

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZMENY A DOPLNKY Č. 7)
– GRAFICKÁ ČASŤ**

Označenie lokalít je uvedené poradovými číslami tak, ako boli jednotlivé požiadavky na zmeny a doplnky evidované u spracovateľa pri ich doručení. Požiadavka označená pod poradovým číslom 4 predstavuje návrh na doplnenie formulácie regulatívu podlažnosti a je riešená úpravou v textovej časti dokumentácie s platnosťou pre celé zastavané územie mesta a územie navrhované na zastavanie. Požiadavky na zmeny a doplnky pod poradovými číslami 5, 6, 7, a 8 neboli prijaté obstarávateľom na riešenie.

Uznesením č. 9/2019-VII. na 9. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 28. novembra 2019 bol prijatý návrh na doplnenie obstarania zmien a doplnkov č. 7 ÚPNO – mesta Šaľa pre lokality označená pod poradovým číslom 3, 4, 9 a 10.

Ak v procese spracovania zmien a doplnkov a v procese prerokovacieho konania vzniknú zo strany spracovateľa a odborných zložiek Mestského úradu v Šali požiadavky na formálne doplnky a úpravu dokumentácie vyvolané navrhovanými zmenami pre zosúladienie nezrovnalostí medzi textovou a grafickou časťou ÚPNO - mesta Šaľa budú tieto obsiahnuté v návrhu textovej a grafickej časti dokumentácie zmien a doplnkov.

V tejto grafickej prílohe sú uvedené jednotlivé lokality s číselným označením tak, ako boli odsúhlasené pre riešenie v Mestskom zastupiteľstve v Šali. Vždy je uvedená lokalita s grafickým vyjadrením stavu v platnom ÚPNO mesta Šaľa s vyznačením územia pre ktoré bola zmena ÚPNO – mesta Šaľa požadovaná s popisom požiadavky a komentárom spracovateľa k predmetnej požiadavke na zmenu alebo doplnok.

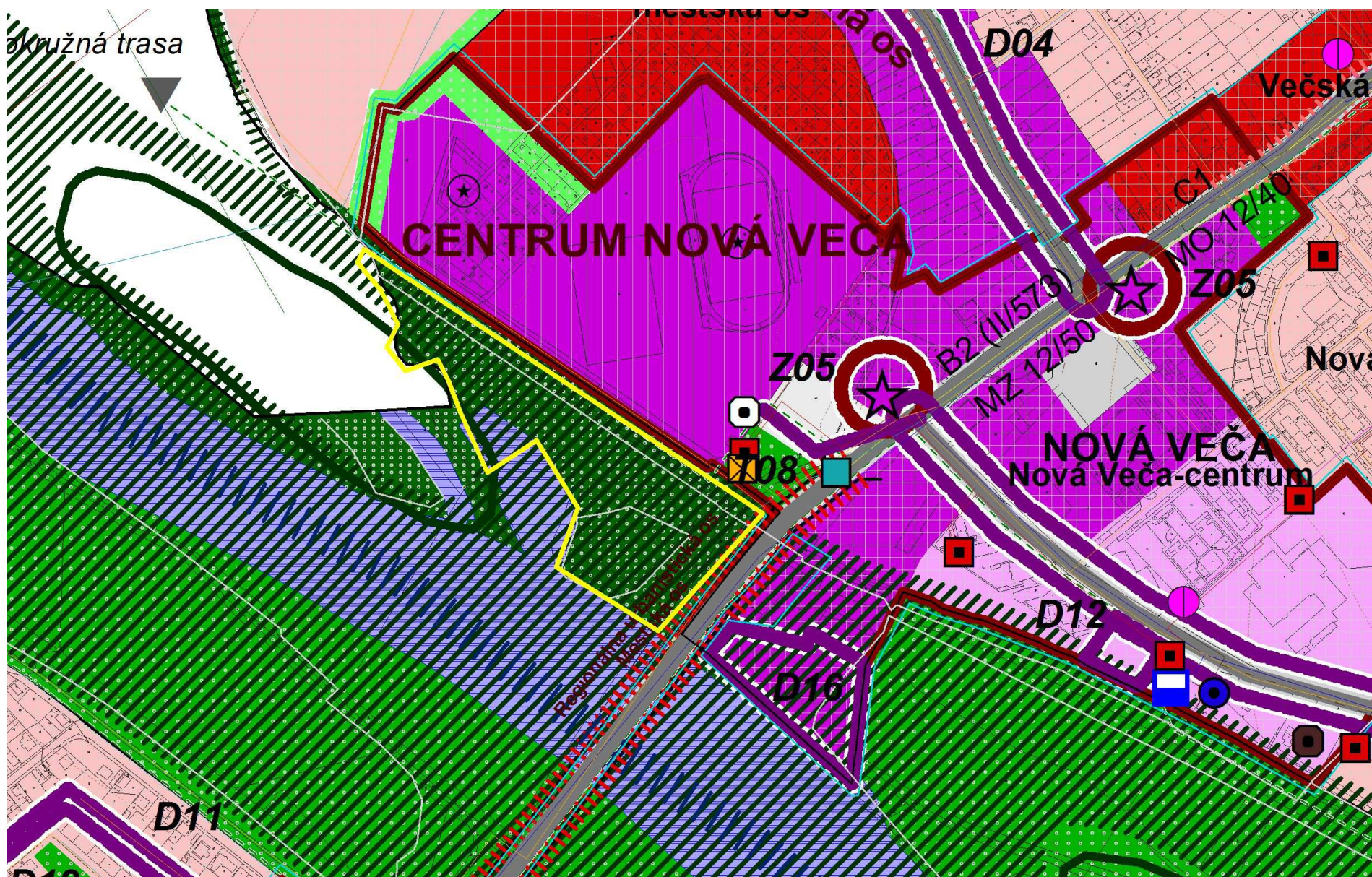
Následne je uvedený návrh zmeny s popisom ako je zmena zapracovaná v návrhu zmien a doplnkov č.7 dokumentácie ÚPNO – mesta Šaľa. V grafickej časti je zdokumentovaná zmena alebo doplnok vo výkrese komplexného návrhu a vo výkresoch, v ktorých sa zmena alebo doplnok prejaví.



Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 1 :

Požiadavka Investor IN Group, a.s. na prekvalifikovanie funkčného využitia a priestorového usporiadania v lokalite „Zimný prístav“, časť PFC rieky Váh - požaduje zmeniť funkčné využitie vymedzeného územia pre vybavenosť v spojení so športom a rekreáciou ako nosnou funkciou s rekreačným bývaním, priestorové usporiadanie územia zmeniť na zástavbu areálovú do 4NP alebo uličnú voľnú do 4NP, so zastavanosťou max.70%, ozelenením min. 20%, vrátane priestranstiev typu ulica, prípustnou zástavbou soliternou do 4NP.

Lokalita požadovanej zmeny č. 1 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)



Platné regulatívy:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia - ekostabilizujúca vegetácia a ekostabilizujúca vegetácia s významnou hospodárskou funkciou a príslušné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia, ostatné funkčné využívanie je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia - porast stromový, prípustný porast krovinný alebo bylinný.

Požadovaná zmena regulatívov:

Regulácia funkčného využívania územia - rekreačné bývanie a vybavenosť v spojení so športom a rekreáciou ako nosnou funkciou.

Regulácia priestorového usporiadania územia - prevažujúce priestorové usporiadanie územia pre zástavbu areálovú do 4NP alebo uličnú voľnú do 4NP, so zastavanosťou max.70%, ozelenením min. 20%, vrátane priestranstiev typu ulica, prípustnou zástavbou soliternou do 4NP.

Komentár spracovateľa:

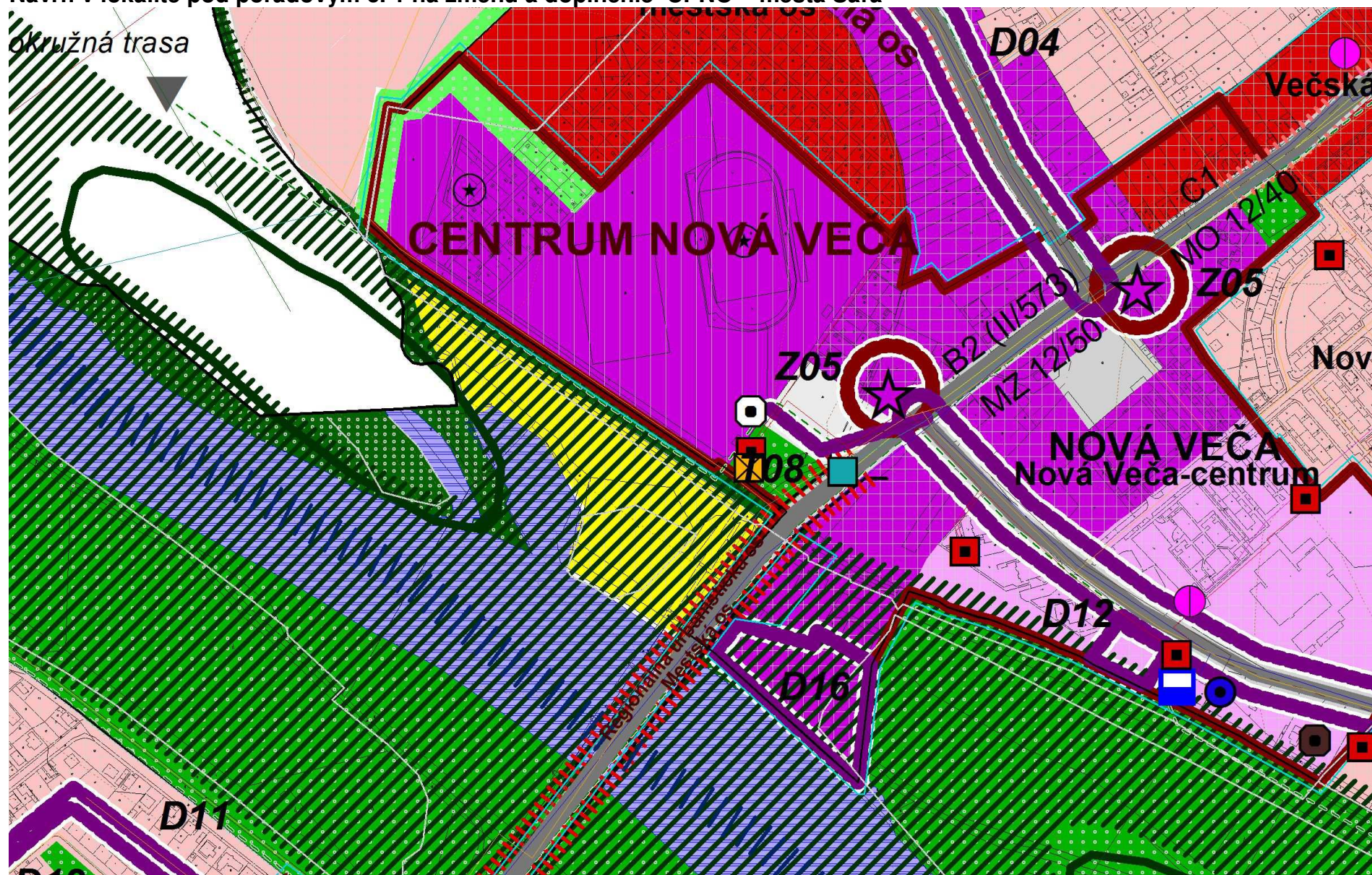
Plochy a pozemky pre požadovanú zmenu sa nachádzajú v záplavovom (inudačnom) území rieky Váh a priamo v jej ochrannom pásme, v medzihrádzovom priestore a v ochrannom pásme ľavostrannej ochrannej hrádze. Stavebná a akákoľvek činnosť v tomto území je podmienená súhlasom správcu povodia a vodného toku.

Podľa vyjadrenia SVP, š.p. (list zo dňa 28.8.2019 pod zn. CS SVP OZ PN 6520/2019/2) v zmysle zákona 7/2010 Z.z. (odsek 5, pís. a), b) je v inudačnom území zakázané umiestňovať bytové budovy, nebytové budovy okrem ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty, ktoré nezhoršia odtok povrchových vôd, chod ľadovcov alebo kvalitu vody, sú odolné voči tlaku vody a sú chránené pred zaplavením interiéru. Ochranné pásmo vodného toku Váh je stanovené v šírke minimálne 10 m od brehových čiar toku a 10 m od vzdušnej a min. 6 m od návodnej päty hrádze – stavebné objekty sa požaduje umiestniť až za stanovené ochranné pásma.

