

- -

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/7

Základné údaje

Vymedzenie bloku:

- Je ohraničený z východnej strany Námestím Slobody, južnej strany komunikáciou prepájajúcou námestie so Zápotockého ulicou, zo západnej strany tokom Šaštínskeho potoka, zo severnej strany Štúrovou ulicou

Plocha bloku:

- 1,51 ha

Charakteristika:

- Zástavba bloku orientovaná do Námestia slobody je tvorená kompaktnou ulicovou zástavbou, vytvárajúcou ucelený, kompaktný urbanistický celok, tvorený prevažne dvojpodlažnou zástavbou, skupinou dlhých do vnútra zástavby orientovaných domov s prejazdovými dvorovými – vnútornej časti zástavby, s možnosťou prejazdov k potoku
- Zástavba tvorí tzv. **Juhozápadnú uličnú frontu Námestia slobody** s hodnotnými meštianskymi domami v radovej zástavbe hlavného námestia
- Vnútorň priestor bloku je tvorený plochami záhrad, hospodárskymi objektmi a dostavovanými objektmi rôzneho druhu a stavebného prevedenia.
- Dominujúcou funkciou je vybavenostná funkcia so zariadeniami obchodno – obslužného charakteru. Územie je zaťažované zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu,
- Uličná zeleň líniového charakteru s výsadbami drevín do Námestia

Limity:

- dom č. 957 dvojpodlažný s neslohovo upravenou fasádou so zachovanou výtvarene zdobenou korunnou rímsou. Dom č. 956 prízemný s neslohovo upravenou fasádou s výkladmi v parteri, s pozostatkami slohovej výtvarenej výzdoby v podobe siedmich segmentovo ukončených nadotvorných ríms. Poschodový dom č. 954 s bohatou výzdobou fasády a pôvodnými oknami. Dom č. 953 dvojpodlažný so zachovaným secesným výrazom fasády. Dom č. 952 dvojpodlažný, s dlhým osemosovým priečelím, so zachovaným klasicistickým výrazom fasády poschodia. Dom č. 949 prízemný so zachovanými výkladcami zo začiatku 20. storočia a profilovanou korunnou rímsou. Dom č. 947 dvojpodlažný so zachovaným klasicistickým výrazom poschodia v podobe nadokenných ríms.

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení OV–O, Z, Z-P, D–HG,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,

Priestorové usporiadanie:

Spôsob zástavby

- Juhozápadná uličná fronta Námestia slobody Kompaktná ulicová zástavba, Zachovať jestvujúcu stavebnú čiaru
- Nová ulica (juhozápadná časť) Kompaktná ulicová zástavba
Stavebná čiara 9m od krajnice vozovky

Podlažnosť

- 2 NP a podkrovie

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,50
- index podlažnosti 1,1
- koeficient stavebného objemu
- min. koeficient zelene 0,25

Intervenčné zásahy v území:

- Regenerácia urbanistickej štruktúry
- Renovácia urbanistickej štruktúry

Nadstavby:

- -

Nová výstavba

- Pozdĺž Šaštínskeho potoka
- dostavba nárožia v južnej časti bloku na voľnom pozemku 777/1 a 777/2
-

Architektonicko – stavebné riešenie :

Strechy:

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- ploché

Zeleň

- líniové výsadby drevín pozdĺž novonavrhovanej komunikácie vo výsadbe sa zamerať na druhy domáce, kostrové odolné voči zasoľovaniu a exhalátom - podpora hygienickej funkcie
- podporiť reprezentačnú funkciu zelene orientovanú do Námestia Slobody
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovoupravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami

Doprava

- Integrovaná garáž pod navrhovaným polyfunkčným objektom

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme
- novonavrhované vodovodné potrubia DN 100
- novonavrhované kanalizačné potrubia DN 300
- novonavrhovaný plynovod

Blok A3/8

Základné údaje

Vymedzenie bloku:

- Je ohraničený zo severnej strany Štúrovou ulicou, zo západnej strany areálom školy, z južnej strany existujúcou zástavbou.

Plocha bloku:

- 0,43 ha

Charakteristika:

- Zástavba bloku je typu pôvodnej ulicovej zástavby, so striedaním voľných prelúk
- Vnútorň priestor bloku je tvorený plochami záhrad
- Dominujúcou funkciou je obytná funkcia

Limity:

- -

Regulácia**Funkčné využitie**

- lokalizácia zariadení B-RD, OV-O, Z, Z-P,
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,

Priestorové usporiadanie:**Spôsob zástavby**

- Štúrová ulica Kompaktná ulicová zástavba, zachovať existujúcu stavebnú čiaru

Podlažnosť

- 1 NP a podkrovia

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania 0,30
- index podlažnosti 0,6
- koeficient stavebného objemu
- min. koeficient zelene 0,35

Intervenčné zásahy v území:

-

Nadstavby:

- ??????

