

**OBSAH**



|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| OBSAH .....                                                                                                        | 1  |
| ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....                                                                                                | 3  |
| Základné údaje o dokumentácii .....                                                                                | 4  |
| Zpracovanie požiadaviek z prerokovacieho konania zmien a doplnkov .....                                            | 5  |
| Spôsob vyznačenia a zapracovania jednotlivých zmien a doplnkov<br>do grafickej a textovej časti dokumentácie ..... | 5  |
| ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.8) – TEXTOVÁ ČASŤ.....                                                               | 6  |
| Kapitola 3 – časť 3.1 bod 3.1.4.1 .....                                                                            | 7  |
| Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.2.3 .....                                                                            | 7  |
| Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.3.1 .....                                                                            | 8  |
| Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.3.3 .....                                                                            | 8  |
| 4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI .....                                                                                      | 9  |
| 4.1 Záväzné regulatívy pre koncepciu rozvoja mesta .....                                                           | 9  |
| 4.1.1 Základná stratégia rozvoja mesta .....                                                                       | 9  |
| 4.1.2 Prírodná stratégia mesta.....                                                                                | 9  |
| 4.1.3 Urbanistická stratégia mesta .....                                                                           | 9  |
| 4.2 Záväzné regulatívy pre prírodnú štruktúru.....                                                                 | 9  |
| 4.3 Záväzné regulatívy pre urbanistickú štruktúru.....                                                             | 9  |
| 4.3.1 Zástavba .....                                                                                               | 9  |
| 4.3.2 Verejné dopravné vybavenie.....                                                                              | 12 |
| 4.3.3 Verejné technické vybavenie .....                                                                            | 13 |
| 4.3.4 Socioekonomická štruktúra .....                                                                              | 13 |
| 4.3.5 Životné prostredie.....                                                                                      | 14 |
| 4.3.6 Požiadavky na riešenie ÚPNZ.....                                                                             | 14 |
| 4.4 Verejnoprospešné stavby, stavby mestského záujmu a chránené<br>územia.....                                     | 14 |
| 4.4.1 Verejnoprospešné stavby (VPS).....                                                                           | 14 |
| 4.4.2 Stavby mestského záujmu (SMZ).....                                                                           | 15 |
| 4.4.3 Chránené územia .....                                                                                        | 15 |
| 4.4.4 Územie navrhované na stavebnú uzáveru.....                                                                   | 15 |
| 4.4.5 Legislatívne podmienky.....                                                                                  | 15 |
| DOPLŇUJÚCE ÚDAJE .....                                                                                             | 16 |
| Hodnotenie navrhovaných zmien a doplnkov.....                                                                      | 17 |
| Vysvetlenie pojmov – metodika .....                                                                                | 17 |
| ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.8) – GRAFICKÁ ČASŤ.....                                                              | 18 |



## ZÁKLADNÉ ÚDAJE



## ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

### Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

#### Dokumentácia:

názov dokumentácie: **Územný plán mesta Šaľa – zmeny a doplnky č. 8**

skrátенý názov dokumentácie: **ÚPNO Šaľa – ZaD č. 8**

stupeň dokumentácie: **územný plán obce**

**Obstarávateľ ÚPNO Šaľa:**

**mesto Šaľa** (v zastúpení Mestského úradu v Šali)

poverené osoby za obstaranie:

Ing. Anna Halabrinová – odborné spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD

**Spracovateľ ÚPNO Šaľa:**

spoločnosť **SAN-HUMA'90 s.r.o.**, Župné námestie č. 9, Nitra; e-mail:

sanhuma90@gmail.com; telefón: 037/6524077

**poverené osoby spracovateľa:**

Ing. Ľubomír Holejšovský – riaditeľ spoločnosti

Ing. arch. Vladimír Jarabica – hlavný riešiteľ úlohy

**riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky:**

Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus;

Dr. Ing. Milan Skýva – verejné dopravné vybavenie;

RNDr. Peter Mederly – krajinná ekológia a životné prostredie;

Ing. Anna Dobrucká – sídelná vegetácia;

Ing. Viera Brestovská – verejné technické vybavenie (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd);

Peter Karas – verejné technické vybavenie (zásobovanie elektrickou energiou);

Ing. Róbert Vítko – verejné technické vybavenie (zásobovanie plynom).

### Údaje o dôvodoch a spôsobe zadania zmien a doplnkov územného plánu

Územný plán mesta Šaľa bol schválený MsZ dňa 24.6.2004. Následne boli spracované a schválené zmeny a doplnky pod poradovým číslom 1 až 7. Na základe doterajších skúseností s používaním dokumentácie ÚPN mesta Šaľa sa konštatuje, že v zásade zodpovedá potrebám mesta pre rozhodovanie v oblasti územného a investičného rozvoja. Digitálna forma dokumentácie ÚPN vytvára lepšie podmienky práce pri vypracovávaní odborných stanovísk a pri informovaní verejnosti cez internetové stránky mesta Šaľa.

Permanentne sa meniace ekonomické a sociálne - spoločenské podmienky vyvolávajú predpokladané ale aj nepredpokladané zmeny v hospodárskom rozvoji mesta čo vyvoláva nové podmienky v oblasti investičného rozvoja a súvisiace požiadavky na územný rozvoj. S odstupom času od schválenia rozvojovej a územnej koncepcie v meste Šaľa zdokumentovanej v ÚPN mesta sa vyskytli nové podmienky, javy a skutočnosti ktoré sa uplatňujú ako nové požiadavky na korekciu a zmenu čiastkových koncepcných rozvojových zámerov v území mesta.

Návrhovým obdobím pre riešenie zámerov a cieľov v územnom pláne mesta Šaľa bol stanovený časový horizont 10 -15 rokov. Časový horizont naplnenia jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa však nedá jednoznačne reálne presne časovo určiť, pretože čas a termín ich realizácie je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nemusia byť v súčasnosti známe a ktoré sa nedajú s určitosťou predpokladať. Z tohto dôvodu bolo návrhové obdobie územného plánu smerným cieleným časovým horizontom a jednotlivé koncepcné zábery podľa zložitosti podmienok, spoločenskej potreby a verejného záujmu sa naplňajú v krátkodobom, strednodobom alebo dlhodobom časovom pláne a ich plnenie už v súčasnosti presiahnuje časový horizont návrhového obdobia územného plánu. V zmysle stavebného zákona č.50/1976 Z.z. (a jeho neskorších zmien a doplnení) mesto respektíve príslušný orgán územného plánovania pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúma schválený územný plán (vrátane jeho zmien a doplnkov), vyhodnotí aktuálnosť jeho zámerov a posúdi či nie sú potrebné jeho zmeny, alebo doplnky, alebo či nevznikli také objektívne dané podmienky, ktoré vyvolajú potrebu obstaráť aktualizáciu územného plánu, prípadne nový územný plán.

V období pôsobnosti územného plánu boli v rámci zmien a doplnkov č.1 až č.7 urobené zmeny ktoré riešili požiadavky nadradenej územnoplánovacej dokumentácie a aktuálne potreby mesta Šaľa.

