

# SPRÁVA

## IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY

Názov stavby: **URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY ZA GÁTOM  
UL. GEN. M. R. ŠTEFÁNIKA, STARÁ TURÁ**

Miesto: Mesto Stará Turá  
Navrhovateľ: Ulica SNP 1/2, 916 01 Stará Turá

Stupeň: Štúdia

Katastrálne územie: Stará Turá

Dátum: marec 2019

Spracovateľ: **ERGAstav s.r.o.**  
M. Mišíka 16/1  
971 01 Prievidza  
Ing. Mário Klopan  
tel. 0905 763 596  
e-mail: mario.klopan@gmail.com  
Ing. Mário Klopan  
Ing. Roman Múčka

## ŠIRŠIE VZŤAHY A VYMEDZENIE ÚZEMIA

Predmetom riešenia je mestská zóna Za gátom ktorá vznikla v roku 1951 v rámci regulačného plánu obce. Neskôr získala charakter sídliska s kapacitou 900 bytových jednotiek spoločne s rozšírením infraštruktúry, komunikácií a v konečnom dôsledku aj služieb. Pôvodný názov ulice na ktorej sa uvedená mestská zóna nachádza bol Leninova ulica, dnes ulica gen. M. R. Štefánika. Riešené územie je vymedzené administratívno – správnymi hranicami od vjazdu do mesta podjazdom popod železničnú trať na ulici Husitskej (cesta III. triedy č. III/581007) od Domu špecialistov až po Dom Kultúry Javorina na ulici gen. M.R. Štefánika.

Uvedené územie sa nachádza v urbanizovanej časti mesta so značnou intenzitou zástavby, z jednej strany je fixované železnicou vedenou na násype, ktorá tvorí priestorovú bariéru. Ulica gen. M.R. Štefánika je paralelná s hlavnou kompozičnou osou a vymedzuje centrálnu mestskú zónu s ktorou je spojená len v podobe sekundárnych prepojení a peších trás. Územie je historicky so zvyšujúcim sa stupňom motorizácie kapacitne poddimenzované počtom verejných parkovísk podobne ako celé mesto v ktorom je chýbajúca kapacita parkovísk v rozsahu 15 – 20% . V územnom pláne mesta je predmetné územie definované ako :

### **BOV1 - Blok s polyfunkčným využitím pre bývanie a občiansku vybavenosť**

Závazná časť Územného plánu prináša pre územie tieto limity :

**Charakteristika** : nevyužívané resp. extenzívne využívané objekty a areály občianskej vybavenosti s výhodným polohovým potenciálom na postupnú transformáciu ( prestavba / náhrada časti objektov na polyfunkčné bytové domy). Jednotlivé funkcie prístupného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov .

**Druh funkčného územia** : zmiešané územie

**Prípustné funkčné využívanie** : bývanie v bytových domoch

Maximálna výška zástavby – regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží – 5 pre blok BOV1

Intenzita využitia plôch – je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100) . Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy.

Cieľom štúdie je spodrobiť územný plán v zmysle § 4 ods.(1) stavebného zákona č.50 / 1976 v znení neskorších predpisov a zosúladiť limity so zámermi a cieľmi mesta Stará Turá definovanými v Pláne hospodárskeho a sociálneho rozvoja a v Programe rozvoja bývania.

## SÚČASNÝ STAV VYUŽITIA ÚZEMIA

Riešené územie je možné podľa spôsobu zástavby , doterajšieho využívania a rozvojového potenciálu rozdeliť na základné sektory ktoré spolu tvoria zónu BOV1 nasledovne :

### **ektor A**

Dom špecialistov – tento samostatne stojaci objekt má jedno podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. Okrem priestorov na prenajímanie, ktoré sa nachádzajú na 1 NP, sú v objekte v prenájme podnikateľské subjekty a časť izieb sa využíva na ubytovacie účely. Celkový stav objektu nezodpovedá kritériám dlhodobého bývania. K objektu neboli vybudované parkovacie plochy ktoré neriešil ani pôvodný projekt výstavby.