Požadovaná zmena je v zmysle uvedených platných predpisov a podmienok stanovených správcou vodného toku Váh akceptovateľná iba pre zariadenia rekreácie a športu a ubytovacie zariadenia pre krátkodobé pobyty, ktorých zástavbou sa nezhorší a neobmedzí odtok povrchových vôd, chod ľadovcov a kvalita vody a stavby budú odolné voči tlaku vody a budú chránené pred zaplavením interiéru. Schválenie požadovanej zmeny je podmienené súhlasným stanoviskom Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. – Odštepný závod Piešťany.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 1 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 1 - v komplexnom návrhu zmeniť a upraviť funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

Prevažujúce funkčné využívanie územia - rekreácia a rekreačný šport a príslušné dopravné a technické vyvavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na potreby rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie; neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie.

Pre tento funkčný regulatív je doplnená legenda vo výkresovej časti s vyššie uvedeným znením.

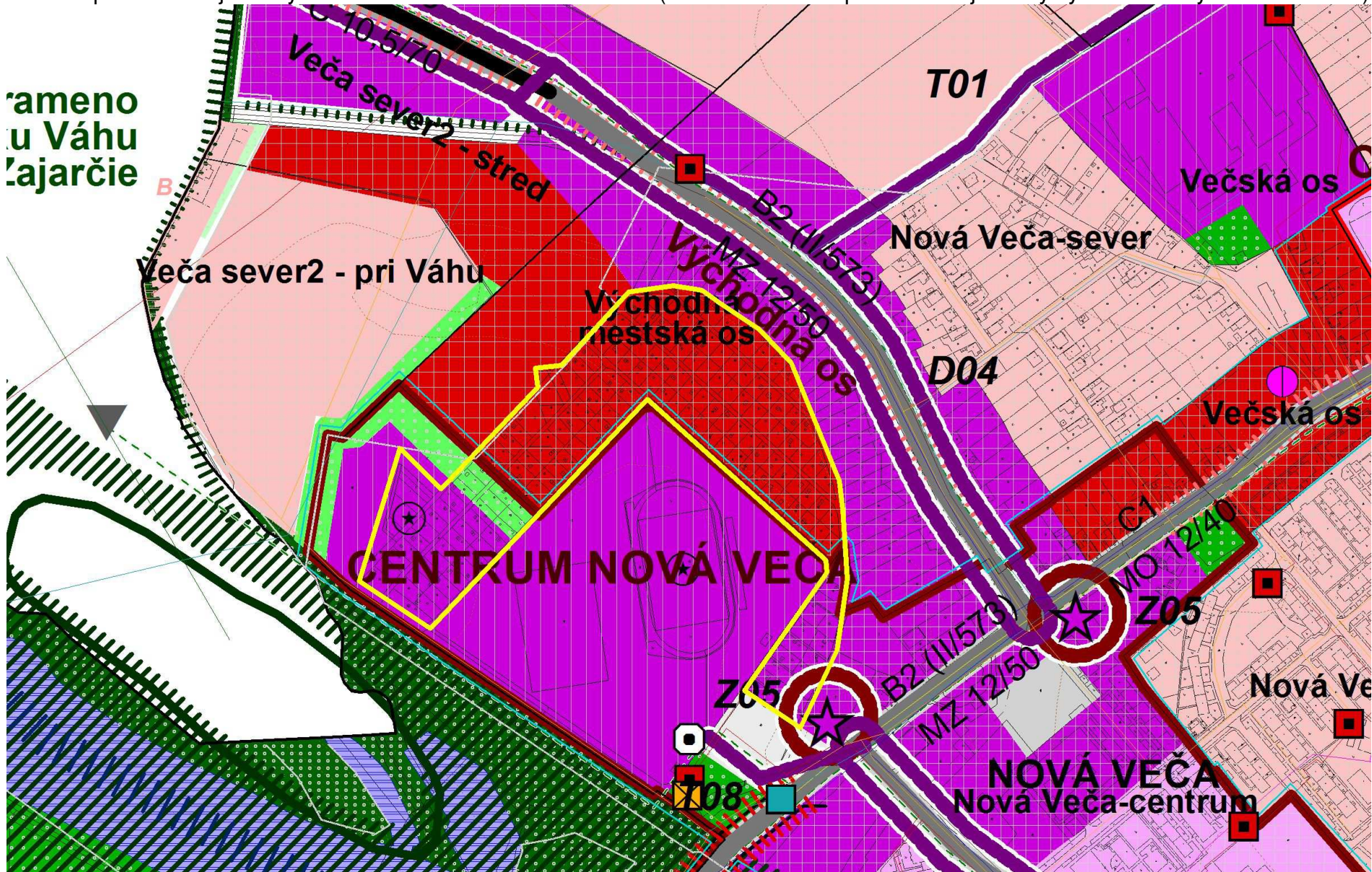
Regulácia priestorového usporiadania územia – prevažujúce priestorové usporiadanie v zástavbe areálovej do 4.NP (zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba solitérna do 4.NP, ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.



Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 2a:

Požiadavka odborných oddelení Mestského úradu v Šali - v záujme vlastníkov parciel v stabilizovaných záhradkových osadách, sa požaduje prehodnotiť stav a doplniť regulatívy pre zóny jestvujúcich záhradkárskych osád v ÚPNO mesta Šaľa určených na vybavenosť, alebo bývanie o "rekreačnú vybavenosť" a v podrobnejšom špecifikovaní definovať, že ide o zóny "individuálnej mestskej rekreácie" s prípustnosťou rekonštrukcie alebo prestavieb a dostavieb existujúcich objektov a novej výstavby, do maximálnej výmery 50 m² a počtom 1 +1 NP. Jedná sa o územie pri futbalovom štadióne vo Veči (bývalé pozemky Duslo, a.s.) (v PFČasti Nová Veča-centrum a v PFČasti Nová Veča-Východná os).

Lokalita požadovanej zmeny č. 2a - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)



Platné regulatívy:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia v PFČasti Nová Veča - Východná mestská os – vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba.

V časti územia je vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na šport, v polohe jestvujúcich záhradkárskych osád je prípustná individuálna rekreačná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia v PFČasti Nová Veča - Východná mestská os – zástavba uličná voľná do 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná kompaktná do 4.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia v PFČasti Nová Veča - centrum – vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť a bývanie; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia v PFČasti Nová Veča - centrum – zástavba uličná kompaktná 2-6.NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2-6.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Regulatív platný na celom území mesta – trvalé vylúčenie stavieb typu rekreačná a záhradná chata v rámci celého katastrálneho územia mesta. Pre jestvujúce záhradné chatky stanoviť zásady pre údržbu alebo zachovanie stavebno-technického stavu, vylúčiť akékoľvek rozširovanie podlažných alebo zastavaných plôch trvalými – murovanými konštrukciami; ponechať na dožitie jestvujúce a nepovoľovať nové stavby typu záhradná chatka (resp. rekreačná chatka) v zastavanom území mesta.

Požadovaná zmena regulatívov:

Doplniť regulatív pre zónu jestvujúcej záhradkárskej osady o "rekreačnú vybavenosť" a definovať, že ide o zónu "individuálnej mestskej rekreácie" s prípustnosťou rekonštrukcie alebo prestavieb a dostavieb existujúcich objektov a novej výstavby, do maximálnej výmery 50 m² a počtom 1 +1 NP.



Komentár spracovateľa:

Z hľadiska koncepcie formovania mesta Šaľa, jeho funkčnej a priestorovej štruktúry je nevhodné stabilizovať a podporovať rozvoj štruktúr individuálnej rekreácie t.j. „rekreačných záhradných domčekov a chatiek“ v zastavanom ťažiskovom území mesta. Predmetné polohy a plochy uvedené v požiadavke na zmenu sú potenciálne rezervy pre rozvoj mestskej vybavenostnej a obytnej štruktúry v mestskej forme zástavby.

Už súčasný stav nezodpovedá podmienkam pre „mestské prostredie“ a požadovanou zmenou sa takýto stav - ak nie trvalo tak minimálne dlhodobo - potvrdí a jeho zvrátenie bude takmer nemožné. Základným pravidlom pre formovanie miest (a územných plánov) je ich rozvoj vo formách mestských kompaktných štruktúr a nie potvrdzovanie voľných „individuálnych chatových“ foriem zástavby. Územný plán má definovať rozvojové tendencie sídiel – miest a nie spätne sanovať nelegálne realizované stavby, ktoré nie sú legalizované zámery zrealizované v rozpore s už schválenou koncepciou rozvoja mesta.

Zo strany obstarávateľa, kompetentných zástupcov mesta a odbornej verejnosti je potrebné zvážiť dopad požadovanej zmeny na mesto, mestské prostredie a jeho rozvoj.

Z vyššie uvedených dôvodov z pozície spracovateľa ÚPNO mesta Šaľa neodporúčame vymedzené územie preklasifikovať pre účely rozvoja individuálnej mestskej rekreácie so zámerom potvrdiť jestvujúcu stavebnú formu tzv. rekreačných chatiek a podporiť ďalšiu výstavbu individuálnych rekreačných chatiek a záhradných objektov. Prevádzkový a stavebnotechnický stav v danom území nie je v súlade s platnými legislatívnymi podmienkami – základné požiadavky vyplývajúce zo stavebného zákona z hľadiska umiestnenia stavieb, podmienok dopravných prístupov, technického vybavenia ako aj požiarnej ochrany a hygieny súvisiace s využívaním stavieb pre rekreáciu, rekreačné ubytovanie a vôbec nie pre trvalé bývanie.

Reštrukturalizácia vymedzeného územia bude dlhodobý proces a v súčasnej etape si vyžaduje podrobnú pasportizáciu a analýzu stavu s vyhodnotením ako východiskového podkladu pre návrh postupov pre súčasné a možné výhľadové využívanie pozemkov a územia. Odporúčame spracovať samostatný dokument pre vymedzené územie v rozsahu štúdie (urbanistickej štúdie) ktorý v súlade s platnou legislatívou (hlavne stavebného zákona) overí podmienky pre využívanie jestvujúcej zástavby, stanoví podmienky pre dopravnú a technickú obslužnosť územia a určí podmienky pre novú zástavbu vrátane veľkosti pozemkov a podielu zastavanosti objektami v zmysle platnej legislatívy – stavebného zákona a ostatných legislatívnych predpisov (hygienických, technických, ...). Takýto podklad by sa mal prerokovať s orgánmi štátnej správy a miestnej samosprávy ako aj organizáciami zabezpečujúcimi správu verejných komunikácií a inžinierskych sietí a vecne dohodnúť s vlastníkami pozemkov a nehnuteľností. Následne to bude podklad pre zmenu alebo doplnok Územného plánu mesta Šaľa. Na podklade ÚPNO mesta Šaľa bude žiadúce pre uvedené lokality spracovať dokument na úrovni územného plánu zóny vymedzeného a jeho kontaktného územia a v rámci neho stanoviť organizáciu parcelácie pre stavebný rozvoj a určiť postupnosť reštrukturalizácie a prestavby jestvujúcej stavebnej štruktúry a stanoviť jednoznačné a záväzné regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia a jednotlivých parciel.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 2a na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, v polohách jestvujúcich záhradkárskych osád prípustná rekreačná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) (4)



základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie prípustná vyššia vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)



vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (2) (3) (4)

Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 2a - v komplexnom návrhu upraviť a doplniť podmienky pre funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

V legende prevažujúceho funkčného využívania územia – záväzná časť sa doplní odkaz pre poznámky pod označením (4).
V poznámkach legendy sa doplní znenie poznámky takto:

(4)