V súčasnom období sú na území mesta Šaľa známe nové javy a skutočnosti ktoré vyvolávajú požiadavku na prehodnotenie funkčného a priestorového využitia parciálnych území. Mesto Šaľa eviduje požiadavky mestskej samosprávy, obyvateľov a vlastníkov pozemkov na zmenu účelu a funkčného využitia pôch a uznesením Mestského zastupiteľstva č.3/2022-III. z 3. zasadnutia zo dňa 24.3.2022 a uznesením Mestského zastupiteľstva č.5/2022-VI. z 5. zasadnutia zo dňa 30.6.2022 schválilo obstaranie dokumentácie a rozsah a obsah Zmien a doplnkov č.8 ÚPNO mesta Šaľa v tomto rozsahu :

**1.** požiadavka na zmenu - **Spoločnosť SYNKLAD, s.r.o., Diakovská cesta 15, 927 01 Šaľa**, ktorú zastupuje konateľ Ing. Viktor Vincze, požiadala o zmenu ÚPN v lokalite Hetmň, ako vlastníka pozemkov vedených na LV č. 5562, v areáli existujúcej strelnice a okolitej produkčnej vegetácie. V súčasnosti je v Územnom pláne pre danú lokalitu definované v južnej časti funkčné využitie na skupinovú rekreáciu a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť príslušiaci rekreačnej funkcii a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového využívania je určený porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný. V severnej časti pozemkov je definované funkčné využívanie na produkčnú vegetáciu s významnou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné; z hľadiska regulácie priestorového usporiadania je určený porast bylinný, prípustný porast stromový, krovinný. Navrhovateľ svoju požiadavku na zmenu ÚPN zdôvodňuje tým, že v budúcnosti plánuje v danom území realizovať zámer výstavby obytného celku s rôznymi formami bývania v malopodlažnej zástavbe do 4 NP s parametrami bývania vo väčšom rozsahu ako umožňuje ÚPN v súčasnosti, vrátane príslušnej základnej vybavenosti, priestormi pre šport a oddych, s výrazným zastúpením zelene. S ohľadom na uvedené navrhovateľ žiada zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa a navrhuje na vyznačenej ploche zmenu funkčného využívania na bývanie a príslušnú občiansku vybavenosť, zmenu podmienok priestorovej regulácie do max.výšky zástavby 4NP, so zastavanosťou max.40% plochy.

2. požiadavka na zmenu - **Ing. arch. Pavol Kollár a manželka RNDr. Andrea Kollárová** požiadali o prekvalifikovanie podmienok funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov parc.č. 3557, 3563/2, 3975 a 6147/2 v mestskej časti Šaľa Veča na Hospodárskej ul., (bývalý Park pri kúrii), v súčasnosti využívaný ako súkromná zeleň.

V Územnom pláne je pre danú lokalitu definované prevažujúce funkčné využitie ako environmentálna vegetácia alebo rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napr. letné kúpalisko, letný amfiteáter a pod.), ostatné funkčné využívanie je neprípustné; priestorové usporiadanie ako porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max.5%), zástavba malou architektúrou; porast krovinný alebo bylinný.

Navrhovatelia svoju požiadavku na zmenu ÚPN zdôvodňujú nasledovne:

- ochrana chráneného areálu Park vo Veči bola Vyhláškou Krajského úradu v Nitre č.9/2000 zrušená

- zámerom v predmetnej lokalite je pripraviť investičný zámer výstavby bývania resp. senior bývania vo forme pavilónov resp. viladomov . S ohľadom na túto skutočnosť žiadajú zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa.

Z dôvodu uvedeného investičného zámeru navrhujú zmenu funkčného využívania na bývanie, resp. prechodné bývanie, nezávadné služby; plochu zelene min. 65%; a zmenu podmienok priestorovej regulácie na výšku zástavby max.4 nadzemné podlažia.

3. požiadavka na zmenu - **Spoločnosť DUSLO, a.s.** v zastúpení Dr. Ing. Petrom Némethom, vedúcim odboru investičnej výstavby požiadala mesto Šaľa o zmenu územného plánu z dôvodu plánovanej investičného zámeru, za účelom využitia potenciálu obnoviteľnej energie slnka a jeho napojenie do distribučnej siete Duslo, a.s. Investičný zámer rieši vytvorenie celého hodnotového reťazca od výstavby OZE (Obnoviteľné zdroje energie) a výroby zelenej elektriny, vybudovanie výrobné zeleneho vodíka, až po jeho skladovanie a využitie v existujúcej výrobní Čpavok 4 a komerčne v dopravnom sektore. Investičný zámer sa plánuje v prírodnom celku Váh, v biokoridore Trnovec – Amerika. Rozsah záberu územia navrhovateľ Duslo, a.s. upresní počas spracovávania zadania zmien a doplnkov územného plánu. Duslo a.s., oznámilo mestu, že na Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja pri prerokovaní Konceptu Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, vzneslo pripomienku, ktorou požadovalo zapracovať do uvedeného Konceptu text na zvyšovanie podielu Obnoviteľných zdrojov energie (OZE) – výstavbou veterných parkov a plošných fotovoltických elektrární pre Duslo, a.s. Pripomienka je zatiaľ v riešení.

V súčasnosti je v Územnom pláne pre danú lokalitu definované funkčné využitie na ekostabilizujúcu vegetáciu s významnou hospodárskou funkciou a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového využívania je určený porast stromový; prípustný porast krovinný alebo bylinný.

Vzhľadom na plánovaný investičný zámer navrhovateľ žiada zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa a navrhuje zmenu funkčného a priestorového využitia územia podľa priloženého situačného výkresu, s regulatívami, ktoré umožnia výstavbu fotovoltickej elektrárne.

4. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú

- vzájomne zosúladiť a upraviť niektoré detailné podmienky pre funkčné využívanie a priestorové usporiadanie uvedené v textovej a grafickej časti záväznej časti ÚPNO tak, aby sa eliminoval ich prípadný rôzny výklad v lokalite Šalianska tabuľa pri Kráľovej pri severozápadnom okraji k. ú. Šaľa v susedstve k.ú. Kráľová nad Váhom; v lokalite Šalianska tabuľa pri Váhu zosúladienie ÚPNZ a ÚPNO

- zaradiť cyklotrasy do všetkých susediacich okolitých obcí medzi verejnoprospešné stavby.

5. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú v lokalite na ľavom brehu rieky Váh v blízkosti cestného mosta, tzv. zimný prístav a juhovýchodne od bývalej reštaurácie Hepaj, posúdiť možnosti využitia územia pre potreby mesta v súlade so životným prostredím.

6. požiadavka na zmenu - Mikuláš Pozsonyi, konateľ spoločnosti **SLOVKLIMA DEIMOS GROUP, s.r.o.** Šaľa, ako vlastníka pozemkov a zástupca vlastníkov pozemkov parc.č. 5002/4, 5002/5,5002/6 a 5002/7, v lokalite Šalianska tabuľa – pri Kráľovej, požiadala o zmenu funkčného využívania pozemkov vo väčšej miere pre bývanie: „základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba“. Táto požiadavka na zmenu funkčného využívania pozemkov vo väčšej miere pre bývanie, sa prekrýva so schválenou požiadavkou v návrhu č.4, ktorá bola už odsúhlasená na riešenie v zastupiteľstve.

7. požiadavka na zmenu - Mikuláš Pozsonyi, konateľ spoločnosti **SLOVKLIMA DEIMOS GROUP, s.r.o.** Šaľa, ako zástupca vlastníka pozemku parc.č. 5002/1, ktorým je Rolnícke družstvo Šaľa Hviezdoslavova 2 Šaľa, požiadala o zmenu funkčného využívania na časti predmetnej parcely vo výmere 7 ha. Pozemok sa nachádza v lokalite Šalianska tabuľa. Jedná sa o zmenu z funkčného využívania „produkčná vegetácia alebo produkčná vegetácia s významnou ekostabilizujúcou funkciou; výnimočne prípustná zástavba extenzívnej poľnohospodárskej výroby; ostatné funkčné využívanie je neprípustné“, na funkčné využívanie: „základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba“. Ide o rozšírenie plochy určenej na zástavbu v návaznosti na ďalšiu fázu pripravovaného investičného zámeru výstavby bývania v bytových a rodinných domoch s príslušnou vybavenosťou, s vysokou environmentálnou kvalitou prostredia, ktorá bude prínosom pre obyvateľov mesta Šaľa a aj širšieho regiónu.