### **Sektor B**

Objekt Súkromnej hotelovej akadémie s príslušnými plochami na parkovanie – v súčasnosti je budova školy mimo školskej prevádzky a nevyužívaná, parkovacie plochy pred školou a reštauračným zariadením nie sú legalizované a komplexne riešené. Dispozičné riešenie objektu školy zodpovedá kritériám pôvodného účelu čo limituje možnosť iného radikálneho riešenia. Aby sa predišlo devastácii objektu je dôležité zabezpečiť jeho pravidelnú kontrolu , primeranú údržbu a nájsť vhodné budúce využitie v čo najkratšej dobe.

### **Sektor C**

Objekt nadstavby SPŠE - v pôvodnej budove školy je v súčasnosti výrobná prevádzka a samostatne stojaca nadstavba nebola dokončená. Objekt je v dezolátnom stave a ohrozuje okolie, pôsobenie prírodných vplyvov môže dostať stav objektu až do polohy nutnej sanácie. Uvedený sektor je najproblematickejším v celej zóne a vyžaduje si radikálne riešenie ako dominanta zóny tak, aby určenie nového využitia primerane spájalo architektúru a urbanizmus.

### **Sektor D**

Objekt telocvične a kotolne – stav objektu telocvične aj s prístavbou je vhodný po úpravách na pôvodnú prevádzku , objekt kotolne je devastovaný a nevyužiteľný. Športové aktivity, ktoré sú spojené s prevádzkou telocvične, sú po stavebných úpravách a revitalizácii vybavenia pomerne ľahko dosiahnuteľné. Keďže v tesnej blízkosti riešenej mestskej zóny sa nachádza dostatočný zdroj výroby tepla a teplej vody, nie je nutné zachovať objekt kotolne ani stavebne a ani technologicky a obostavaná plocha po likvidácii môže byť využitá na iné účely.

### **Sektor E**

Objekt bývalého Domova mládeže SPŠE Stará Turá na Ulici gen. M.R. Štefánika – dlhodobo chátrajúci internát s parkom a kuchyňou. Jedná sa o pomerne veľký areál s dostupnosťou od Domu kultúry. Objekt kuchyne svojou podstatou nemá pre spojenie s internátom žiadne logické opodstatnenie pre budúcnosť. Sektor rozdeľuje zástavbu časťou zelenej plochy pred internátom čo je veľkým plusom pre komplexnosť celej zóny.

**Doprava** – ulica gen. M.R. Štefánika je komunikáciou mestského komunikačného systému a odľahčuje vstup do centrálnej mestskej zóny. Ku všetkým sektorom je vstup iba z tejto komunikácie a tým pádom nie je potrebné vnútorné prepojenie jednotlivých sektorov. Statická doprava, parkovanie pre celú zónu , nie je riešená a vzhľadom na roky v ktorých bola budovaná s pôvodným účelom využitia objektov tvorí pre jeho využitie veľký problém.

## NÁVRH RIEŠENIA

Základným znakom urbanistickej koncepcie je spojenia rozvojových predpokladov mesta, jeho základné ciele s determinujúcimi limitmi jednotlivých sektorov zóny. Výsledný efekt by mal využiť existujúce objekty, ktoré po prestavbe a rekonštrukcii prinesú do tejto mestskej zóny život a nové impulzy. Zároveň bude riešená aj otázka parkovania nielen pre nových obyvateľov, ale aj pre existujúce bytové domy nachádzajúce sa na ulici gen. M.R. Štefánika a v okolí.

V návrhu sú uplatnené územnotechnické rozvojové predpoklady mesta Stará Turá v tomto hlavnom smere :

### Dobudovanie a rekonštrukcia zastavaného územia mesta

Úlohou mesta je vytvárať podmienky pre rozvoj bývania , pre zlepšenie dostupnosti a kvality bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva podporujúce trvalo udržateľný rozvoj mesta v prioritách :

- Pokryť potreby nielen obyvateľov s trvalým pobytom v Starej Turej, ale aj žiadateľov o byt z príľahlých obcí
- Zabezpečiť podmienky pre prestavbu, resp. rekonštrukciu v súčasnosti nevyužívaných objektov vo vlastníctve mesta
- Uspokojením dopytu po bytoch stabilizovať domáce obyvateľstvo , obmedziť proces migrácie a priaznivo ovplyvniť demografický vývoj obyvateľstva
- Vytvoriť podmienky pre sociálne bývanie v nevyhnutnom rozsahu
- Revitalizovať obytné zóny a zvýšiť kvalitu života obyvateľov mesta
- Zastaviť migračný úbytok obyvateľstva zlepšením ekonomickej situácie mesta a skvalitnením podmienok pre bývanie v meste a jeho dostupnosťou.