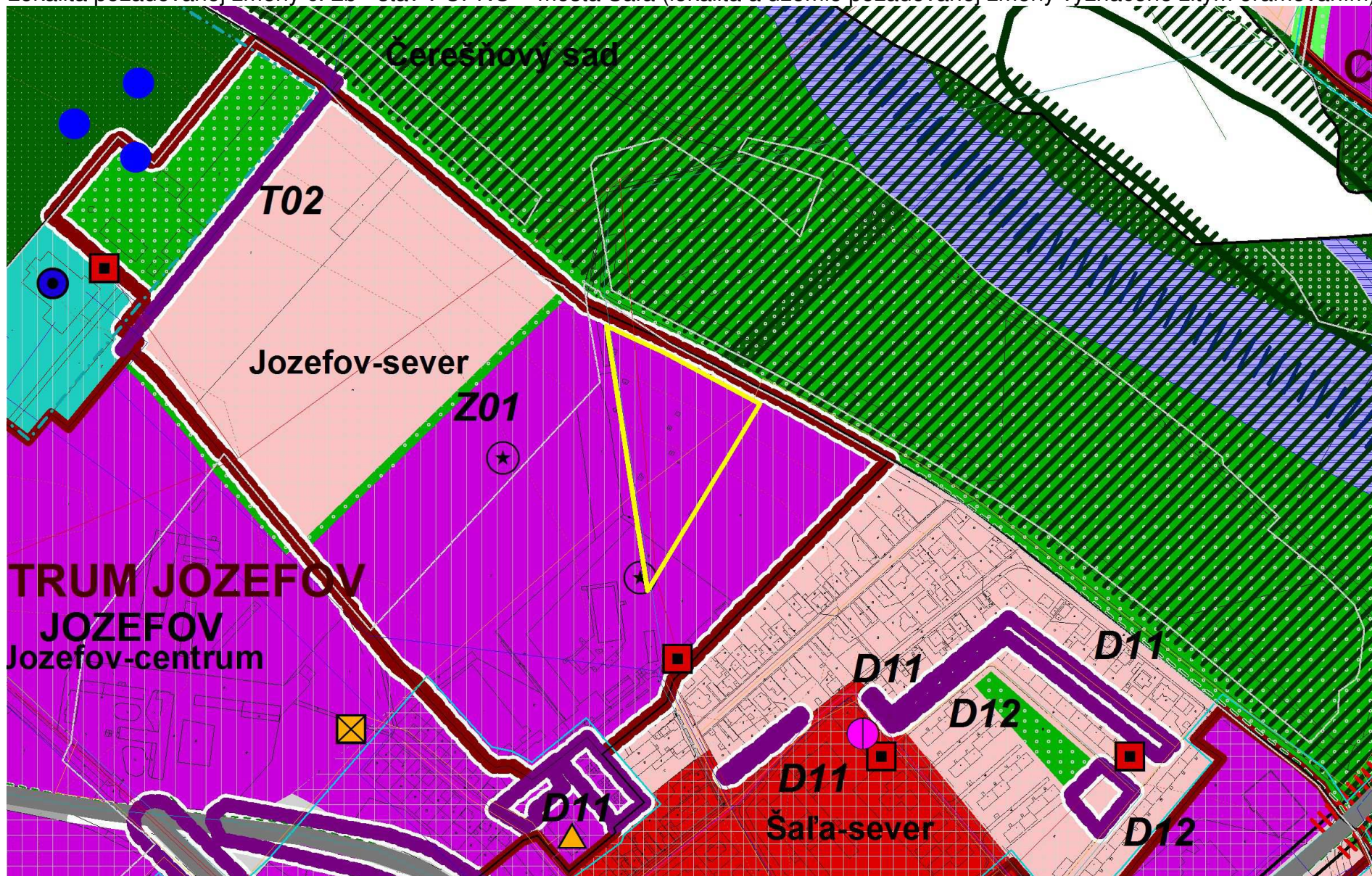
Na území jestvujúcich záhradkárskych osád v zastavanom území mesta nie je prípustná nová zástavba objektov individuálnej rekreácie (rekreačná chata, záhradná chata), údržba a obnova jestvujúcej zástavby je prípustná iba v rozsahu pre zachovanie stavebno-technického stavu; zmena urbanistickej štruktúry pre navrhované funkčné využitie a priestorové usporiadanie je podmienená spracovaním územného plánu zóny.



Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 2b:

Požiadavka odborných oddelení Mestského úradu v Šali - v záujme vlastníkov parciel v stabilizovaných záhradkových osadách, sa požaduje prehodnotiť stav a doplniť regulatívy pre zóny jestvujúcich záhradkárskych osád v ÚPNO mesta Šaľa určených na vybavenosť, alebo bývanie o "rekreačnú vybavenosť" a v podrobnejšom špecifikovaní definovať, že ide o zóny "individuálnej mestskej rekreácie" s prípustnosťou rekonštrukcie alebo prestavieb a dostavieb existujúcich objektov a novej výstavby, do maximálnej výmery 50 m² a počtom 1 +1 NP. Jedná sa o územie pri zimnom štadióne v Šali (v PFČasti Jozefov-sever).

Lokalita požadovanej zmeny č. 2b - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)



Platné regulatívy:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia v PFČasti Jozefov-sever – vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na šport, v polohe jestvujúcich záhradkárskych osád je prípustná individuálna rekreačná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia v PFČasti Jozefov-sever – zástavba areálová do 4.NP alebo uličná voľná do 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba solitérna do 4.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Regulatív platný na celom území mesta – trvalé vylúčenie stavieb typu rekreačná a záhradná chata v rámci celého katastrálneho územia mesta. Pre jestvujúce záhradné chatky stanoviť zásady pre údržbu alebo zachovanie stavebno-technického stavu, vylúčiť akékoľvek rozširovanie podlažných alebo zastavaných plôch trvalými – murovanými konštrukciami; ponechať na dožitie jestvujúce a nepovoľovať nové stavby typu záhradná chatka (resp. rekreačná chatka) v zastavanom území mesta.

Požadovaná zmena regulatívov:

Doplniť regulatív pre zónu jestvujúcej záhradkárskej osady o "rekreačnú vybavenosť" a definovať, že ide o zónu "individuálnej mestskej rekreácie" s prípustnosťou rekonštrukcie alebo prestavieb a dostavieb existujúcich objektov a novej výstavby, do maximálnej výmery 50 m² a počtom 1 +1 NP.

Komentár spracovateľa:

Z hľadiska koncepcie formovania mesta Šaľa, jeho funkčnej a priestorovej štruktúry je nevhodné stabilizovať a podporovať rozvoj štruktúr individuálnej rekreácie t.j. „rekreačných záhradných domčekov a chatiek“ v zastavanom ťažiskovom území mesta. Predmetné polohy a plochy uvedené v požiadavke na zmenu sú potenciálne rezervy pre rozvoj mestskej vybavenostnej a obytnej štruktúry v mestskej forme zástavby.

Už súčasný stav nezodpovedá podmienkam pre „mestské prostredie“ a požadovanou zmenou sa takýto stav - ak nie trvalo tak minimálne dlhodobo - potvrdí a jeho zvrátenie bude takmer nemožné. Základným pravidlom pre formovanie miest (a územných plánov) je ich rozvoj vo formách mestských kompaktných štruktúr a nie potvrdzovanie voľných „individuálnych chatových“ foriem zástavby. Územný plán má definovať rozvojové tendencie sídiel – miest a nie spätne sanovať nelegálne realizované stavby tobôž nie legalizovať zámery zrealizované v rozpore s už schválenou koncepciou rozvoja mesta.

Zo strany obstarávateľa, kompetentných zástupcov mesta a odbornej verejnosti je potrebné zvážiť dopad požadovanej zmeny na mesto, mestské prostredie a jeho rozvoj.



Z vyššie uvedených dôvodov z pozície spracovateľa ÚPNO mesta Šaľa neodporúčame vymedzené územie preklasifikovať pre účely rozvoja individuálnej mestskej rekreácie so zámerom potvrdiť jestvujúcu stavebnú formu tzv. rekreačných chatiek a podporiť ďalšiu výstavbu individuálnych rekreačných chatiek a záhradných objektov. Prevádzkový a stavebnotechnický stav v danom území nie je v súlade s platnými legislatívnymi podmienkami – základné požiadavky vyplývajúce zo stavebného zákona z hľadiska umiestnenia stavieb, podmienok dopravných prístupov, technického vybavenia ako aj požiarnej ochrany a hygieny súvisiace s využívaním stavieb pre rekreáciu, rekreačné ubytovanie a vôbec nie pre trvalé bývanie.

Reštrukturalizácia vymedzeného územia bude dlhodobý proces a v súčasnej etape si vyžaduje podrobnú pasportizáciu a analýzu stavu s vyhodnotením ako východiskového podkladu pre návrh postupov pre súčasné a možné výhľadové využívanie pozemkov a územia. Odporúčame spracovať samostatný dokument pre vymedzené územie v rozsahu štúdie (urbanistickej štúdie) ktorý v súlade s platnou legislatívou (hlavne stavebného zákona) overí podmienky pre využívanie jestvujúcej zástavby, stanoví podmienky pre dopravnú a technickú obslúžiteľnosť územia a určí podmienky pre novú zástavbu vrátane veľkosti pozemkov a podielu zastavanosti objektami v zmysle platnej legislatívy – stavebného zákona a ostatných legislatívnych predpisov (hygienických, technických, ...). Takýto podklad by sa mal prerokovať s orgánmi štátnej správy a miestnej samosprávy ako aj organizáciami zabezpečujúcimi správu verejných komunikácií a inžinierskych sietí a vecne dohodnúť s vlastníkami pozemkov a nehnuteľností. Následne to bude podklad pre zmenu alebo doplnok Územného plánu mesta Šaľa. Na podklade ÚPNO mesta Šaľa bude žiadúce pre uvedené lokality spracovať dokument na úrovni územného plánu zóny vymedzeného a jeho kontaktného územia a v rámci neho stanoviť organizáciu parcelácie pre stavebný rozvoj a určiť postupnosť reštrukturalizácie a prestavby jestvujúcej stavebnej štruktúry a stanoviť jednoznačné a záväzné regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia a jednotlivých parciel.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 2b na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, v polohách jestvujúcich záhradkárskych osád prípustná rekreačná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) (4)



základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie prípustná vyššia vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)



vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (2) (3) (4)

Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 2b - v komplexnom návrhu upraviť a doplniť podmienky pre funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

V legende prevažujúceho funkčného využívania územia – záväzná časť sa doplní odkaz pre poznámky pod označením (4).

V poznámkach legendy sa doplní znenie poznámky takto:

(4)

