

Dôvodová správa (výpis z materiálu prerokovávaného na MsZ dňa 4.5.2017) – podklad k predloženiu ponuky na obstaranie ZaD č.6 ÚPN mesta Šaľa:

Návrh na doplnenie obstarania Zmien a doplnkov č.6 územného plánu (ZaD ÚPN) mesta Šaľa

Mesto Šaľa dňa 26. januára 2017 predložilo na rokovanie mestského zastupiteľstva návrh na obstaranie Zmien a doplnkov č. 6 územného plánu mesta Šaľa (ďalej len ZaD č. 6).

Celkovo ide o 1 lokalitu a doplnenie textu do záväznej časti územného plánu mesta Šaľa.

Pri prvom návrhu zmeny označenej ako lokalita č. 1 – mestská časť Veča, Nitrianska ulica č.70, pozemok s parcelným číslom 3484, požiadal vlastník rodinného domu o prekvalifikovanie funkčného využitia bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná základná vybavenosť na funkčné využitie: vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná špecifická vybavenosť. Ide o zmenu tak v grafickej i textovej časti územného plánu mesta Šaľa. **Túto navrhovanú zmenu na obstaranie mestské zastupiteľstvo neschválilo.**

Pri druhom návrhu zmeny ide o doplnenie textu v záväznej časti územného plánu mesta Šaľa pre priestorovo funkčné celky (v územnom pláne označené ako PF Celok) – PF Celok Šaľa, PF Celok Veča a PF Celok Nová Veča. V záväznej časti územného plánu mesta Šaľa navrhujeme doplniť ďalší odsek v textovej časti 4.4.5 Legislatívne podmienky v znení: „V priestorovo funkčných celkoch - PF Celok Šaľa, PF Celok Veča a PF Celok Nová Veča v územnom pláne mesta Šaľa sú pre účely ubytovacích zariadení cestovného ruchu prípustné novovznikajúce ubytovacie zariadenia s minimálnou kategóriou spĺňajúcou požiadavku *** (troch hviezdíček) podľa Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zariaďovaní do kategórií a tried. Ubytovacie zariadenia, ktoré danú triedu nespĺňajú, sú v priestorovo funkčných celkoch - PF Celok Šaľa, PF Celok Veča a PF Celok Nová Veča, neprípustné a zároveň v uvedených priestorovo funkčných celkoch sú neprípustné ubytovacie zariadenia definované podľa Vyhlášky č. 259/2008 Z.z. Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v platnom znení podľa § 1 odsek 2, písmeno h: “ubytovacím zariadením pre cestovný ruch budova alebo jej časť, v ktorej sa verejnosti poskytuje prechodné ubytovanie a s ním spojené služby, ubytovacie zariadenie je aj sezónne ubytovacie zariadenie poskytujúce ubytovanie a s ním spojené služby najviac deväť mesiacov v roku“ a písm. n : „jednoduchým ubytovacím zariadením s prechodným ubytovaním budova alebo jej časť, v ktorej sa poskytuje ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom práce, najmä robotnícke ubytovne alebo ubytovanie na určitý čas v súvislosti s výkonom sezónnej práce nepresahujúcej osem mesiacov, najmä ubytovne pre brigádnikov“.

Mestské zastupiteľstvo v Šali **schválilo obstarávať uvedenú zmenu** v záväznej časti územného plánu (Uznesenie č. 1/2017 – V. z 1.zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 26. januára 2017).

Dňa 4.mája 2017 bola predložená žiadosť vlastníka pozemkov Ing. Milana Hargaša, bytom Pod Sokolice 1, 911 01 Trenčín, v zastúpení vlastníka Martina Hargaša, o posúdenie návrhu zmeny funkčného využívania pozemkov v rámci obstarania procesu Zmien a doplnkov č. 6 územného plánu mesta Šaľa o ďalšiu lokalitu:

Súčasný stav: Pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 6392, k.ú. Šaľa. Pozemky sú využívané ako poľnohospodárska pôda, pravidelne obrábaná. Bonita pôdy je: 85% č. 6 (0035001), 15% bonita č. 1 (0019002). Pozemky sa nachádzajú v extraviláne, v k.ú. Šaľa.

Z južnej strany v dotyku s výrobným areálom firmy Shin Heung Precision Slovakia, zo severnej strany sú v dotyku s plánovaným obchvatom mesta Šaľa, z východnej strany sú v dotyku s cestou č. III/1368, Šaľa – smer Duslo, a.s.

Plánované využitie: na základe záujmu investorov zo Švajčiarska, Rakúska a Nemecka vlastník plánuje vybudovať na pozemkoch výrobnú - skladovací areál s využitím pre výrobu v oblasti ľahkého strojárstva, elektroniky a výroby plastov. Súčasťou areálu budú skladovacie priestory, objekty pre logistiku, parkoviská a vnútroareálové komunikácie.

Ing. Milan Hargaš, v zastúpení vlastníka Martina Hargaša, požaduje zmenu funkčného využitia z doteraz platného územného plánu pre uvedenú lokalitu, ktorá je z hľadiska prevažujúceho funkčného využívania územia definovaná pre:

„produkčnú vegetáciu alebo produkčnú vegetáciu s významnou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou, výnimočne je prípustná zástavba extenzívnej poľnohospodárskej výroby, ostatné funkčné využitie je neprípustné“.

Z hľadiska prevažujúceho priestorového usporiadania sú v ÚPN mesta Šaľa stanovené nasledovné podmienky: „porast bylinný dočasný, prípustný porast stromový, krovinný“.

Navrhovateľ (vlastník pozemkov) požaduje:

zmenu funkčného využitia územia pre danú lokalitu na „vyššiu alebo základnú vybavenosť a extenzívnu priemyselnú výrobu s príslušným verejným dopravným a technickým vybavením s prípustnou špecifickou vybavenosťou, dopravnou vybavenosťou a bývaním; ostatné funkčné využívanie je neprípustné“.

Z hľadiska regulácie priestorového usporiadania územia požaduje zmeniť podmienky na „zástavbu areálovú do 2NP alebo zástavbu uličnú voľnú do 2NP (zastavanosť max. 40%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba solitérna do 2NP; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.“

Navrhovaná žiadosť Ing. Milana Hargaša o zmenu na obstaranie mestské zastupiteľstvo schválilo, takže pri tejto zmene ide o doplnenie textovej aj grafickej záväznej časti územného plánu mesta Šaľa.

Na základe prijatých uznesení je potrebné obstaráť zmeny v textovej záväznej časti územného plánu a jednu zmenu vo funkčnom a priestorovom využití v záväznej časti územného plánu tak v grafickej časti i textovej časti.

Príloha: uznesenie MsZ zo dňa 26. januára 2017
uznesenie MsZ zo dňa 04. mája 2017