8. požiadavka na zmenu - Ing. Július Belovič, predseda predstavenstva **COOP Jednota Galanta**, požiadala o zmenu ÚPN ako vlastníka pozemkov parc.č. 1030/2, 1030/4, 1030/18, 1030/21, 1030/32, 1030/34, 1030/56, 1030/57 v k.ú. Šaľa, medzi ul. Hlavnou a Kúpeľnou, kde sa dnes nachádza 2-podlažná budova v nevyhovujúcom technickom stave a rekonštrukcia budovy je neefektívna. (Jedná sa o bývalú reštauráciu a učňovské stredisko so zázemím – Olympia). Keďže ide o ťažiskovú lokalitu v centre mesta s vysokým potenciálom na bývanie, navrhovateľ má záujem v budúcnosti realizovať zámer výstavby viacpodlažných bytových domov, prípadne s doplnkovou vybavenosťou, ktoré by vytvorili novú urbanistickú dominantu v dotknutom území. Navrhovateľ požiadala upraviť prípustnú výškovú hladinu zo súčasnej podlažnosti 2-6 NP na podlažnosť 2-13 NP, čo by zodpovedalo výške existujúcich vežových bytových domov na Novomeského ul. Uvedenú zmenu žiadame premietnuť pri najbližšej aktualizácii aj do Územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ).

9. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú
- doplniť medzi verejno-prospešné stavby (VPS) miestnu komunikáciu, podľa odborného posúdenia spracovateľa ÚPN mesta Šaľa, ktorou by bol zo Štúrovej ul. dopravne napojený športový areál Jozefov (Mestská športová hala, budúce kúpalisko a ostatné športoviská).
  - upraviť a podrobnejšie špecifikovať koeficient zelene na území mesta.
10. požiadavka na zmenu - Margita Horváthová, bytom Nešporova 1007/13, 927 00 Šaľa, ako vlastníčka a zástupca ostatných vlastníkov pozemku parc.č. 1408/1, požiadala o zmenu funkčného využívania a priestorového usporiadania predmetnej parcely vo výmere 18 332 m<sup>2</sup>. Pozemok sa nachádza pri Družstevnej ulici, v tesnej blízkosti lokality Vršky, v lokalite, ktorá je v územnom pláne určená ako územná rezerva na funkčné využívanie ako bývanie. Navrhovateľka spolu s ostatnými vlastníkmi, plánujeme v budúcnosti realizovať zámer výstavby objektov na bývanie s príslušnou vybavenosťou. Ide o rozšírenie plochy určenej na zástavbu, v súčasnosti využívanej na produkčnú vegetáciu bez ekostabilizujúcej a enviromentálnej funkcie.

Vyššie uvedené požiadavky Mesto zaradilo na riešenie v rámci Zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa.

Spracovateľ vyhotovil návrh zmien a doplnkov pod poradovým číslom 8 ÚPNO - mesta Šaľa a predložil ich na prerokovanie obstarávateľovi. Obstarávateľ návrh zmien a doplnkov č.8 prerokuje a jednotlivé vyjadrenia a stanoviská vyhodnotí. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa budú predložené spracovateľovi na zapracovanie do návrhu, ktorý bude predkladaný na schvaľovanie.

### **ZAPRACOVANIE POŽIADAVIEK Z PREROKOVACIEHO KONANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.8**

Na podklade vyhodnotenia stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO – mesta Šaľa budú tie pripomienky, z ktorých vyplynuli požiadavky a potreby na spresnenie, úpravu a doplnenie dokumentácie predmetných akceptovaných a zapracovaných do návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa v rozsahu vyhodnotenia obstarávateľom.

### **SPÔSOB VYZNAČENIA A ZAPRACOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZMIEN A DOPLNKOV DO PÔVODNEJ GRAFICKEJ A TEXTOVEJ ČASTI DOKUMENTÁCIE**

Zmeny a doplnky č. 8 k ÚPNO mesta Šaľa sú graficky spracované vo výrezoch výkresovej časti dokumentácie ÚPNO Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.7 s vyznačením územia lokality v komplexnom návrhu a s označením príslušnej zmeny (1 až 10) vrátane popisu regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania v platnom ÚPNO – mesta Šaľa pre dané územie. V príslušnej lokalite v samostatnom výreze je graficky a popisne vyjadrený návrh požadovanej zmeny.

Zmeny a doplnky sa dotýkajú v grafickej časti výkresových príloh :

- výkres č. 3A Perspektívne použitie PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3C Verejné dopravné vybavenie
- výkres č. 4 Komplexný návrh.

V textovej časti ÚPNO mesta Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.7 sú vyznačené navrhované zmeny a doplnky č.8 farebne nasledovným spôsobom:

- preškrtnutý text (~~príklad~~) znamená text, ktorý sa vypúšťa
- červený text (**príklad**) znamená text, ktorý sa vkladá ako nové znenie doplnkov alebo zmien č.8.

Príslušné výkresy a textová časť po schválení zmien a doplnkov č.8 budú v čístopise vyhotovené v plnom znení ÚPNO - mesta Šaľa vrátane zmien a doplnkov.

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA  
POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Č. 8  
V TEXTOVEJ ČASTI**

V kapitole 3.1 Prírodná štruktúra územia a životné prostredie v bode 3.1.4.1 Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa upravuje druh výstavby v lokalite 25 a v závere sa dopĺňajú nové lokality záberov pôdneho fondu pod označením 36, 37 a 38 a upravujú sa tabuľky č. 18 a 19 takto :

...

**LOKALITA Č. 25**

Kataster, miesto lokality: Šaľa, sz okraj katastrálneho územia

Druh výstavby: **bývanie a vybavenosť a podnikateľské prevádzky (20%+80%) (80%+20%)**

Výmera: 11,0800 ha (orná pôda)

BPEJ: 0003003 (003.01) - 3. skupina = 4,9950 ha

0020003 (020.01) - 2. skupina = 6,0850 ha

Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Šaľa - Kolárovo

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: súkromný sektor

...

**LOKALITA Č. 36**

Kataster, miesto lokality: Šaľa – Hetméň, južná časť územia v mestskej časti Šaľa.

Druh výstavby: **bývanie a základná vybavenosť (90% a 10%)**

Výmera: 29,6000 ha (orná pôda a TTP)

BPEJ: 0002005 (002.01) - 2. skupina = 26,0500 ha

0019002 (019.01) - 1. skupina = 3,5500 ha

Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Šaľa – Kolárovo (nefunkčná)

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

**LOKALITA Č. 37**

Kataster, miesto lokality: Šaľa – Šalianska tabuľa, severná okrajová časť územia mesta v mestskej časti Šaľa.

Druh výstavby: **bývanie a základná vybavenosť (90% a 10%)**

Výmera: 7,000 ha (orná pôda)

BPEJ: 0020003 (020.01) - 2. skupina = 7,000 ha

Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Hájske - Sládečkovce

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

**LOKALITA Č. 38**

Kataster, miesto lokality: Šaľa , juhovýchodná časť územia v mestskej časti Šaľa - Vřšky.

Druh výstavby: **bývanie a vybavenosť (90%+10%)**

Výmera: 3,400 ha (orná pôda)