Uvedené body sú konkretizované v základných dokumentoch mesta nasledovne:

PHSR v globálnom ciele 1. Prioritná oblasť – Hospodárska si stanovuje Tematický cieľ 1.2.1 – Zvýšenie počtu obyvateľov vytvorením kvalitných podmienok pre bývanie v meste reagujúcich na potreby a požiadavky obyvateľov mesta a potencionálnych obyvateľov mesta .

Programová časť Opatrenie č. 1.2 Ľudské zdroje 1.2.1 – Prestavba Domu špecialistov na bytový dom , Prestavba objektu bývalého Domova mládeže SPŠE Stará Turá na Ulici gen. M.R. Štefánika , Opatrenie č. 1.3 Rozvoj cestovného ruchu , kultúrnych a voľnočasových aktivít 1.3.3 Rekonštrukcia telocvične bývalej SPŠE Stará Turá na Ulici gen. M.R. Štefánika

### Sektor A – Dom špecialistov – prestavba na bytový dom financovaný cez ŠFRB a MDaV SR s parkovaním

Dom špecialistov je samostatne stojaci objekt ktorý by vhodným riešením vnútorného usporiadania podlaží splnil kritériá pre zmenu na bytový dom. Keďže existuje platné stavebné povolenie na rekonštrukciu, dá sa formou zmeny stavby pred jej dokončením spracovať nový projekt podľa podmienok sociálneho bývania s podporou štátu. Predpokladaný rozpočet prestavby na bytový dom je 1 111 000 Eur, z toho dotácia 424 000 eur , úver 637 000 eur, vlastné zdroje mesta 60 000 eur. Toto všetko v prípade ak sa mesto ako žiadateľ rozhodne podať žiadosť o podporu zo ŠFRB a dotáciu z MD a V SR. Nový projekt by priniesol celkom približne 36 bytov v bežnom štandarde. Pre nové využitie je však bezpodmienečne nutné vyriešiť otázku parkovania . V navrhovanom riešení sú pre potrebu bytov projektované parkovacie miesta s kolmým státím od ulice

gen. M. R. Štefánika, zároveň by sa vytvorili nové parkovacie miesta za objektom spolu s výjazdom na Husitskú ulicu. Chodník pre peších bude vedený v tesnej blízkosti objektu DŠ. Predpokladaný počet parkovacích miest pri rekonštrukcii v okolí Domu špecialistov je 33. Pre financovanie sa tiež dajú použiť prostriedky z dotácie a úveru zo ŠFRB, ale bude nevyhnutné ich doplniť aj vlastnými zdrojmi mesta pre väčší rozsah stavebných prác.

### **Sektor B – Bývalá SHA a okolie – objekt mestských organizácií s plochami pre parkovanie**

Charakter objektu bývalej školy a vnútorné dispozície umožňujú pripraviť pre budúcnosť jeho využitie pre presťahovanie mestských organizácií na spoločnú adresu. Tým sa vytvorí synergický efekt spojením služieb na jednom mieste a optimalizáciou prevádzky a nákladov. Zároveň je nevyhnutné legalizovať parkovanie medzi Domom špecialistov a SHA vybudovaním parkovacích plôch s vjazdom z ulice gen. M. R. Štefánika . Takto budú vytvorené aj lepšie podmienky pre reštauračné zariadenia a služby v objektoch a ich návštevníkov. Zároveň sa bude pokračovať v rozšírení parkovacích miest s kolmým státím od ulice gen. M. R. Štefánika. Spôsob parkovania si vyžaduje vedenie chodníka podobne ako je to pri DŠ , ten sa na určenom mieste presunie na druhú stranu ulice. Predpokladaný počet parkovacích miest po rekonštrukcii a vybudovaní je 30.