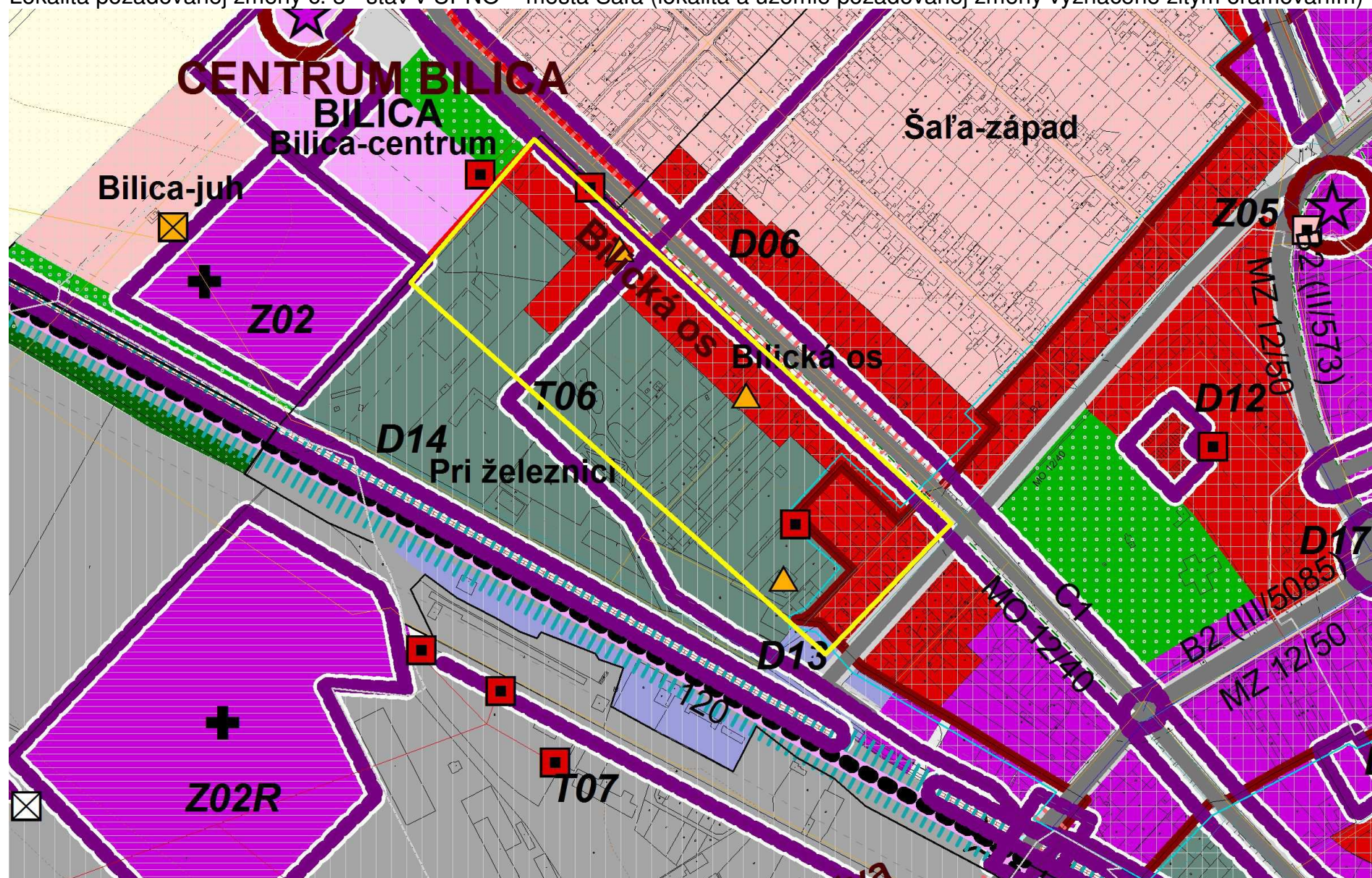
Na území jestvujúcich záhradkárskych osád v zastavanom území mesta nie je prípustná nová zástavba objektov individuálnej rekreácie (rekreačná chata, záhradná chata), údržba a obnova jestvujúcej zástavby je prípustná iba v rozsahu pre zachovanie stavebno-technického stavu; zmena urbanistickej štruktúry pre navrhované funkčné využitie a priestorové usporiadanie je podmienená spracovaním územného plánu zóny.



Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 3 :

Vlastník pozemkov SLOVKLIMA DEIMOS GROUP požiadal o zmenu funkčného využitia časti Areálu Vodomont - PFČ Pri železnici. Zmena sa týka priestoru na pozemkoch p.č. 1380/1-4, časť 1373/24 a prípadne časti 1372/1. Tento priestor žiada zmeniť na funkciu vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie so zámerom na pozemkoch budovať obytný súbor bytových domov s funkciou trvalého bývania s parkovaním v samostatnom stojacom v objekte.

Lokalita požadovanej zmeny č. 3 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)

**Platné regulatívy:**

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia – v polohe ulice vyššia alebo základná vybavenosť a v ostatnom území extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosťou a v polohe ulice bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia – v polohe ulice voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti do 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%); prípustná je zástavba uličná kompaktná v maximálnej podlažnosti do 4.NP a v ostatných polohách zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4.NP alebo zástavba uličná voľná do 4.NP (zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 20%), v areáli prípustná zástavba solitérna s maximálnou podlažnosťou do 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

Požadovaná zmena regulatívov:

Zmeniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie vo vyznačenom území obdobne ako pre reguláciu v polohe ulice - PFČasť Bilická os:

Regulácia funkčného využívania územia - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;

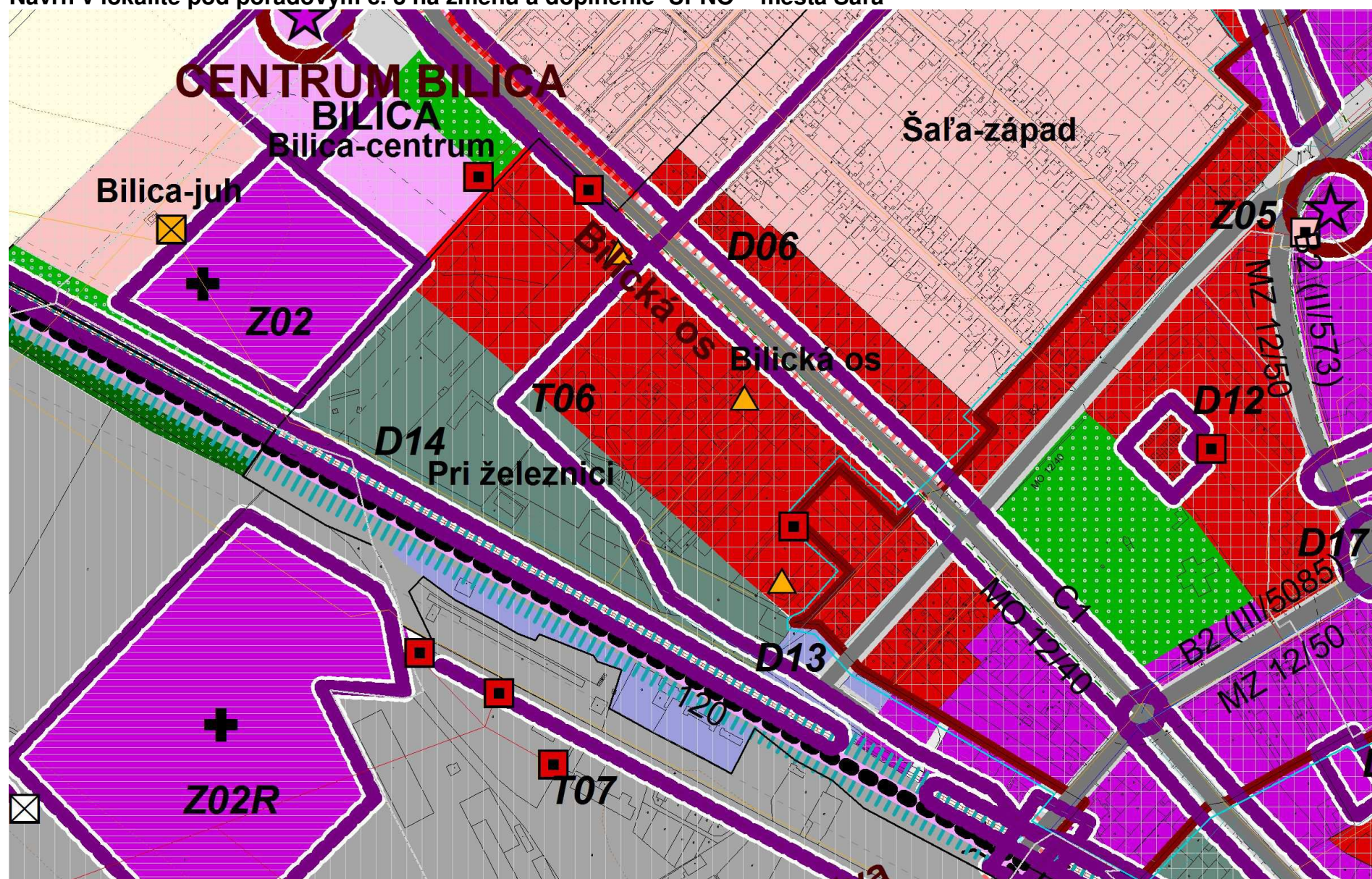
Regulácia priestorového usporiadania územia - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%); prípustná je zástavba uličná kompaktná v maximálnej podlažnosti 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

Komentár spracovateľa:

Požiadavka je akceptovateľná v kontexte na úpravu zmeny funkčného využívania územia v páse vymedzenia celého uličného úseku. Plochy sa nachádzajú v blízkosti železničnej trate a nezasahujú do ochranného pásma železničnej trate ktoré je vymedzené 60 m od osi krajnej koľaje. V kontaktnom území aj mimo ochranného pásma železničnej trate bude potrebné pri umiestňovaní funkcie trvalého bývania posúdiť hlukové pomery a v rámci jednotlivých stavieb navrhnuť opatrenia na elimináciu zaťaženia hlukom.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 3 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 3 - v komplexnom návrhu zmeniť a upraviť funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

Prevažujúce funkčné využívanie územia - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;

Regulácia priestorového usporiadania územia - prevažujúce priestorové usporiadanie v zástavbe voľnej uličnej v maximálnej podlažnosti 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná v maximálnej podlažnosti 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.



Požadovaná zmena s označením pod poradovým číslom 4 :

Požiadavka konateľa spol. BRM 78 Development, s.r.o., Bratislava - zmeniť minimálnu podlažnosť zástavby z 2.NP na 1.NP a stanoviť minimálnu výšku jednopodlažnej budovy na 6 m od terénu z dôvodu, aby nedochádzalo k nekoordinovanej výstavbe drobných (nízkych) prízemných objektov.

Na základe požiadaviek investorských subjektov v rámci katastrálneho územia mesta, pri zámeroch realizácie objektov s počtom podlaží nižším ako územným plánom prípustnej najnižšej podlažnosti objektov, v rámci regulácie priestorového usporiadania územia doplniť definíciu regulatívu minimálneho počtu podlaží v hodnote absolútnej minimálnej prípustnej výšky zástavby v metroch zodpovedajúcej násobku štandardnej výšky podlažia t.j. 3 m a počtu podlaží podľa regulácie. Požiadavka vyplýva z možnej realizácie objektov s 1. NP ale v absolútnej výške zodpovedajúcej výške 2. až 3. NP respektíve počtu minimálne prípustných nadzemných podlaží.

Požiadavka odborných zložiek Mestského úradu v Šali na úpravu regulácie podlažnosti zástavby v kontakte pozemkov jestvujúcej zástavby a navrhovanej novej zástavby s vyššou podlažnosťou.

Komentár spracovateľa:

Z hľadiska koncepcie formovania mesta Šaľa, jeho funkčnej a priestorovej štruktúry sú uvedené požiadavky akceptovateľné a sledujú doplnenie a spresnenie priestorových regulatívov vymedzenej podlažnosti zástavby.

Návrh doplnenia Závaznej časti územného plánu - zmena a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa pod poradovým č. 4:

V záväznej časti ÚPNO v odstavci 4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA MESTA v bode 17) sa v úvode doplní text v tomto znení:

- výšku zástavby regulovať nadzemnou podlažnosťou, v polohách kde je určená minimálna prípustná podlažnosť je prípustné umiestniť stavby s nižšou podlažnosťou ak ich výška v absolútnej hodnote zodpovedá násobku minimálnej určenej podlažnosti a absolútnej hodnoty štandardnej výšky podlažia, štandardná výška podlažia je učená v absolútnej hodnote 3,3 m ;
- priamy kontakt jestvujúcej zástavby a novej zástavby pri zmene podlažnosti je prípustný zvýšením o jedno podlažie, vyššia podlažnosť je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m;