BPEJ: 0002002 (002.01) - 2. skupina = 0,850 ha

0035001 (035.01) - 6. skupina = 2,550 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: súkromný sektor

tab. 1: Súhrnné hodnotenie lokalít v rámci obidvoch etáp – mimo zastavaného územia vymedzeného hranicou k 1. 1. 1990

| Označenie lokality – číslo lokality                                              | funkčné využitie podľa ÚPNO Šaľa | Záber PPF celkom (ha)              |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 01, 05, 06, 07, 08, 12, 13, 14, 15, 22, 24, 25, 29, 31, 32, 35a, 35b, 36, 37, 38 | bývanie a základná vybavenosť    | <b>168,6989</b><br><b>219,7789</b> |
| 02, 03                                                                           | vybavenosť                       | <b>7,6352</b>                      |
| 16, 16B, 17, 18, 19, 19A, 30, 34                                                 | výrobné plochy                   | <b>126,7678</b>                    |
| 09, 10, 11, 25, 27, 28, 33                                                       | podnikateľské prevádzky          | 41,9075<br><b>30,8275</b>          |
| 23, 26A, 26B                                                                     | komunikácia – cesta I. triedy    | <b>5,3781</b>                      |
| 04, 20, 21                                                                       | rekreácia šport                  | <b>6,3396</b>                      |
| <b>Celkom 39 42 lokalít</b>                                                      |                                  | <b>357,6871</b><br><b>397,6871</b> |

tab. 2: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo hranicu zastavaného územia mesta Šaľa v rámci obidvoch etáp (podfarbené lokality sú situované v záujmovom území hydromelioračných stavieb)

| Označenie lokality | Celková výmera odňatia PPF (ha) | Orná pôda   |                 |                          | Vinice      |                 |                          | Záhrady     |                 |                          |
|--------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------|-------------|-----------------|--------------------------|-------------|-----------------|--------------------------|
|                    |                                 | Celkom (ha) | Bonitná skupina | Plocha bonitnej sk. (ha) | Celkom (ha) | Bonitná skupina | Plocha bonitnej sk. (ha) | Celkom (ha) | Bonitná skupina | Plocha bonitnej sk. (ha) |
| <b>01</b>          | 9,8200                          | 9,8200      | 1               | 5,9677<br>3,8523         | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        |
| <b>02</b>          | 2,8949                          | 2,8949      | 2               | 2,8949                   | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        |
| <b>03</b>          | 4,7403                          | 4,7403      | 2               | 3,0831                   | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        |
|                    |                                 |             | 3               | 1,6572                   |             |                 |                          |             |                 |                          |
| <b>04</b>          | 3,1195                          | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        | 3,1195      | 2<br>3          | 1,2083<br>1,9112         |
| <b>05</b>          | 2,6675                          | 2,6675      | 3               | 2,6675                   | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        |
| <b>06</b>          | 17,5345                         | 17,5345     | 2               | 10,9175                  | -           | -               | -                        | -           | -               | -                        |
|                    |                                 |             | 3               | 2,0017                   |             |                 |                          |             |                 |                          |
|                    |                                 |             | 4               | 4,6153                   |             |                 |                          |             |                 |                          |

|            |                                    |                                    |                            |                                                                                                                        |               |   |        |               |             |                            |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---------------|-------------|----------------------------|
| <b>07</b>  | 0,8383                             | 0,8383                             | 3                          | 0,8383                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>08</b>  | 3,9006                             | 2,0006                             | 1<br>2<br>4                | 0,2058<br>0,1993<br>1,5955                                                                                             | 1,9000        | 2 | 1,9000 | -             | -           | -                          |
| <b>09</b>  | 0,7783                             | 0,7783                             | 1<br>4                     | 0,7600<br>0,0183                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>10</b>  | 9,6188                             | 1,7000                             | 4                          | 1,7000                                                                                                                 | 7,1188        | 4 | 7,1188 | 0,8000        | 4           | 0,8000                     |
| <b>11</b>  | 4,2204                             | 4,2204                             | 1<br>4                     | 1,2441<br>2,9763                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>12</b>  | 0,3926                             | 0,3926                             | 2                          | 0,3926                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>13</b>  | 5,3436                             | 5,3436                             | 2                          | 5,3436                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>14</b>  | 11,1283                            | 11,1283                            | 2<br>6                     | 2,8366<br>8,2917                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>15</b>  | 7,0748                             | 7,0748                             | 2                          | 7,0748                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>16</b>  | 33,2410                            | 33,2410                            | 1<br>2<br>3                | 0,5273<br>29,8236<br>2,8801                                                                                            | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>16A</b> | zrušená                            |                                    |                            |                                                                                                                        | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>16B</b> | 7,7481                             | 7,7481                             | 2<br>3                     | 7,0245<br>0,7237                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>17</b>  | 6,4905                             | 6,4905                             | 2                          | 6,4905                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>18</b>  | 1,8253                             | 1,8253                             | 2<br>5                     | 1,7568<br>0,0685                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>19</b>  | 22,7829                            | 22,7829                            | 2<br>5                     | 16,5077<br>6,2752                                                                                                      | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>19A</b> | 10,6800                            | 10,6800                            | 2<br>5                     | 6,4080<br>4,2720                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>20</b>  | 2,6871                             | 2,6871                             | 2<br>6                     | 2,4587<br>0,2284                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>21</b>  | 0,5330                             | 0,5330                             | 2                          | 0,5330                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>22</b>  | 1,4430                             | 1,4430                             | 1                          | 1,4430                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>23</b>  | 0,9781                             | 0,9781                             | 3                          | 0,9781                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>24</b>  | 54,9757                            | 54,9757                            | 1<br>2<br>3<br>4           | 6,285<br>28,549<br>20,081<br>0,060                                                                                     | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>25</b>  | 11,0800                            | 11,0800                            | 2<br>3                     | 6,0850<br>4,9950                                                                                                       | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>26A</b> | 2,0200                             | 2,0200                             | 1<br>4<br>5                | 0,5394<br>0,2496<br>1,2310                                                                                             | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>26B</b> | 2,3800                             | 2,3800                             | 1                          | 2,3800                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>27</b>  | 10,500                             | 10,500                             | 1<br>4<br>5                | 6,8500<br>0,9500<br>2,7000                                                                                             | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>28</b>  | 3,7500                             | 3,7500                             | 1                          | 3,7500                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>29</b>  | 5,5000                             | 5,5000                             | 2                          | 5,5000                                                                                                                 | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>30</b>  | 30,0000                            | 30,0000                            | 1<br>2                     | 27,85<br>2,15                                                                                                          | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>31</b>  | 7,87                               | 7,87                               | 3                          | 7,87                                                                                                                   | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>32</b>  | 2,87                               | 2,87                               | 2<br>3                     | 1,91<br>0,96                                                                                                           | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>33</b>  | 1,96                               | 1,96                               | 2                          | 1,96                                                                                                                   | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>34</b>  | 14,00                              | 14,00                              | 1<br>6                     | 2,00<br>12,00                                                                                                          | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>35a</b> | 16,10                              | 16,10                              | 2                          | 16,10                                                                                                                  | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>35b</b> | 22,20                              | 22,20                              | 2                          | 22,20                                                                                                                  | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>36</b>  | 29,60                              | 29,60                              | 1<br>2                     | 3,55<br>26,05                                                                                                          | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>37</b>  | 7,00                               | 7,00                               | 2                          | 7,00                                                                                                                   | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>38</b>  | 3,40                               | 3,40                               | 2<br>6                     | 0,85<br>2,55                                                                                                           | -             | - | -      | -             | -           | -                          |
| <b>Σ</b>   | <b>357,6871</b><br><b>397,6871</b> | <b>344,8488</b><br><b>384,8488</b> | 1<br>2<br>3<br>4<br>5<br>6 | 59,8023<br><b>63,3523</b><br>192,0515<br><b>225,9515</b><br>45,6626<br>12,1650<br>14,5467<br>20,5201<br><b>23,0701</b> | <b>9,0188</b> | 2 | 1,9000 | <b>3,9195</b> | -           | -                          |
|            |                                    |                                    |                            |                                                                                                                        |               | 4 | 7,1188 |               | 2<br>3<br>4 | 1,2083<br>1,9112<br>0,8000 |

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.2 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta v bode 3.2.2.1 Stavebná štruktúra v časti Návrh rozvoja stavebnej štruktúry – Návrh priestorového usporiadania stavebnej štruktúry sa druhý odstavec v závere dopĺňa takto:

... vytváraním verejných priestorov v dostatočných parametroch a pod.). **Pre lokality v ktorých nie je spracovaný územný plán zóny je pri príprave zámerov využitia pozemkov určených na zástavbu žiadúce riešiť nadväznosti na kontaktné pozemky z hľadiska stavebnej štruktúry (možných hygienických a sociálnych vplyvov) a prepojenia dopravnej (cestnej) siete. Je potrebné pri návrhu jednotlivéj zástavby vo vzťahu k susedným pozemkom rešpektovať podmienky svetlotechnických, vizuálnych a hygienických vplyvov tak aby, nebol zamedzený stavebný rozvoj na týchto pozemkoch. V tejto súvislosti je žiadúce posúdiť a overiť možnosti budúceho**



rozvoja na vedľajších stavebných pozemkoch z hľadiska ich zastavateľnosti a dopravnej obslužiteľnosti minimálne formou urbanistickej štúdie v koordinácii a v spolupráci s odbornými útvarmi mesta.