### **Sektor C – Objekt nadstavby SPŠE – bytový dom s parkovacím státím**

V návrhu nového využitia sa ráta s vybúraním všetkých vonkajších stien ,vnútorných priečok v nedokončenej nadstavbe vrátane rozvodov, porušených izolácií strechy. Zároveň je plánované aj zbúranie pôvodného objektu školy na 1 NP . Tým sa vytvorí priestor pre parkovanie pod objektom a okolí v celkovom počte 67 parkovacích miest . Na nadzemných podlažiach budú vybudované nové nájomné byty spĺňajúce kritériá sociálneho bývania na báze ŠFRB, predpokladaný počet bytových jednotiek je 20. Navrhované komplexné riešenie je výsledkom porovnania ekonomickej kalkulácie porovnávajúcej náklady na búranie a náklady na novú výstavbu . Parkovanie pod objektom bytového domu bude slúžiť občanom celej zóny a návštevníkom centra mesta. Týmto bude vytvorený predpoklad aj pre vhodné zapracovanie objektu cez vonkajšiu fasádu a jej prvky do mestskej zóny v súlade s urbanizmom mesta.

### **Sektor D – Objekt telocvične a bývalej kotolne - revitalizácia a parkovanie**

Samotný objekt telocvične a jej prístavby zostáva v novom návrhu bez zmeny určenia a využitia. To znamená že vhodnými nenáročnými úpravami bude v budúcnosti slúžiť predovšetkým pre športové využitie záujemcom o halové športy a iné voľnočasové aktivity. Objekt bývalej kotolne nie je vhodný na žiadne iné účely a preto navrhujeme jeho zbúranie. Voľná plocha bude slúžiť na parkovanie pre návštevníkov telocvične prípadne obyvateľov príľahlých bytových domov. Vstup k týmto objektom bude z ulice gen. M. R. Štefánika popri objekte nadstavby SPŠE. Celkový počet nových parkovacích miest je 16.

### **Sektor E – Objekt bývalého domova mládeže – bytový dom , ZSS , parkovanie**

Nové využitie pre bývalý domov mládeže je jednoznačne smerované k prestavbe na byty určené na nájomné bývanie a spĺňajúce kritériá získania dotácie a podpory zo

ŠFRB. Počet bytových jednotiek je viazaný na prijatie rozhodnutia o využití časti plôch pre účely zariadenia sociálnych služieb v objekte . Maximálny počet bytov ktoré by sa dali v objekte vybudovať je 60 , jedná sa predovšetkým o malometrážne 1 a 2 – izbové byty. Plocha za objektom Domova mládeže musí byť využitá na parkovanie v počte 64 p.m. aby sa legalizoval projekt prestavby objektu na byty , zároveň si tento stav vyžaduje aj zbúranie objektu kuchyne. Park pred objektom Domova mládeže zostane zachovaný ale samozrejme si vyžiada náklady na revitalizáciu , prípadne niektoré dreviny budú musieť byť nahradené.

## **DOPRAVNÉ RIEŠENIE**

Komunikácie:

Zastavaná plocha pojazdných plôch: 2 930 m<sup>2</sup>

Odstavné a parkovacie státi:

Zastavaná plocha: 2 790 m<sup>2</sup>

Celkový počet 210 ks

Počet odstavných a parkovacích státí

Sektor A - 33 ks

Sektor B - 30 ks

Sektor C - 67 ks

Sektor D - 16 ks

Sektor E - 64 ks

Konštrukčne je povrch plôch komunikácií navrhnutý z asfaltobetónu a chodníkov a parkovacích plôch z betónovej dlažby hr. 80mm a 60mm s podkladnými konštrukčnými skladbami zo štrkodrvy a štrkopiesku.

Vonkajšie parkovacie plochy pre riešené objekty sú konštrukčne riešené pre parkovanie osobných automobilov. Počet je riešený v zmysle STN 73 6110.

Rozhranie parkovacích plôch a zelene budú zabezpečovať betónové cestné obrubníky a betónové parkové obrubníky, osadené v betónovom lôžku. Pri riešení navrhovaného konštrukčného zloženia plôch je spád 2 % smerom k existujúcemu chodníku a komunikácii .Odvodnenie je riešené prirodzeným vsakom cez navrhované podkladné vrstvy.