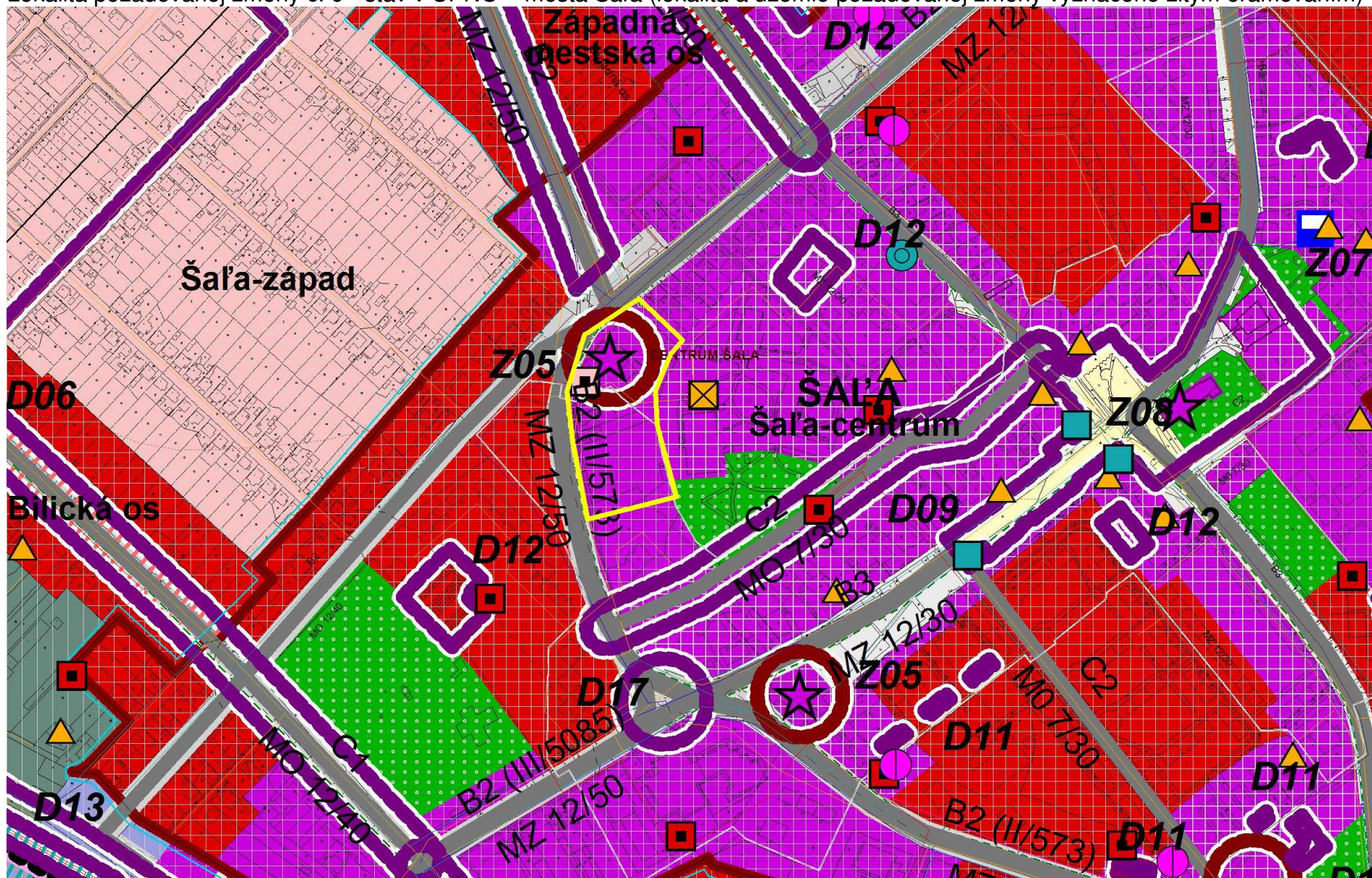
Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 9:

Ing. Rastislav Čačko, konateľ spoločnosti KLM Šaľa a.s., Karloveská 34, Bratislava, požaduje o zmenu ÚPNM v lokalite na nároží ul. SNP a Kráľovskej, v PFCelku Šaľa, PFCasť Šaľa-centrum. Spoločnosť pripravuje zámer výstavby zariadenia občianskej vybavenosti (prevádzky obchodných reťazcov) na nároží ul. SNP a Kráľovskej na parc. č. 2112/1, 2112/2, 1964/1, 1964/2. V rámci realizácie zámeru a jeho dopravného napojenia je spoločnosť pripravená zrealizovať rekonštrukciu dopravného uzla – križovatky ulíc Kráľovskej, SNP a Švermovej formou kruhového objazdu. Mesto Šaľa by tak zároveň získalo okrem doplnenia občianskej vybavenosti v dlhodobo neudržiavanom a nevyužívanom priestore po demoláciách bývalého mlyna a ďalších objektov, významné zvýšenie kvality dopravného vybavenia v rámci danej lokality i celého mesta.

Pre zosúladienie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa spoločnosť žiada o nasledovné zmeny v Územnom pláne obce (ÚPNM) – mesta Šaľa pre územie vyznačené na priloženej situácii:

- v rámci podmienok priestorovej regulácie – výšky zástavby umožniť výstavbu objektu s 1 nadzemným podlažím s celkovou výškou cca 6,0 – 7,0 m od okolitého terénu, ktorá zodpovedá výške štandardných 2 nadzemných podlaží;
- zrušenie urbanistickej dominanty na nároží ul. SNP a Kráľovskej. K tejto požiadavke uvádzame, že urbanistické a architektonické riešenie zariadenia občianskej vybavenosti bude zodpovedať súčasným vysokým nárokom na výstavbu obdobných zariadení na Slovensku i v zahraničí, vrátane akcentácie na nároží uvedených ulíc a s rešpektovaním historického objektu trafostanice tak, aby bolo prínosom v širšom centre mesta Šaľa i spádového územia;
- zmena hranice Centrálnej mestskej zóny Šaľa

Lokalita požadovanej zmeny č. 9 - stav v ÚPNM – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)



Platné regulatívy:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia – vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia – zástavba uličná kompaktná 2-6.NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2-6.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy – stavba mestského záujmu pod označením Z05 miestna urbanistická dominanta v polohe križenia ulíc Kráľovskej a SNP.

Požadovaná zmena regulatívov:

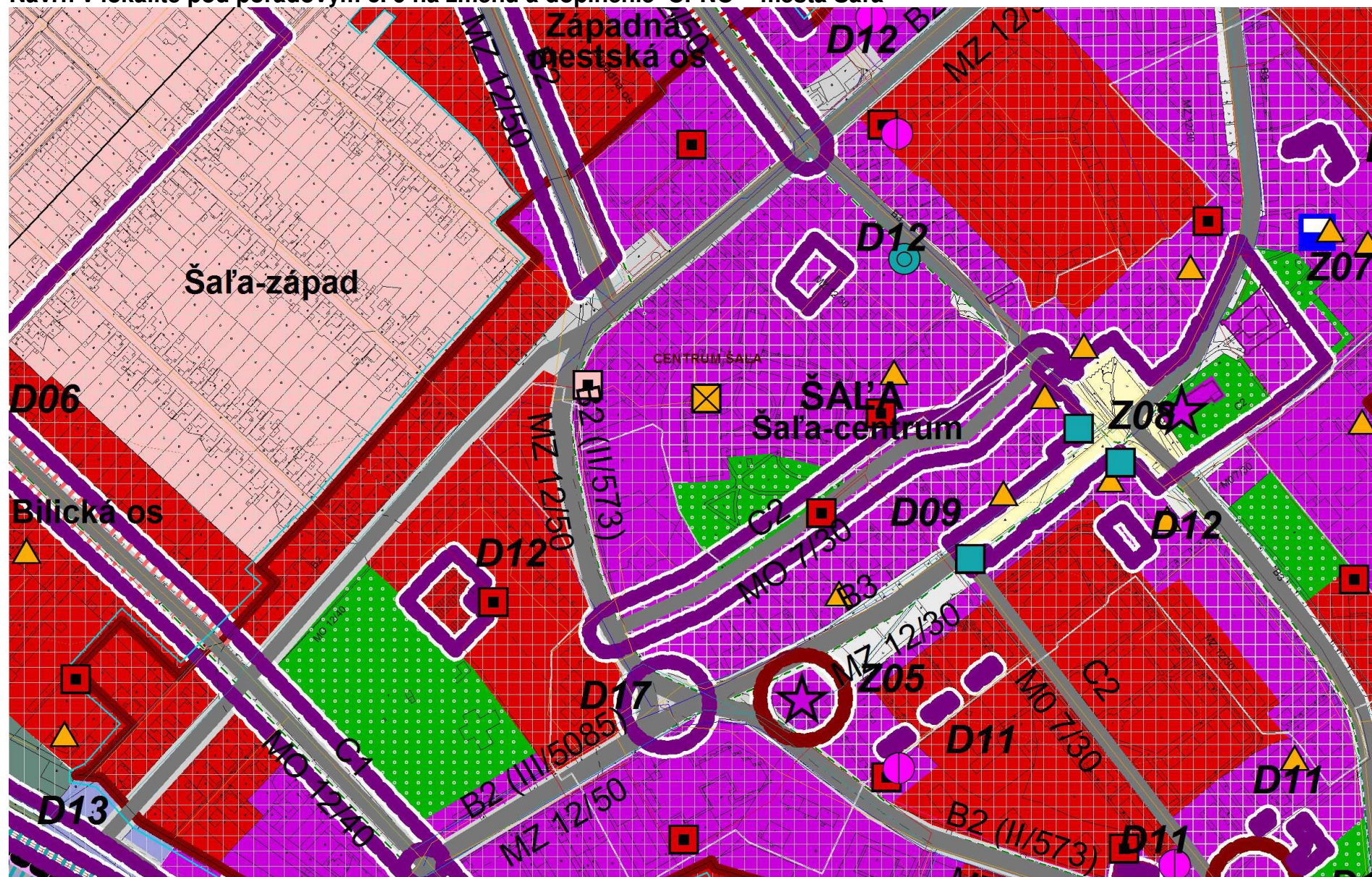
V rámci podmienok priestorovej regulácie – výšky zástavby umožniť výstavbu objektu s 1 nadzemným podlažím s celkovou výškou cca 6,0 – 7,0 m od okolitého terénu, ktorá zodpovedá výške štandardných 2 nadzemných podlaží. Zrušiť navrhovanú urbanistickú dominantu na nároží ul. SNP a Kráľovskej. Zmeniť hranicu Centrálnej mestskej zóny Šaľa.

Komentár spracovateľa:

Požadované zmeny nemajú zásadný vplyv na koncepciu formovania funkčnej a priestorovej štruktúry mesta v jeho centrálnej polohe a za daných podmienok sú akceptovateľné.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 9 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 9 - v komplexnom návrhu zmeniť a upraviť funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

Prevažujúce funkčné využívanie územia - vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné;

Regulácia priestorového usporiadania územia - zástavba uličná kompaktná 2-6.NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2-6.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

V zmysle návrhu doplnenia Záväznej časti ÚPNO v odstavci 4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA MESTA v bode 17) - výšku zástavby regulovať nadzemnou podlažnosťou, v polohách kde je určená minimálna prípustná podlažnosť je prípustné umiestniť stavby s nižšou podlažnosťou ak ich výška v absolútnej hodnote zodpovedá násobku minimálnej určenej podlažnosti a absolútnej hodnoty štandardnej výšky podlažia, štandardná výška podlažia je určená v absolútnej hodnote 3,3 m ; priamy kontakt existujúcej zástavby a novej zástavby pri zmene podlažnosti je prípustný zvýšením o jedno podlažie, vyššia podlažnosť je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m.

Ruší sa navrhovaná miestna urbanistická dominanta – stavba mestského záujmu pod označením Z05.