Špecifickými prvkami priestorového usporiadania sú tzv. urbanistické dominanty, ktoré ...

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.2.3 Sídlná vegetácia sa v druhom odstavci Návrh na dotvorenie kostry systému sídlnnej zelene a jej udržanie ruší text pod štvrtou odrážkou v tomto znení:

...  
– ~~Park pri kúrii v PF Celku Veča, PF Časti Veča – východ v súčasnosti pre verejnosť uzavretý predstavuje vysoký potenciál kvalitnej zelene v zastavanom území mesta, ktorý je potrebné udržať v systéme sídlnnej vegetácie. Celková výmera je niečo cez 0,02 km<sup>2</sup>, čo umožňuje túto plochu zahrnúť medzi primárne jadro ako jediné na ľavom brehu rieky, čo zvyšuje významnosť tejto plochy;~~

...  
V treťom odstavci Návrh na regulatívy podľa jednotlivých ÚPČastí v prvej odrážke ruší časť textu v závere a text sa upravuje v znení:

...  
– **Veča - centrum:** indikátor splnený, vhodné je však dobudovať zeleň na ploche v križovatke ulíc Nitrianska a v smere k Duslu Šaľa. Na ploche chýba najmä vysoká zeleň. Ďalej je vhodné upraviť priestor pri vodnom zdroji a ošetriť stromy na cintoríne i v uliciach. V kontaktnej zóne medzi Večou –centrum a Večou –východ sa nachádza park pri kúrii. Ten však už nie je verejnou plochou zelene, ale súkromnou plochou zelene. ~~V prospech zvýšenia kvality občanov časti Veča by však bolo sprístupnenie tohto parku, ktorý je spolu s kaštieľom evidovaný v Zozname kultúrnych pamiatok. Park by mal prejsť obnovou tak, aby jeho úprava zodpovedala potrebám mesta i súčasnej funkcii kaštieľa.~~

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.1 Cestná doprava v odstavci Verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu cestnej dopravy sa v šetnástom odseku dopĺňa text v tomto znení:

...  
**Úprava obslužnej a prístupovej komunikácie v PF Časti Pod Bilicou - Diakovská zabezpečujúca prístup k navrhovanému cintorínu (D-18)** – verejnoprospešná stavba. V súvislosti s realizáciou cintorína bude potrebné vytvoriť podmienky pre obslužnú a prístupovú komunikáciu **vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov** tak, aby bol zabezpečený bezkolízny dopravný prístup k vstupu do areálu cintorína.

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.1 Cestná doprava v odstavci Verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu cestnej dopravy sa dopĺňa v závere text v tomto znení:

...  
**Prístupová cesta do športového areálu Jozefov a verejné parkovisko (D22)** – verejnoprospešná stavba – miestna komunikácia zabezpečujúca prepojenie do športového areálu a prístup na verejné parkovisko v zóne Jozefov **vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov**.

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.3 Cyklistická doprava sa za v oddielom Návrh cyklistickej dopravy dopĺňa nový odsek v tomto znení:

...  
Verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu cyklistickej dopravy  
**Cyklistický chodník na ulici Diakovská** v trase Diakovce (D23) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do obce Diakovce;  
**Cyklistický chodník na ulici Štúrova a Kráľovská** v trase Kráľová nad Váhom (D24) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do obce Kráľová nad Váhom;  
**Cyklistický chodník na ulici Dolná** v trase Vlčany (D25) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do obce Vlčany;  
**Cyklistický chodník na ulici Dlhoveská** v trase Dlhá nad Váhom (D26) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do obce Dlhá nad Váhom;  
**Cyklistický chodník na ulici Nitrianska** v trase Trnovec nad Váhom (D27) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do obce Trnovec nad Váhom;  
**Cyklistický chodník na ulici Nitrianska** v trase Duslo (D28) – verejnoprospešná stavba – prepojenie do komplexu Duslo a obce Močenok;  
**Cyklistické chodníky (trasy) v zastavanom území mesta** (D29) – stavby mestského záujmu.



Kapitola 4. Návrh záväznej časti sa aktualizuje, uvedené je plné znenie textu vrátane zmien a doplnkov č.1 až č. 7 a navrhovaných zmien a doplnkov č.8 vyznačených červeným textom:

## 4 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Oddiel Návrh záväznej časti je záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie ÚPNO Šaľa a jeho zmien a doplnkov č.1 až č.7. Je rozdelený na štyri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja mesta Šaľa:

- záväzné regulatívy pre stratégiu rozvoja mesta;
- záväzné regulatívy pre prírodnú štruktúru;
- záväzné regulatívy pre urbanistickú štruktúru;
- verejno-prospešné stavby, stavby mestského záujmu a chránené územia.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu je výkres č. 4 Komplexný návrh, v rámci ktorého sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

### 4.1 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA MESTA

#### 4.1.1 ZÁKLADNÁ STRATÉGIA ROZVOJA MESTA

1) Formovať urbanistickú štruktúru mesta v kontinuálnom priestorovom celku na princípe základného motta, ktoré formuje myšlienku vytvoriť mesto Šaľa ako: „Mesto pre ľudí, mesto na rieke“. Urbanistickú štruktúru definovať na princípe dvoch rovnocenných štruktúr navzájom previazaných rozvíjaných najmä do juhovýchodného a severozápadného priestoru na oboch stranách rieky s dôrazom na nízkopodlažné obytné funkcie a s vytlačením automobilové tranzitu mimo zastavanú časť mesta na jeho severnú a severovýchodnú stranu ako tesné obopnutie mesta, s vytvorením dostatočného priestoru pre lokalizáciu výrobných prevádzok miestneho charakteru južne od železničnej trate a definovanie kvalitného priestoru pre rekreáciu v polohe osady Hetméň. Rieku Váh definovať ako prirodzený prírodný fenomén, ktorý v priestore prieniku so zastavaným územím mesta sa postupne stane aktívnou súčasťou urbanistickej štruktúry vo forme urbánnej vegetácie.

#### 4.1.2 PRÍRODNÁ STRATÉGIA MESTA

2) Formovať prírodnú štruktúru mesta v zmysle územného systému ekologickej stability a kritérií špecifikovaných v rámci územného plánu pomocou nasledovných prvkov:

- prírodné celky;
- biocentrá;
- biokoridory
- prírodné dominanty.

3) Formovať a podporovať PFCelky prírodného typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- prírodné celky regionálneho charakteru (PFCelok rieky Váh ako biokoridoru regionálneho a nadregionálneho významu);
- prírodné celky miestneho typu (PFCelok Večianska tabuľa, PFCelok Šalianska tabuľa, PFCelok Hetméň).

4) Formovať a podporovať biocentrá podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- biocentrá nadregionálneho významu (Meander pri Tešedíkove, Sútok Dvorského a Šalianskeho kanála, Hetméň – Hájske, Kopanica, Baránok);
- biocentrá regionálneho významu (Mlynárske domčeky);
- biocentrá miestneho významu (Slepé rameno na sútoku Váhu s kanálom, Slepé rameno Váhu pri lodenici, Lesy nad železničným mostom, Slepé rameno Váhu a lesy pri, Amerika, Blatné, Trnovecké rameno, Sútok, Malá Lúčna, Vráble).

5) Formovať a podporovať biokoridory podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- biokoridory nadregionálneho významu (rieka Váh);
- biokoridory regionálneho významu (Zajačie, Pri hlavnej, Šalianský kanál, Selický kanál);
- biokoridory miestneho významu (Trnovec – Amerika, Kanál Močenok, Trnovecký kanál I, Trnovecký kanál II., Baránok - Trnovecký kanál II., Trnovecký kanál II. – Kopanica, Šalianský kanál, Dvorský kanál, Kolárovske kanál, Bývalý vodný tok Tešedíkovo – Žihárec).