Nová výstavba

-

Architektonicko – stavebné riešenie :**Strechy:**

- šikmé s možným využitím podkrovia,
- ploché

Zeleň

- podporiť reprezentačnú funkciu zelene na Štúrovej ulici
- parkoviská (novonavrhované) doplniť o vzrastlé stromy i za cenu vytvárania ostrovčekov zelene pre stromy
- parkovopravená - na plochách zelene budovať líniové výsadby drevín v súlade s technickými obmedzeniami

Doprava

-

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

Blok A3/9

Základné údaje

Vymedzenie bloku

- Predstavuje priestor samotného Námestia slobody

Plocha bloku

- 0,90 ha

Charakteristika

- Centrálny priestor mesta, ktorému v súčasnosti chýba primeraná koncepcia funkčno priestorového a organizačného usporiadania územia, využívaný ako nástupištia prímestskej autobusovej dopravy, s prevahou zastúpenia asfaltových povrchových plôch, bez minimálneho zastúpenia zelených plôch
- V priestore dominujú parkovacie plochy
- Územie je zaťažené zariadeniami statickej dopravy v úrovni terénu.

Limity:

- kamenné plastiky – Immaculata a sv. Floriána a Vavrinca (so spoločnou ohradou)

Regulácia

Funkčné využitie

- lokalizácia zariadení VP, Z-P, D-HG,
- humanizovať územie CMZ
- zvýšiť kvalitatívnu a estetickú úroveň centrálneho priestoru ako miesta pre spoločné stretávanie sa obyvateľov
- zachovať, obnoviť a dotvoriť existujúcu štruktúru zástavby v rámci pôdorysu námestia
- reorganizovať dopravné vzťahy

Priestorové usporiadanie:

Spôsob zástavby

- -

Podlažnosť

- -

Intenzita využitia

- max. koeficient zastavania -
- index podlažnosti -
- koeficient stavebného objemu -
- min. koeficient zelene -

Intervenčné zásahy v území:

- garáž

Nadstavby:

- -

Nová výstavba

- garáž

Architektonicko – stavebné riešenie

- drobná architektúra (lavičky, smetné koše, stojany na bicykle, vodné fontánky), orientačný systém priestoru ako aj mesta
- dlažba

Zeleň

- podporiť reprezentačnú funkciu zelene na Námestí Slobody
- doplniť parkovoupravenú zeleň doplnenú o krovitú zeleň (v najužšej časti námestia)

Doprava

- Jednosmerná komunikácia
- Odstavné plochy

Technická infraštruktúra

- existujúce vzdušné vedenia technickej infraštruktúry premiestniť do zeme

3.3 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Z hľadiska širších vzťahov do ÚPN CMZ sú premietnuté verejnoprospešné stavby:

1. V zmysle záväznej časti ÚPN VÚC Trnavského kraja:

V oblasti cestnej dopravy

- cesta II/500 – severný obchvat mesta, vrátane napojenia na mesto

v oblasti železničnej dopravy

- zdvojkolaženie železničnej trate č. 116 Kúty – Trnava

2. V zmysle záväznej časti ÚPN mesta:

v oblasti riešenia dopravných zariadení

- západná rozvojová tangenta mesta
- južná tangenta mesta – vedená pozdĺž železničnej trate

Vodné hospodárstvo

Kanalizačná sieť

- rozšírenie ČOV

Zásobovanie plynom

- rozšírenie regulačnej stanice plynu

Zásobovanie elektrickou energiou

- trafostanice vrátane elektrickej siete

Občianska vybavenosť

- rozšírenie cintorínov v časti Šaštín a Stráže
- športovorekreačné zariadenie
- rekonštrukcia objektu školy v časti Stráže na dom sociálnych služieb

3. V zmysle návrhu ÚPN – CMZ

- 01 - obslužné a ukladacie komunikácie
- 02 – hromadná garáž
- 03 – vodovod
- 04 – kanalizácia
- 05 – plynovod
- 06 – miestna telekomunikačná sieť
- 07 – elektrická sieť - zem

- 08 – verejné osvetlenie