Upravuje sa vymedzenie územia CMZ zmenou vedenia hranice CMZ

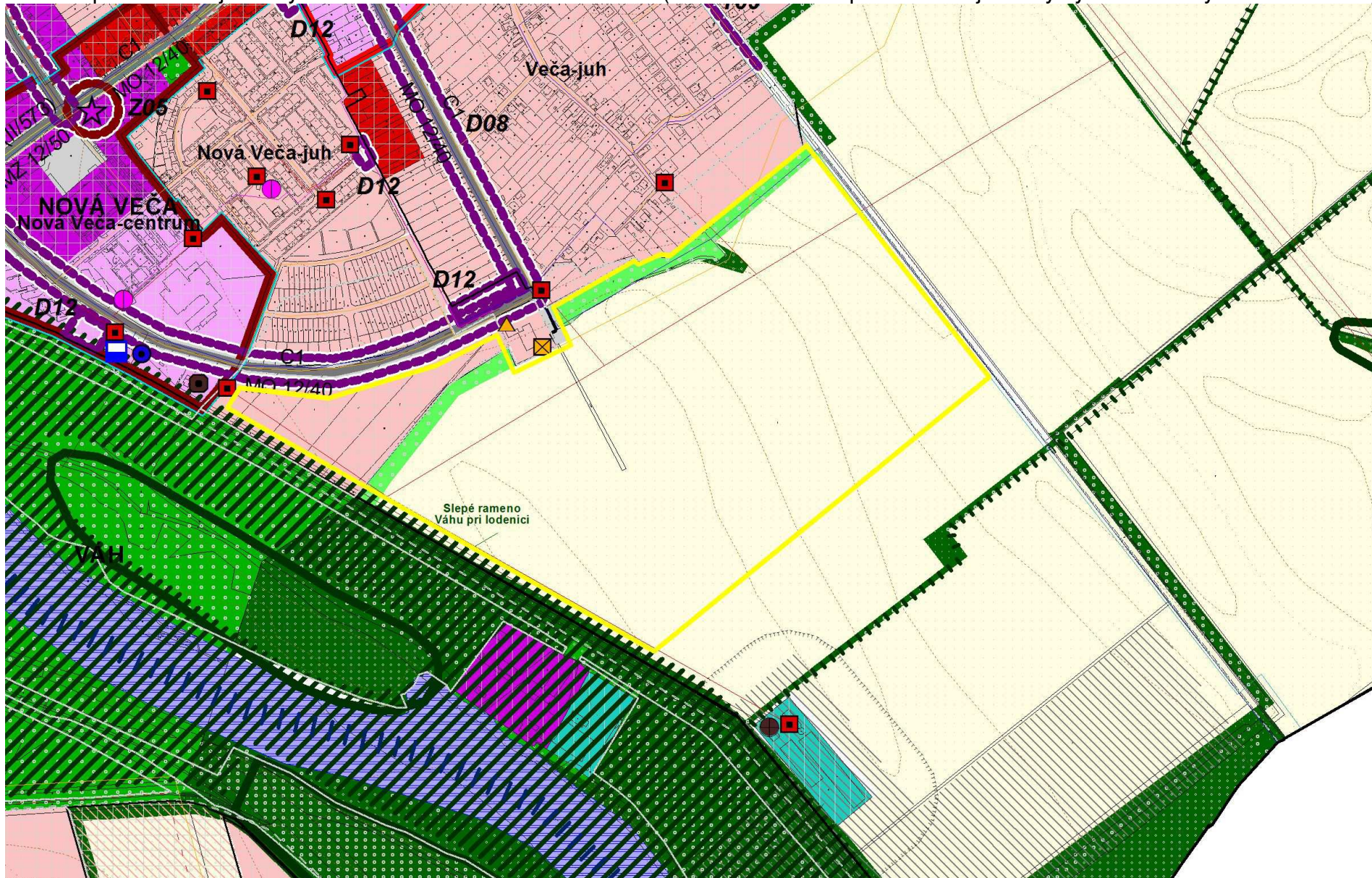


Požadovaná zmena v lokalite s označením pod poradovým číslom 10:

Ing. Peter Khandl, predseda petičného výboru a občania lokality pri ul. Fr. Kráľa, vo Veči, požiadali o zmenu regulatívu priestorového usporiadania v priestorovo-funkčnom celku Nová Veča, PFČasť Nová Veča-juh, priestor pod ul. Fr.Kráľa, územného plánu mesta Šaľa – zníženie podlažnosti 4.NP na 2.NP.

Vlastníci pozemkov Heaven Real s.r.o., Lima Real Estate s.r.o., Profinex s.r.o. požadujú zmeniť využitie územia pre zástavbu s funkciou bývania a základnej vybavenosti v zástavbe s podlažnosťou 2-6. NP.

Lokalita požadovanej zmeny č. 10 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (lokalita a územie požadovanej zmeny vyznačené žltým orámovaním)



Platné regulatívy:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia – produkčná vegetácia bez ekostabilizujúcej a enviromentálnej funkcie; výnimočne je prípustná zástavba extenzívnej poľnohospodárskej výroby; ostatné funkčné využívanie územia je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia – porast bylinný dočasný, prípustný je porast stromový a krovinný; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy – na ploche sa nachádzajú orné pôdy z hľadiska svojej kvality zaradené do 2. a 3. bonitnej skupiny – v zmysle zákona o ochrane pôdneho fondu sú štyri najlepšie bonitné skupiny v katastrálnom území definované ako chránené.

Na časti vymedzeného územia je plocha určená pre stavebný rozvoj s regulatívom:

Regulácia prevažujúceho funkčného využívania územia – bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je základná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné.

Regulácia prevažujúceho priestorového usporiadania územia – v polohe ulice Fraňa Kráľa zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 4.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná v maximálnej podlažnosti do 4.NP (zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 20%); ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

Požadovaná zmena regulatívov:

V rámci podmienok priestorovej regulácie znížiť podlažnosť 4.NP na vymedzenej ploche zástavby pri ulici Fraňa Kráľa na 2.NP vrátane pripravovanej zástavby v kontaktnom území.

Vlastníci pozemkov Heaven Real s.r.o., Lima Real Estate s.r.o., Profinex s.r.o. požadujú na ploche mimo zastavané územie, v súčasnosti využívané pre poľnohospodárske účely, zmeniť využitie územia pre zástavbu s funkciou bývania a základnej vybavenosti v zástavbe s podlažnosťou 2-6. NP.

Na základe podaného a schváleného poslaneckého návrhu vymedzené územie v PFCelku Večianska tabuľa – juh zahrnúť do riešenia pre stavebný rozvoj s určením zastavovacích podmienok spracovateľom zmien a dopnkov územného plánu s prihliadnutím na požiadavky občanov.

Odborné zložky Mestského úradu v Šali požadujú neznižovať podlažnosť vo vymedzenom území, na vymedzených plochách budovať mestské štruktúry zástavby a budúce investičné zámery podrobnejšie špecifikovať, v nadväznosti na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie, v budúcom územnom pláne zóny.

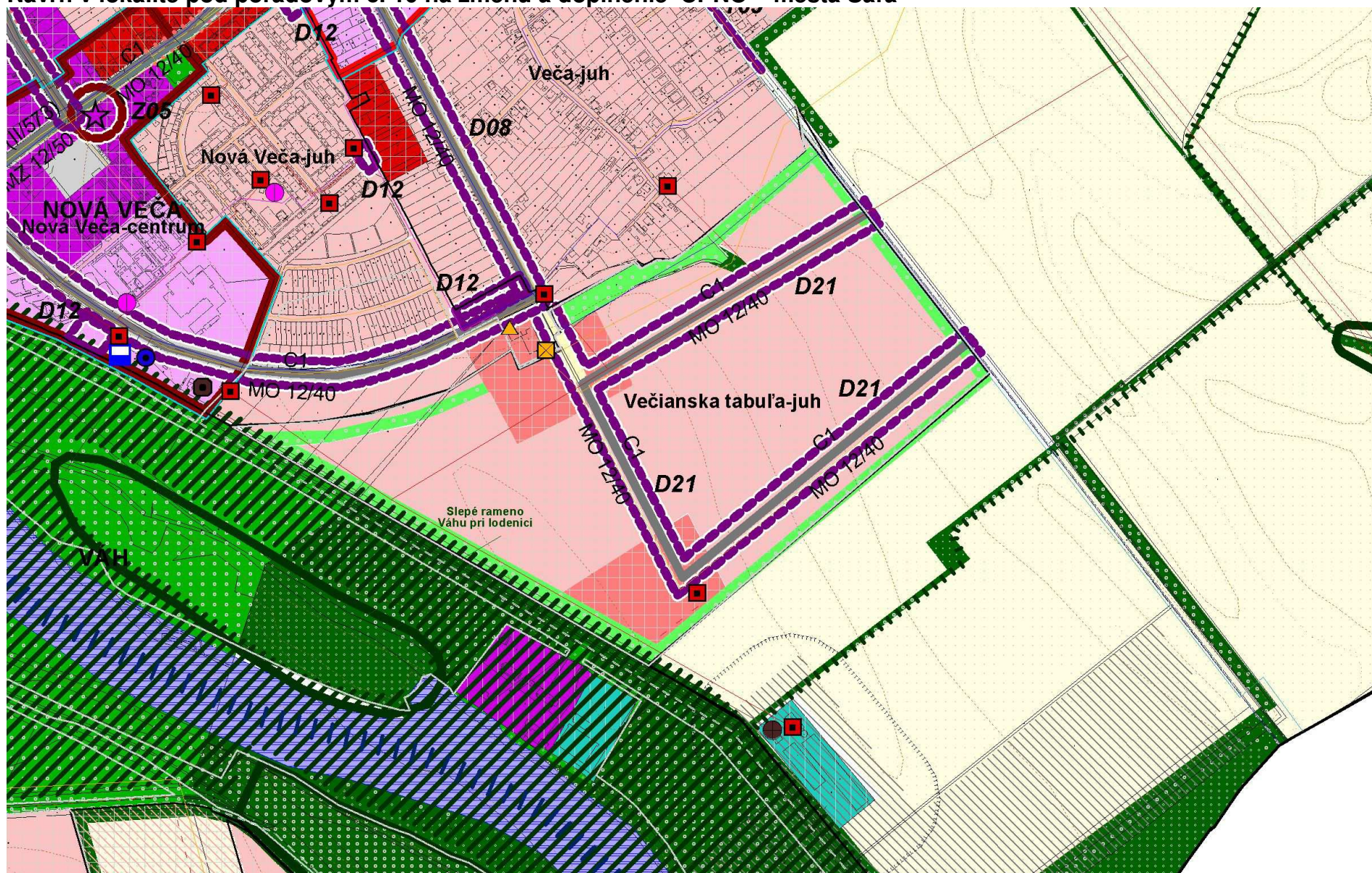


Komentár spracovateľa:

Požiadavka predpokladá umiestnenie novej zástavby vo formách bytových a rodinných domov na nových plochách umiestnených mimo hranicu zastavaného územia mesta. Plochy sú evidované ako pôdny fond v 2. kvalitatívnej skupine – bonite, ktorá je v katastrálnom území mesta v zmysle zákona zaradená do chránených orných pôd. V meste Šaľa ÚPNO vymedzuje plochy pre rozvoj bývania aj vo forme výstavby rodinných domov, ktoré sú v súčasnosti ešte nezastavané a na tieto plochy bol v ÚPNO zo strany orgánu ochrany PPF udelený predbežný súhlas na vyňatie z PPF. Pre schválenie zámeru v zmysle požadovanej zmeny je nutný súhlas dotknutých subjektov štátnej správy a hlavne súhlas Okresného úradu, Odboru opravných prostriedkov – pozemkového referátu v Nitre. Požadovaná zmena je v zmysle platných predpisov inak neakceptovateľná – je v rozpore s podmienkami zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane pôdneho fondu.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - v komplexnom návrhu zmeniť a upraviť funkčné využitie a priestorové usporiadanie takto:

Prevažujúce funkčné využívanie územia - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je základná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba. Vo vyznačených polohách základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba

Regulácia priestorového usporiadania územia - v polohe ulice Fraňa Kráľa zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 2.NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná v maximálnej podlažnosti do 2.NP (zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 20%), porast stromový, krovinný alebo bylinný; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

Na ostatných plochách zástavba uličná kompaktná 2-6.NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2-6.NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