Navrhované riešenie vedenia komunikácií vychádza z polohového umiestnenia existujúcich a navrhovaných objektov, vedenia existujúcich areálových komunikácií a vedenia existujúcich inžinierskych sietí. Navrhované komunikácie sú kategórie ako miestne obslužné s prvkami skľudnenia dopravy nakoľko sa uvažuje s pohybom chodcov. Predpokladané šírkové parametre komunikácií sú 5,5m v závislosti na umiestnení a funkcii. Parametre sú postačujúce pre predpokladaný typ dopravy v zóne – osobná doprava, nákladná doprava, dopravná obsluha. Zónové komunikácie sa budú napájať na zbernú mestskú komunikáciu vedenú po ul. Gen. M. R. Štefánika.

Odstavné a parkovacie státi budú kvantitatívne navrhované v zmysle normových nárokov k jednotlivým objektom na základe ich účelu využitia. Parametre jednotlivých státí budú navrhované podľa príslušnej STN.

Pohyb chodcov v zóne je zabezpečený návrhom chodníkov pre peších. Trasovanie je navrhované prioritne pre zabezpečenie bezpečnosti chodcov ako aj

plynulosti automobilovej dopravy. Chodníky budú funkčne prepojené na chodníky vedené pozdĺž komunikácii.

## SADOVÉ ÚPRAVY

Základom riešenia je vytvorenie jednoduchej, esteticky a funkčne ucelenej koncepcie výsadiieb okrasnej zelene. Navrhované výsadby dotvárajú charakteristický výraz daného exteriéru a nadväzujú na nové riešenia v danom priestore. Sadové úpravy predstavujú riešenie zelených plôch ako konečnej úpravy územia.

Použité dreviny sú navrhované prevažne listnaté stredného vzrastu. Pri návrhu týchto plôch je dôraz kladený predovšetkým na izolačnú a estetickú funkciu zelene. Druhové zloženie drevín navrhnutých na týchto plochách nadväzuje na okolie a je obohatené o druhy atraktívne olistením či kvitnutím.

Trávnik je založený výsevom štandardnej trávnej zmesi.

## HARMONOGRAM REALIZÁCIE

Projekt	PD, žiadosť	Realizácia
Dom špecialistov	2019 / 2020	2021
Objekt Technotur	2019/ 2020	2020
Internát	2020/2021	2021/2022
SHA	2020	2020
Nadstavba SPŠ	2020/2022	2021/2022

## FINANCOVANIE REALIZÁCIE

### ZDROJE PRE SOCIÁLNE BÝVANIE

Navrhovaná revitalizácia mestskej zóny Za gátom tak ako je v návrhu štúdie, smeruje k výstavbe nových bytových plôch v jednotlivých objektoch. To umožňuje pre financovanie investícií mestom Stará Turá pokúsiť sa o využitie prostriedkov dotácií a podpory na obstaranie nájomných bytov a na obstaranie technickej vybavenosti. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania a zároveň upravuje vymedzenie sociálneho bývania. Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania návratných finančných prostriedkov na rozvoj bývania.

Žiadateľ ( mesto Stará Turá ) ako obstarávateľ nájomných bytov môže definovať požiadavky pre obstaranie nájomných bytov v zmysle uvedených koncepčných dokumentov už v procese projektovania a zároveň musí postupovať v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách. Tento paragraf upravuje podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte. Pre získanie maximálnej výšky dotácie navrhujeme počty bytov tak, aby priemerná podlahová plocha bytovej jednotky bola pod 50,00 mtr<sup>2</sup>. Vybavenie bytov bude v kategórii bežného štandardu podľa normy STN 73 4301 a presné kritériá sú v Prílohe č. 1 k výnosu č. V – 1 / 2004. To umožňuje žiadať o výšku dotácie 40% z obstarávacej ceny bytu. Zostávajúca časť môže byť financovaná



z prostriedkov ŠFRB úverom na 40 rokov s úrokovou mierou 1 % ročne. Pri týchto kritériách je maximálna výška obstarávacej ceny 690 eur / mtr<sup>2</sup>, čo je limit pre kód účelu U 613 – Výstavba nájomného bytu v bytovom alebo polyfunkčnom dome. Mesto Stará Turá ako žiadateľ bude držiteľom stavebného povolenia a po výbere dodávateľa formou VO môže pripraviť všetky dokumenty pre podanie žiadosti v jednotlivých rokoch podľa plánu investícií.