#### 4.1.3 URBANISTICKÁ STRATÉGIA MESTA

6) Formovať urbanistickú štruktúru mesta pomocou koncepcných prvkov:

- urbanistické celky;
- urbanistické centrá;
- urbanistické osi;
- urbanistické dominanty
- urbanistická periféria.

7) Formovať a podporovať PFCelky urbanistického typu usporiadané do hierarchickej štruktúry, ktorá tvorí základné usporiadanie mesta podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- urbanistické celky regionálneho a mestského charakteru (PFCelok Šaľa, PFCelok Nová Veča a PFCelok Jozefov pričom PFCelok Šaľa bude mať dominantné postavenie);
- urbanistické celky miestneho charakteru (PFCelok Veča, PFCelok Veča – sever 2, PFCelok Vršky, PFCelok Bilica);
- monofunkčný – výrobný urbanistický celok regionálneho charakteru (PFCelok Duslo);
- monofunkčný – výrobný urbanistický celok miestneho charakteru (PFCelok Pod Bilicou);
- monofunkčný – rekreačný urbanistický celok miestneho charakteru (PFCelok Hetméň – osada).

8) Formovať a podporovať urbanistické centrá usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- regionálne a hlavné mestské centrum Šaľa;
- regionálne a mestské centrum Nová Veča a Jozefov;
- miestne centrá Veča, Vršky a Bilica.

9) Formovať a podporovať urbanistické osi a urbanistické dopravné osi usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- nadregionálna dopravná urbanistická os (Nitriansko – pohronska železničná os);
- regionálne a hlavné mestské (Podunajská os vrátane vetvy na Duslo, Východná a Západná mestská os a Hlavná mestská os);
- miestne (Šalianska os, Večianska os, os Vršky, Bilická os a Hetméňska os).

10) Formovať a podporovať urbanistické dominanty usporiadané do hierarchickej štruktúry podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- regionálne a mestské dominanty (jestvujúca urbanistická dominantka – symbol mesta: veža kostola sv. Margity a navrhovaná mestská dominantka v polohe kríženia ulíc Dlhoveská a Nitrianska);
- miestne urbanistické dominanty (v polohe kríženia ulíc Pázmaňa a SNP, v polohe kríženia ulíc Štúrova a SNP, v polohe kríženia ulíc Kráľovskej a Hlavnej, v polohe kríženia ulíc Vlčanská a Dolná, v polohe kríženia ulíc Nitrianska a Fraňa Kráľa, podporovať a zachovať jestvujúcu miestnu dominantu vežu kostola na Pribinovom námestí, v polohe navrhovaného centra Vršky, v polohe navrhovaného centra Bilica).

### 4.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE PRÍRODNÚ ŠTRUKTÚRU

11) Rešpektovať chránené prírodné prvky a územie prírody :

- prírodná pamiatka Trnovské rameno
- Chránený strom – lipa malolistá (Tilia cordata) v Šali na Okružnej ulici.

12) Rešpektovať návrh na vyhlásenie nových chránených území prírody v zmysle Zákona NR SR č.583/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny:

- prírodná rezervácia Ostrov Váhu - genofondovo významná lokalita
- chránený areál Vráble - genofondovo významná lokalita
- prírodná pamiatka Blatné - genofondovo významná lokalita
- Lesík Hetméň - genofondovo významná lokalita

- Rešpektovať návrh miestneho územného systému ekologickej stability územia, zachovať, chrániť a vytvoriť podmienky pre realizáciu návrhu budovania miestnej kostry územného systému ekologickej stability územia mesta. V celom území sídla minimalizovať likvidáciu už jestvujúcej krajiny zelene.

### 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU

#### 4.3.1 ZÁSTAVBA

13) Stavebný rozvoj mesta realizovať prednostne v hranici súčasného zastavaného územia prestavbou stavebnej štruktúry, dostavbou v prelukách a na voľných plochách. Prestavbu a reštrukturalizáciu funkčného využívania a priestorového usporiadania na plochách existujúcich záhradkárskych osád umiestnených v zastavanom území mesta riešiť v etapách:

- pre jestvujúce záhradkárske plochy (osady) stanoviť zásady pre údržbu alebo zachovanie stavebno-technického stavu, vylúčiť akékoľvek rozširovanie zastavaných a podlažných plôch a nepovoľovať nové stavby;

- spracovať pasportizáciu stavu, vyhodnotenie využitia plôch a návrh postupov pre súčasné a možné výhľadové využitie pozemkov v súlade s platnou legislatívou;

- spracovať štúdiu ktorá v súlade s platnou legislatívou overí podmienky pre využívanie jestvujúcej zástavby, stanoví podmienky pre dopravnú a technickú obslužnosť územia a pozemkov a určí podmienky pre novú zástavbu v zmysle stavebného zákona a súvisiacich legislatívnych predpisov – tento dokument bude podkladom pre zmenu alebo doplnenie územného plánu mesta a podklad pre spracovanie územného plánu zóny;

14) Stavebný rozvoj mimo hranicu zastavaného územia realizovať na nových plochách rozšírením zastavaného územia v rámci dvoch etáp podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

v rámci prvej etapy realizovať rozvoj:

- v polohe PFCelku Jozefov na západnom a severnom okraji pre potreby bývania, vybavenosti a na severnom okraji pre potreby športovej vybavenosti vo formách strednopodlažnej areálovej zástavby;
- v polohe PFCelku Bilica a Vršky pre potreby bývania v nízkopodlažných uličných formách;
- v polohe PFCelku Veča a Nová Veča na ich severnej, južnej a západnej strane najmä pre potreby bývania v nízkopodlažných a strednopodlažných formách zástavby a pre potreby vybavenosti a na strane severovýchodnej v PFCelku Veča pre potreby extenzívnej priemyselnej výroby a vybavenosti v nízkopodlažných areálových alebo uličných formách zástavby;
- v PFCelku Hetméň-osada pre potreby na umiestnenie špecifických rekreačných funkcií a doplnkových funkcií bývania a vybavenosti viazaných v tomto území na rekreačnú funkciu;
- v polohe PFCelku Veča – sever 2 a v PFCelku Večianska tabuľa okolo preložky cesty I/75 pre potreby základnej a vyššej vybavenosti a extenzívnej priemyselnej výroby (podnikateľských aktivít a výrobných služieb).

v rámci druhej etapy realizovať rozvoj až po vyčerpaní poľnohospodárskej pôdy na lokalitách prvej etapy:

- v polohe PFCelku Pod Bilicou pre potreby umiestnenia extenzívnej priemyselnej výroby prípadne poľnohospodárskej výroby;

15) Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie novej stavebnej štruktúry formovať a regulovať nasledovne a podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

-- 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; podlažnosť vyššia ako o jedno podlažie je prípustná v primeranom odstupe pri dodržaní svetlotechnických predpisov a minimálnej odstupovej vzdialenosti 20m;

- vo výrobnej zóne s intenzívnou a extenzívnou priemyselnou výrobou výška zástavby technologických budov a zariadení (komíny, technologické veže, skladové silá, technologické mosty, a pod.) vyplývajúce z potreby výrobnej prevádzky a jej technologických procesov bude posúdená v územnom konaní vo vzťahu k vplyvom na lokálne a širšie prostredie;