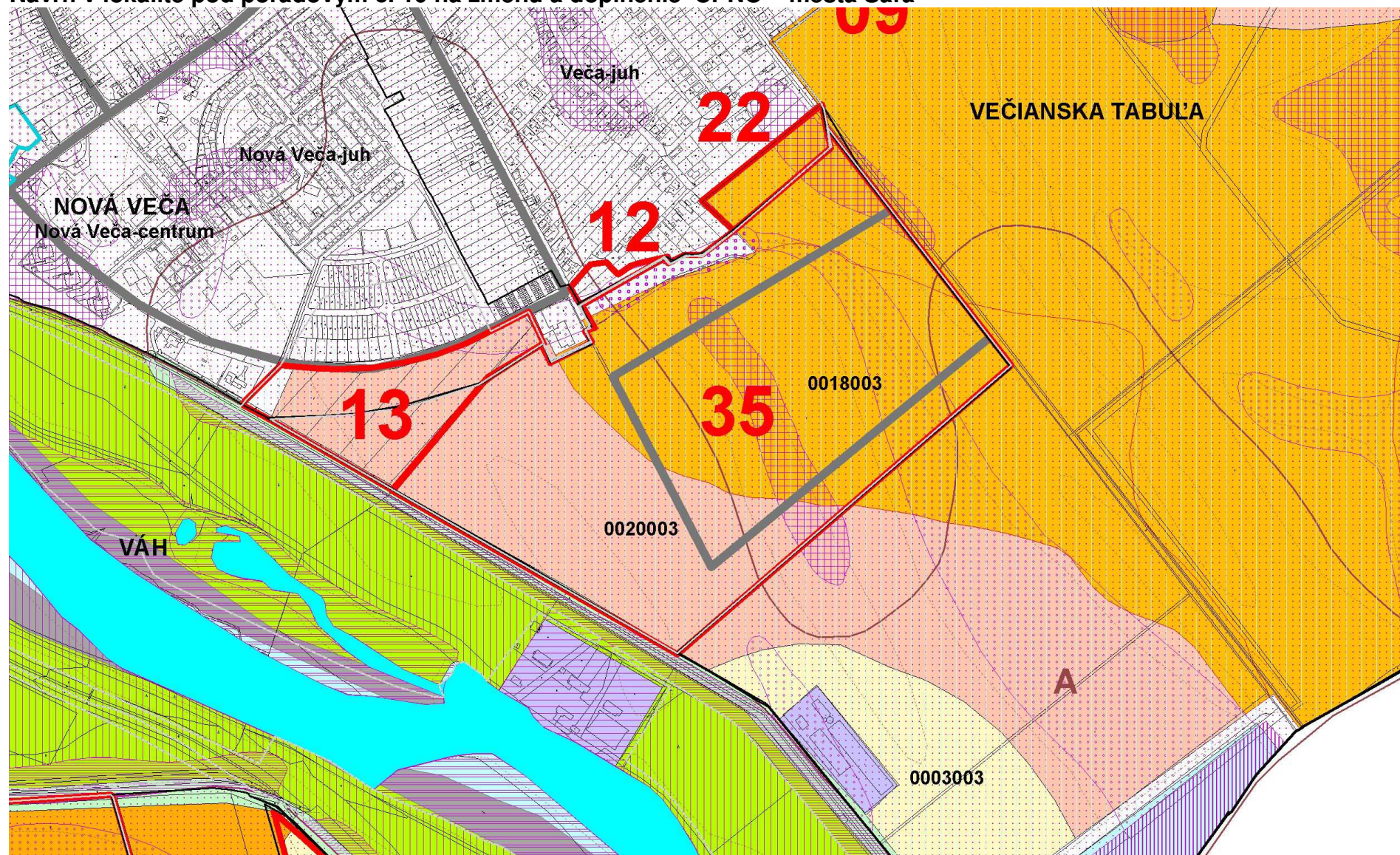
V zmysle návrhu doplnenia Závaznej časti ÚPNO v odstavci 4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA MESTA v bode 17) - výšku zástavby regulovať nadzemnou podlažnosťou, v polohách kde je určená minimálna prípustná podlažnosť je prípustné umiestniť stavby s nižšou podlažnosťou ak ich výška v absolútnej hodnote zodpovedá násobku minimálnej určenej podlažnosti a absolútnej hodnoty štandardnej výšky podlažia, štandardná výška podlažia je určená v absolútnej hodnote 3,3 m ; priamy kontakt jestvujúcej zástavby a novej zástavby pri zmene podlažnosti je prípustný zvýšením o jedno podlažie, vyššia podlažnosť je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20 m.

Vo vymedzenom území vymedziť verejnoprospešné stavby dopravného významu pod označením D21 – nové obslužné komunikácie v navrhovanom zemí PFČasti Večianska tabuľa – juh.

V záväznej časti v bode 4.3.6 Požiadavky na riešenie ÚPNZ v odstavci 57) pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia navrhovaného pre zástavbu obstarat' a schváliť územný plán zóny - doplniť pod samostatnou odrážkou znenie: - pre PFČasť Večianska tabuľa – juh.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese perspektívneho použitia PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely zmeniť a doplniť navrhované zábery takto:

Navrhovaný záber PPF pod označením lokality číslom 35 – navrhovaný záber PPF pre 1. etapu stavebného využitia o celkovej výmere 38,3 ha

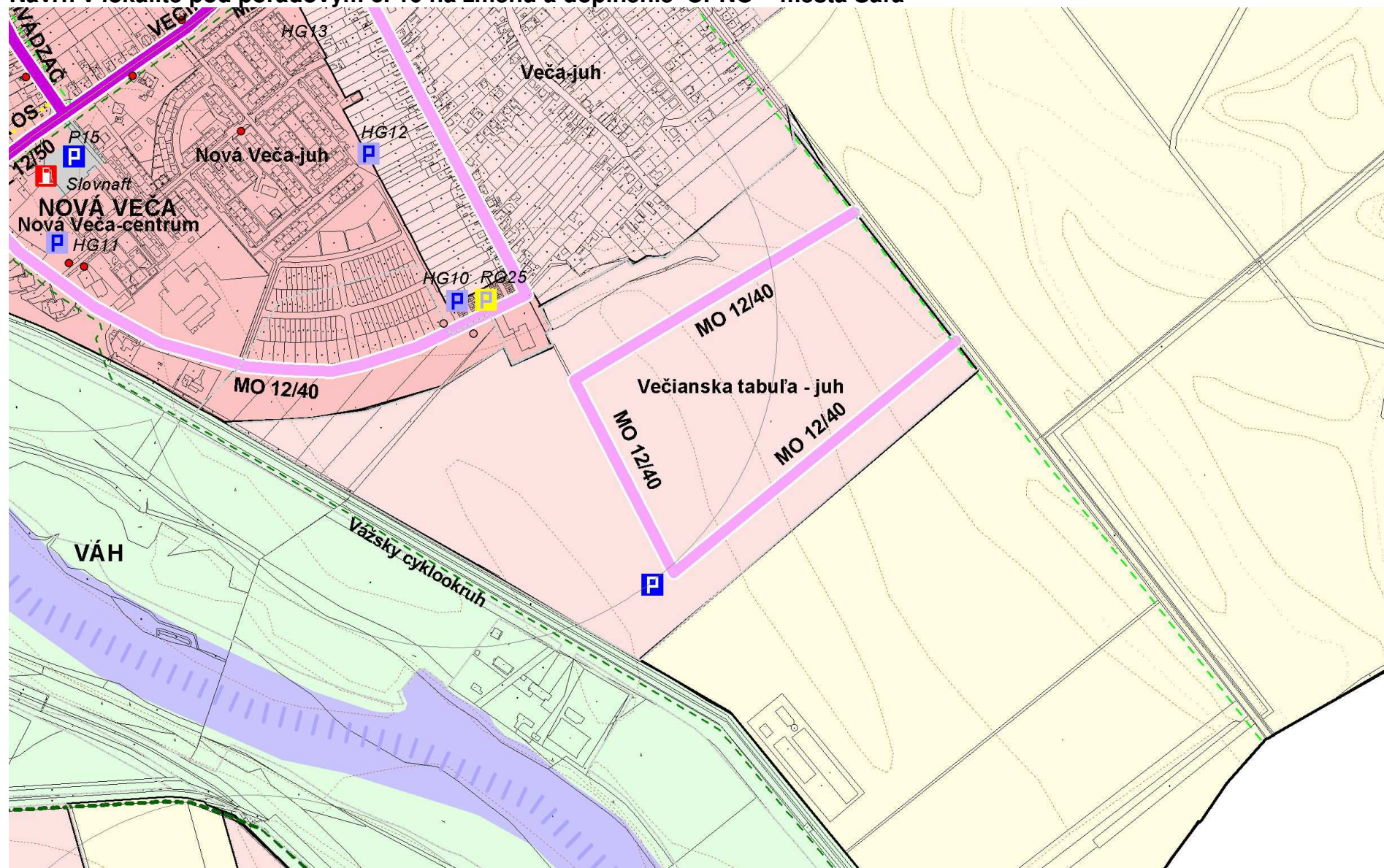
- BPEJ: 0003003 (003.01) - 3. skupina = 1,530 ha
- BPEJ: 0020003 (020.01) - 2. skupina = 16,920 ha
- BPEJ: 0018003 (018.01) - 2. skupina = 19,850 ha

Hydromelioračné zariadenia - závlaha pozemkov Hájske - Sládečkovce

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



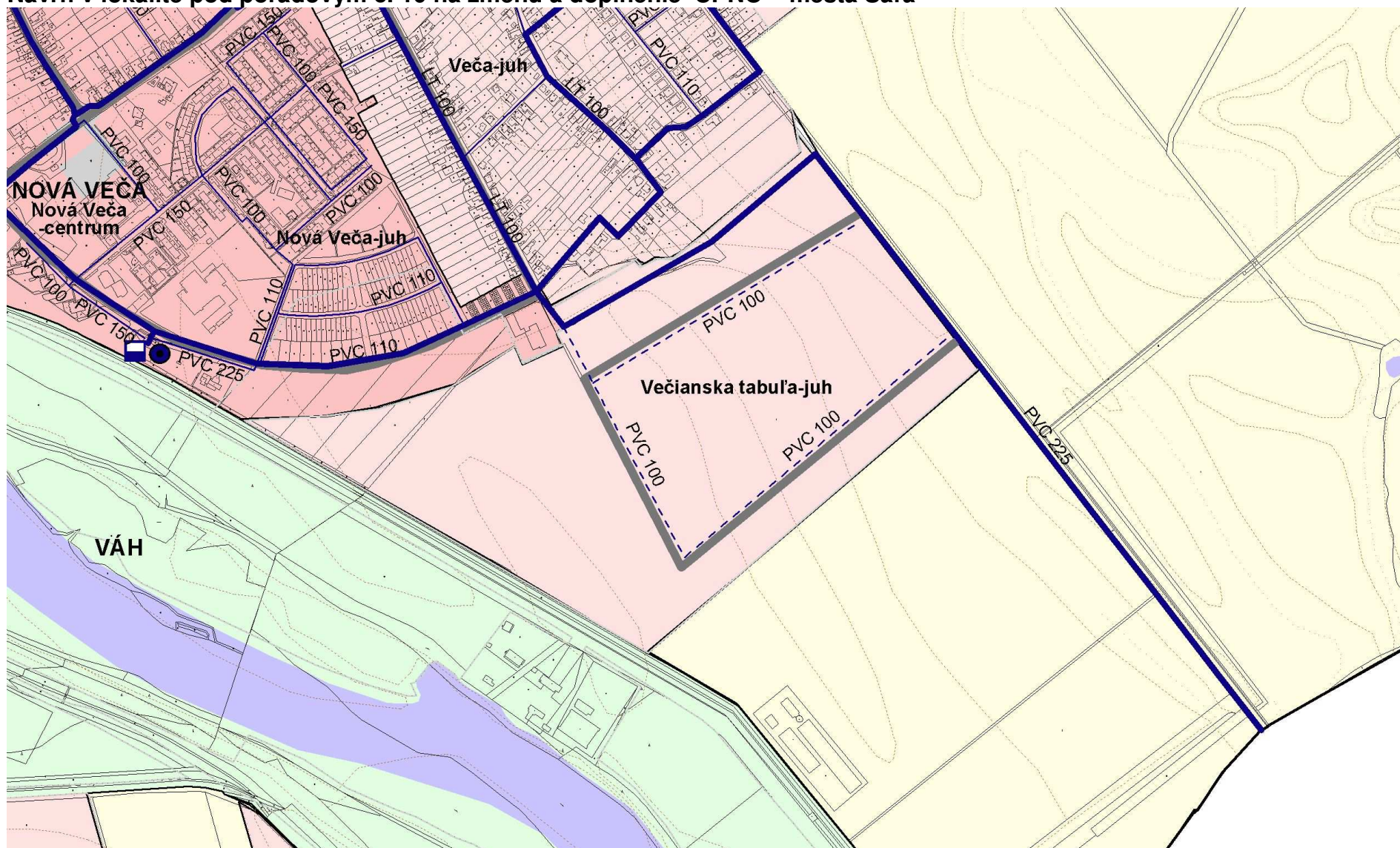
Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese verejné dopravné vybavenie doplniť navrhované územie takto:

Navrhované trasy pre miestne obslužné komunikácie vo funkčnej triede C1 a v kategórii MO 12/40.