Zároveň je možné požiadať aj o dotáciu a podporu na obstaranie technickej vybavenosti výstavbou tak ako to umožňujú uvedené zákony. Jedná sa o verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, miestnu komunikáciu, odstavné plochy – kód účelu žiadosti je U 6103. Výška dotácie a úveru závisí od projektového riešenia každej jednej technickej vybavenosti a nej príslušiacich parametroch dĺžky, plochy, rozpočtu alebo počtu bytov. Z nich sa generuje údaj pre výšku o ktorú môže potom žiadateľ požiadať pri podaní žiadosti.

Termíny podávania žiadostí sú v každom kalendárnom roku od 15.januára do konca mesiaca februára.

Predpoklad pre výpočet financovania je existujúca projektová dokumentácia a k nej rozpočet. Zatiaľ sme pripravili skôr koncept postavený na maximálnej výške obstarávacej ceny ktorá sa dá financovať z externých zdrojov a kam sa žiadateľ musí spolu s projekciou dostať. Cenu potom generuje výsledok VO. Nie sú však zohľadnené objektívne náklady spojené predovšetkým s búracími prácami ktoré sa musia hrať z vlastných zdrojov mesta. Jedná sa o objekt kotolne, objekt kuchyne pri internáte a objekt Nadstavby SPŠ. Taktiež vychádzame z predpokladu, že existujúce vodovodné a kanalizačné siete sú funkčné a v nákladoch sa prejavujú len pripojenia. Špecifická je ešte téma teplovodných rozvodov na ktorá je otvorená nákladovo a tiež aj investične.

### Bytové domy

Projekt	Počet bytov	Obs. Cena	Úver	Dotácia	VI. Zdroje
DŠ	35	1 061 220	637 000	424 000	20
TT	14	180 000	45 000	135 000	0
INT	60	1 951 000	1 170 600	780 000	0
NDS	20	723 600	470 300	253 300	0

### Technická vybavenosť k BD

Miestne komunikácie	Rozpočet	Úver	Dotácia	VI. Zdroje
DŠ	20 000	14 000	14 000	2 000
INT	40 000	16 900	23 100	0
NDS	44 000	15 900	15 900	12 200
Odstavné plochy	Rozpočet	Úver	Dotácia	VI. Zdroje

DŠ	50 000	12 490	12 490	25 020
INT	68 000	21 400	21 400	25 200
NDS	76 000	7 100	7 100	61 800

## VLASTNÉ ZDROJE MESTA

Revitalizácia zóny si bude vyžadovať aj zabezpečenie vlastných zdrojov mesta či už rozpočtových alebo externých. Pre orientáciu uvádzame predpokladané výšky ktoré sa musia spresniť podľa projektovej dokumentácie a rozpočtov a výsledkov výberu zhotoviteľa.

Projekt	Búracie práce	Odstavné plochy	Komunikácie	Ostatné
DŠ	0	0	0	50 000
HA	0	20 000	20 000	0
TEL	50 000	22 000	100 000	0
NDS	300 000	0	0	0
INT	60 000	0	0	0

## ZÁVER

Návrh revitalizácie mestskej zóny Za gátom naplní predpoklad prírastku počtu obyvateľov smerom k postupnému zlepšeniu sociálnej a demografickej štruktúry obyvateľstva - zvýšeniu podielu obyvateľov vekovej skupiny do 40 rokov. Zvýšenie počtu obyvateľov rozšíri trhový potenciál pre etablovanie nových prevádzok služieb a oddychu a spojí vhodne centrálnu mestskú zónu s novým komplexom objektov .

Využitie zásady:

### Priestorové usporiadanie

- Upresnenie vhodných a prístupných zastavovacích foriem podľa podmienok zóny
- Revitalizácia resp. rekonštrukcia zástavby nevyužívanými objektmi
- Udržanie s doplnenie sústavy plôch verejnej zelene v zastavanom území mesta

### Funkčné využitie

- Oddelenie obytnej funkcie a výrobnjej funkcie v zastavanom území mesta
- Rekonštrukcia plôch občianskej vybavenosti na iné bytové a polyfunkčné využitie
- Dobudovanie rekreačno – oddychovej funkcie zóny v súvisle urbanizovanom území