V polohách navrhovanej základnej vybavenosti vymedziť plochu pre verejné parkoviská a verejné priestranstvá pre peší pohyb.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa

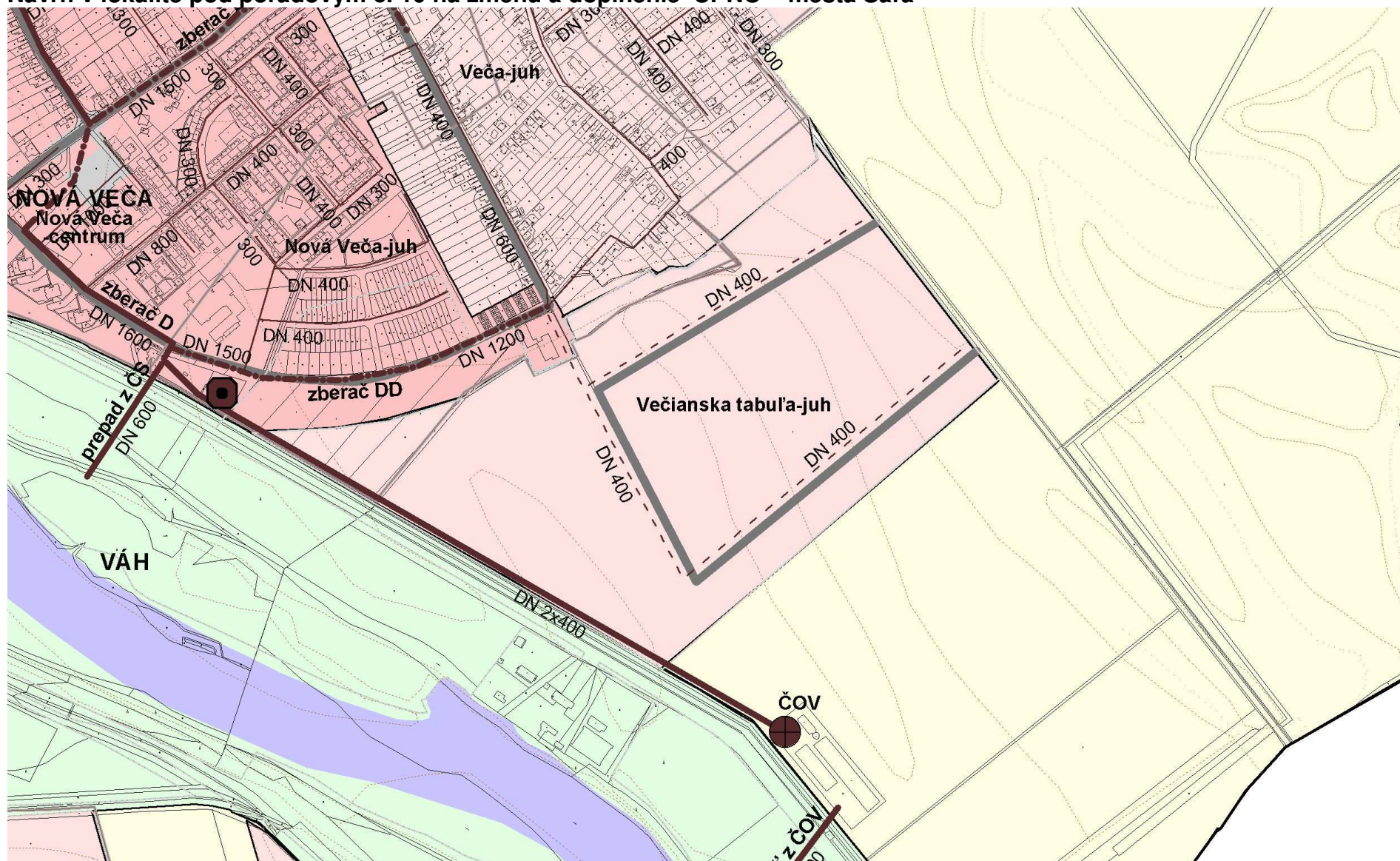


Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese verejné technické vybavenie – zásobovanie pitnou vodou doplniť navrhované územie takto:

V navrhovanom území v trasách hlavných uličných koridorov riešiť rozvodný vodovod pitnej vody v profile PVC 100 so zaokruhovaním v rozvodnom .



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa

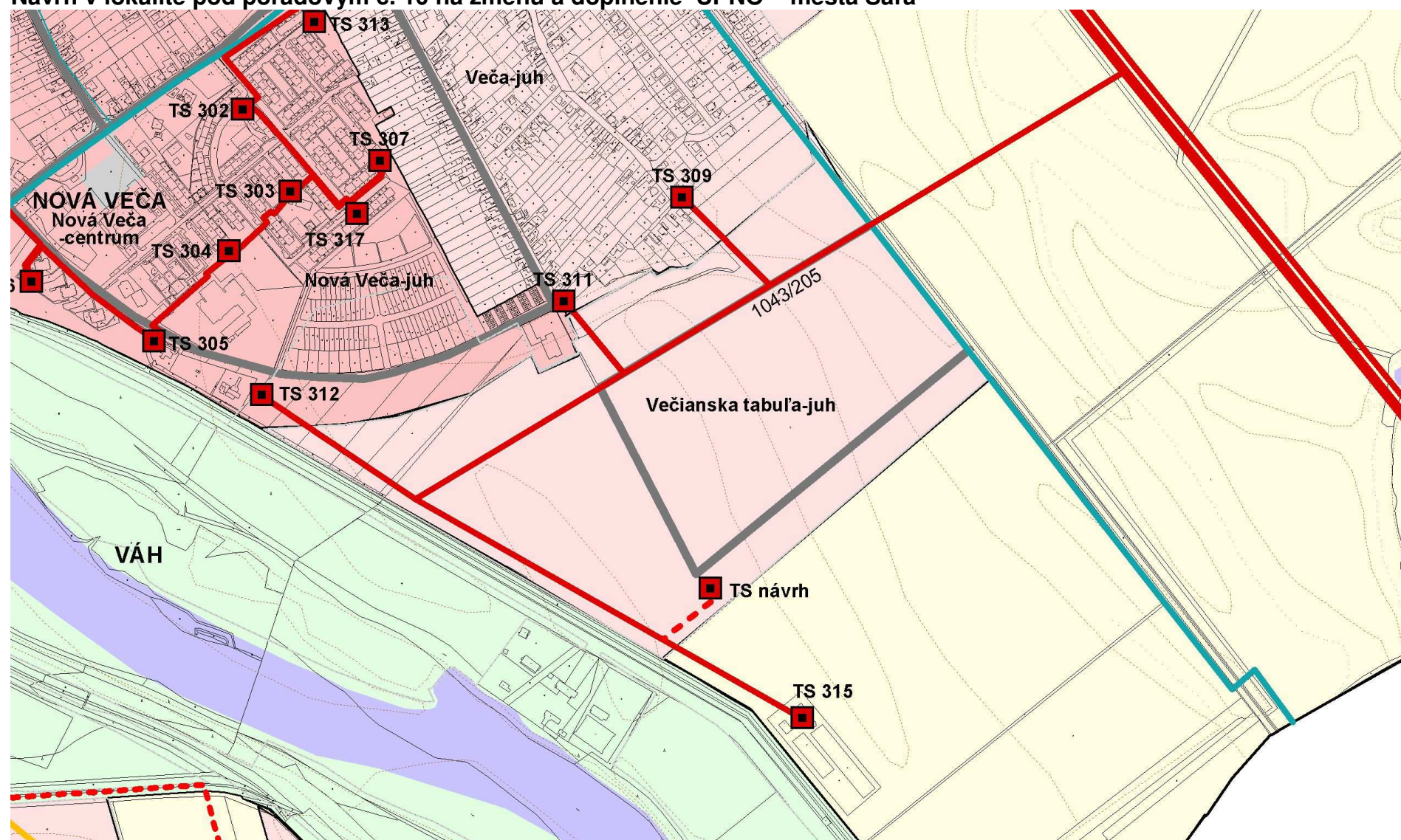


Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese verejné technické vybavenie – odkanalizovanie územia doplniť navrhované územie takto:

V navrhovanom území v trasách hlavných uličných koridorov riešiť zberače splaškovej kanalizácie v profile DN 400.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa

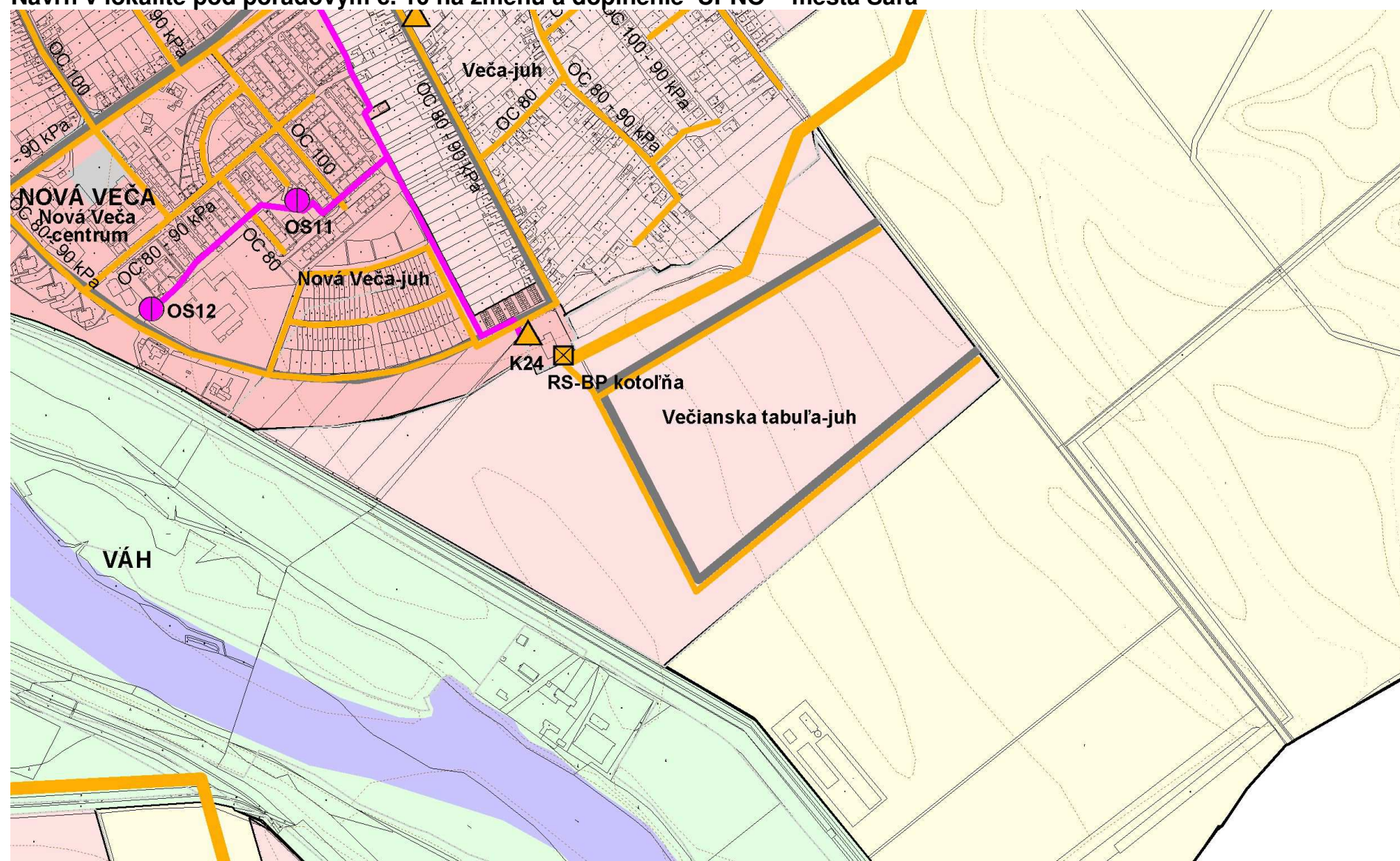


Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese verejné technické vybavenie – zásobovanie elektrickou energiou doplniť navrhované územie takto:

V navrhovanom území riešiť kabelizáciu VN 22 kV vzdušného vedenia č. 1043/205 a umiestniť novú TS.



Návrh v lokalite pod poradovým č. 10 na zmenu a doplnenie ÚPNO – mesta Šaľa



Navrhovaná zmena pre vymedzené územie lokality 10 - vo výkrese verejné technické vybavenie – zásobovanie zemným plynom doplniť navrhované územie takto:

V navrhovanom území riešiť rozvod STL plynofikácie pre lokálne domové kotolne a domácnosti.