- **PFCelok Šaľa, PFCeasť Šaľa – centrum:**



- kompaktná uličná zástavba v minimálnej podlažnosti 2NP v polohách pri Trojičnom námestí, Hlavnej ulici, Štúrovej ulici, ulici Pázmáňa a Dolnej ulici v minimálnej podlažnosti 3NP a v maximálnej podlažnosti 6NP so zastavanosťou max. 100% a ozelenením min. 15% s príпустnou aj zástavbou uličnou voľnou v minimálnej podlažnosti 3NP a v maximálnej podlažnosti 6NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
- vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šaľa, PFČasť Západná os:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šaľa, PFČasť Bilická os a Os Vršky:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šaľa, PFČasť Šaľa – sever a Šaľa - juh:**
  - kompaktná uličná zástavba v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP so zastavanosťou max. 100% a ozelenením min. 15% s príпустnou aj zástavbou uličnou voľnou v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP a v niektorých polohách voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie, v niektorých polohách iba bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šaľa, PFČasť Šaľa – západ, Šaľa - východ a Šaľa - juhovýchod:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šaľa, PFČasť Pri železnici:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP a v ostatných polohách zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s príпустnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou vybavenosťou, dopravnou vybavenosťou a bývaním;
  - v polohe dolnej časti základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, príпустná je vyššia a špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie v tejto polohe je neprípustné – najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Pod Bilicou, PFČasť Diakovská a PFČasť Pri trati:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici s poľnohospodárskou krajinou s príпустnou zástavbou uličnou voľnou alebo solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - extenzívna priemyselná výroba bez ochranného pásma a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou výrobou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, hlavne bývanie a poľnohospodárska výroba;
  - vo vymedzenej polohe územia umiestniť miestny cintorín s pásom izolačnej zelene, v priestore cintorína zástavba areálová s malou architektúrou a porast stromový, krovinatý alebo bilinný, príпустná zástavba do 2NP výhradne vo väzbe na potrebu cintorína;
  - v priestore cintorína je príпустná vyššia alebo základná vybavenosť viazaná na potrebu prevádzky cintorína, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- **PFCelok Pod Bilicou, PFČasť Pod Bilicou – Za traťou:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s príпустnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou výrobou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- **PFCelok Pod Bilicou, PFČasť Vičanská a PFČasť Vičanská - východ:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici s poľnohospodárskou krajinou s príпустnou zástavbou uličnou voľnou alebo solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
- extenzívna priemyselná výroba bez ochranného pásma a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou výrobou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, hlavne bývanie a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Šalianska tabuľa pri Kráľovej:**
  - zástavba uličná voľná alebo areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici s poľnohospodárskou krajinou s príпустnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; s príпустnou špecifickou vybavenosťou, dopravnou vybavenosťou, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné; príпустná je vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba.
- **PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Lokalita pri Váhu:**
  - voľná uličná zástavba v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; príпустná zástavba uličná kompaktná do 2.NP; v polohe pri hlavnej prístupovej ceste voľná uličná zástavba v podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; príпустná zástavba uličná kompaktná do 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie, príпустná je základná vybavenosť, v polohe pri hlavnej prístupovej ceste bývanie a základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie viazané na potrebu bývania alebo vybavenosti;
- **PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Lokalita Vršky - sever:**
  - voľná uličná zástavba v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; príпустná zástavba uličná kompaktná do 2.NP; v polohe pri hlavnej prístupovej ceste a centre Vršky voľná uličná zástavba v podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; príпустná zástavba uličná kompaktná do 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie, príпустná je základná vybavenosť, v polohe pri hlavnej prístupovej ceste bývanie a základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie viazané na potrebu bývania alebo vybavenosti;
- **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť Pri Dusle:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici s k.ú. Trnovec nad Váhom s príпустnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - intenzívna a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou výrobou, poľnohospodárskou výrobou, vyššou a základnou vybavenosťou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou;
- **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť Pri Veči -Trnoveckom kanáli I.:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici Trnoveckého kanála s príпустnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou výrobou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä bývanie a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť Večianska tabuľa - juh:**
  - Zástavba uličná kompaktná alebo voľná uličná v podlažnosti od 2NP do 6NP so zastavanosťou pri základnej vybavnosti do 100% s ozelenením minimálne 15%, pre bývanie zastavanosť do 70% s ozelenením minimálne 30%; vytvorenie verejných priestranstiev typu ulica a námestie; vytvoriť pás izolačnej zelene na hranici so zástavbou rodinných domov; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a základná vybavenosť v polyfunkcii alebo samostatne a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; príпустná je vyššia alebo špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Nová Veča, PFČasť Nová Veča - centrum:**
  - kompaktná uličná zástavba v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP so zastavanosťou max. 100% a ozelenením min. 15% s príпустnou aj zástavbou uličnou voľnou v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP a v niektorých polohách voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP a polohe pri športovom štadióne zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie, v polohe pri športovom štadióne iba športová vybavenosť, príпустná je individuálna rekreačná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Nová Veča, PFČasť Východná os:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s príпустnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP a polohe pri vstupe do mesta zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s príпустnou špecifickou vybavenosťou;
- **PFCelok Nová Veča, PFČasť Nová Veča – sever:**



- voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
- bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Nová Veča, PFČasť Nová Veča – juh:**
  - v medzipriestore ulíc Nitrianska – Rímska kompaktná uličná zástavba v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP so zastavanosťou max. 100% a ozelenením min. 15% s prípustnou aj zástavbou uličnou voľnou v minimálnej podlažnosti 2NP a v maximálnej podlažnosti 6NP, v medzipriestore ulíc Rímska – Fraňa Kráľa kompaktná alebo voľná uličná zástavba v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%, v priestore pri ulici Fraňa Kráľa voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 2 NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 2 NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Veča sever 2, PFČasť Veča sever 2 - sever:**
  - zástavba areálová do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba (podnikateľské aktivity - výrobné služby) a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná je špecifická vybavenosť a dopravná vybavenosť. Neprípustné využitie pre bývanie, areály poľnohospodárskej výroby a priemyselnej areálovej výroby vyžadujúcich si ochranné pásmo;
  - vo vymedzenej polohe územia umiestniť miestny cintorín s pásom izolačnej zelene, v priestore cintorína zástavba areálová s malou architektúrou a porast stromový, krovinatý alebo bylinný; prípustná zástavba do 2NP výhradne vo väzbe na potrebu cintorína,
  - v priestore cintorína je prípustná vyššia alebo základná vybavenosť viazaná na potrebu prevádzky cintorína, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- **PFCelok Veča sever 2, PFČasť Veča sever 2 – sever 2:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti do 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - v prevažnej časti územia bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Veča sever 2, PFČasť Veča sever 2 – stred:**
  - zástavba uličná voľná alebo uličná kompaktná do 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 20%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - v polohe okolo hlavnej ulice v smere k Dlhej nad Váhom vyššia alebo základná vybavenosť a v časti vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná je špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Veča sever 2, PFČasť Veča sever 2 – pri Váhu:**
  - voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti do 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - v prevažnej časti územia bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Jozefov, PFČasť Jozefov - centrum:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia vybavenosť, základná vybavenosť (v rámci zmien a doplnkov č.5 sa tento prečiarknutý text ruší) s prípustnou dopravnou vybavenosťou a bývaním a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie;
- **PFCelok Jozefov, PFČasť Jozefov - sever:**
  - zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - v časti územia bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná je základná vybavenosť, vyššia alebo špecifická vybavenosť, športová a rekreačná vybavenosť v nadväznosti na športovú a rekreačnú zónu mesta – odstupový pás izolačnej zelene medzi bývaním a športovej a rekreačnej zóny, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
  - zástavba uličná voľná v podlažnosti do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 30%. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.
- **PFCelok Veča, PFČasť Veča – centrum; PFCelok Vršky, PFČasť Vršky – centrum a PFCelok Bilica, PFČasť Bilica - centrum:**
  - zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 30% s prípustnou zástavbou uličnou kompaktnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou vyššou vybavenosťou a bývaním. Vo vyznačenej polohe s funkčným využívaním ako cintorín. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Veča, PFČasť Večská os:**
  - zástavba uľočná voľná alebo kompaktná v minimálnej podlažnosti 2NP a maximálnej podlažnosti do 6NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20%; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - základná a vyššia vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou špecifickou vybavenosťou, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba.
- **PFCelok Veča, PFČasť Večianska os:**
  - zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 30% s prípustnou zástavbou uličnou kompaktnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou vyššou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Veča, PFČasť Veča – sever a Veča – juh; PFCelok Vršky, PFČasť Vršky – sever a Vršky – juh; PFCelok Bilica, PFČasť Bilica – sever a Bilica - juh:**
  - zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 30% s prípustnou zástavbou uličnou kompaktnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba. V rámci PFCelku Bilica v PFČasti Bilica juh je lokalizovaný nový mestský cintorín (vyššia vybavenosť);
- **PFCelok Veča, PFČasť Veča – východ:**
  - v časti územia zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou špecifickou vybavenosťou, dopravnou vybavenosťou;
  - v časti územia voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - vybavenosť základná a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou vyššou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
  - v časti územia voľná uličná zástavba v maximálnej podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30% s prípustnou aj zástavbou uličnou kompaktnou v maximálnej podlažnosti 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Hetmėň-osada, PFČasť Hetmėň osada - centrum:**
  - zástavba uličná voľná v maximálnej podlažnosti do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 30% s prípustnou zástavbou uličnou kompaktnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP; v priestore areálu poľnohospodárskeho družstva zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou solitérnou s maximálnou podlažnosťou do 2NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou základnou vybavenosťou; v priestore areálu poľnohospodárskeho družstva špecifická poľnohospodárska výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné.
- **PFCelok Hetmėň-osada, PFČasť Hetmėň osada - okolie:**
  - porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný;
  - skupinovú rekreáciu a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť príslušiaci rekreácii, bývanie. Ostatné funkčné využívanie je neprípustné.
- **PFCelok Hetmėň-osada, PFČasť Hetmėň osada – obytná časť:**
  - zástavba uličná voľná do 4NP, zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná do 4NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, vo vymedzenom území pre stavbu mestského záujmu Z-07 Rekreačný areál Hetmėň je možné a prípustné umiestniť funkciu rekreácie. Po obvode vymedzeného územia v styku s poľnohospodárskou krajinou vytvoriť pás s funkciou environmentálnej ochrannej vegetácie.
- **PFCelok Váh v časti Čerešňový sad:**
  - zástavba voľná solitérna v maximálnej podlažnosti do 2NP limitovaná súhlasom správcu povodia so zastavanosťou maximálne 15% a ozelenením minimálne 60% vrátane priestranstiev typu ulica, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné;
  - environmentálna vegetácia alebo rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná je príslušná vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné.
- **PFCelok Váh v časti pri moste a bývalom nákladnom prístave:**
  - lokalita pre rekreáciu a rekreačný šport sa nachádza v území biokoridoru nadregionálneho významu – rieka Váh kde prevažuje ekostabilizujúca vegetácia, doplnková je funkcia rekreácie a rekreačného športu a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na potreby



rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie; neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie.

- prevažujúci je stromový a krovinný porast, priestorové usporiadanie zástavby vo vymedzenom území – zástavba solitérna do 2.NP, zastavanosť maximálne 40%, ozelenenie minimálne 60% vrátane priestranstiev typu ulica; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.
- **PFcelok Váh v juhovýchodnej časti pri bývalom nákladnom prístave** (územie vymedzené medzi hrádzou, plochou ekostabilizujúcej vegetácie a nábrežím rieky Váh):
  - lokalita je určená pre voľnú rekreáciu a rekreačný šport v prírodnom prostredí, nachádza sa v území biokoridoru nadregionálneho významu – rieka Váh kde prevažuje enviromentálna vegetácia, doplnková je funkcia rekreácie a rekreačného športu a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na potreby rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie, prípustná je aj vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napríklad letné kúpalisko, letný amfiteáter, prevádzky občerstvenia reštauračného alebo bufetového charakteru, požičovne športových a rekreačných potrieb, prevádzky hygienickej potreby a pod.); neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie.
  - prevažujúci je stromový a krovinný porast, priestorové usporiadanie zástavby vo vymedzenom území – zástavba solitérna s 1.NP a malá architektúra, zastavanosť maximálne 5% k podielu k celkovej ploche územia; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.
- **PFcelok Váh v časti Amerika (bývalé odkalisko Dusla Šaľa):**
  - lokalita pre technickú vybavenosť a príslušné dopravné vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
  - zástavba areálová malou architektúrou (technickým zariadením) do 2NP výhradne vo väzbe na prevažujúcu technickú vybavenosť (technické zariadenia); ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

16) Vytvoriť podmienky pre umiestnenie nových cintorínov:

- v polohe PFcelku Veča-sever2 – vymedziť územie pre umiestnenie nového cintorína;
- v polohe PFcelku Pod Bilicou – vymedziť územie pre umiestnenie nového cintorína;
- v polohe PFcelku Bilica, PFčasť Bilica – juh vybudovať nový mestský cintorín;
- jestvujúci mestský cintorín v PFcelku Šaľa po vybudovaní cintorína v PFcelku Bilica uzavrieť a postupne z neho vytvoriť mestský park.

17) Stavby pre funkcie a prevádzky drobnej, strednej a veľkokapacitnej poľnohospodárskej výroby (rastlinnej a živočíšnej) sú v zastavanom území mesta v PFcelkoch Šaľa, Jozefov, Veča, Nová Veča, Veča-sever2, Vršky, Bilica neprípustné. Jestvujúce stavby a výrobné poľnohospodárske prevádzky budú z územia PFcelkov postupne vylúčené;

18) Sformovať pešiu zónu v PFcelku Šaľa, v PFčasti – Šaľa centrum v priestore resp v jeho časti ulíc Hlavná, Pázmaňa, Štúrova a v priestore námestia Sv. Trojice. Predpokladá sa etapovitost' pri realizovaní takéhoto zámeru: 1. etapu bude predstavovať zámer v zmysle ÚPN CMZ Šaľa s realizáciou do 10 rokov a 2. etapu bude predstavovať rozsah v zmysle ÚPNO Šaľa s realizáciou do 10 až 15 rokov

19) Vytvoriť resp. zachovať územné a priestorové podmienky pre sformovanie priestranstiev typu námestie vo vyššespecifikovaných polohách:

- námestie sv. Trojice ako najvýznamnejší priestor,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Nitrianska a Dlhoveská,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Štúrovej a Kráľovskej,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Pázmaňa a SNP,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Štúrova a SNP,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Kráľovská a SNP,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Kráľovská a Hlavná,
- novonavrhované námestie v polohe kríženia ulíc Nitrianska a Fraňa Kráľa,
- jestvujúce námestie Pribinu,
- novonavrhované námestie v polohe centra Vršky,
- novonavrhované námestie v polohe centra Bilica

20) V oblasti sídelnej vegetácie:

- zachovať resp. vytvoriť ucelené plochy tzv. urbánnej ekostabilizujúcej vegetácie (parkovej zelene) pričom treba dbať na zachovanie ich plochy väčšej ako 0,5 ha v nasledovných polohách:

- v PFcelku Šaľa pri kostole sv. Margity, bývalom vodnom hrade a pri farskom úrade, ďalej nemocničnú záhradu, park na krížení Kráľovskej a Dolnej ulice, park pri krížení Kráľovskej ulice a ulice SNP a zabezpečiť postupné prebudovanie mestského cintorína na mestský park, v PFčasti Šaľa – sever vytvoriť z jestvujúcej zelene funkčný park,
- v PFcelku Nová Veča vytvoriť park pri vstupe do športového štadióna a park pri vstupe do areálu SOUCH,
- v PFcelku Jozefov v súvislosti s výstavbou areálu športovej vybavenosti vybudovať rozsiahly park,
- v PFcelku Veča zachovať a z jestvujúcej zelene v priestore Pribinovho námestia vytvoriť funkčný park, chránený areál zelene – kultúrnu pamiatku prístupnú pre využívanie ako špecifického parku,
- v PFcelku Vršky a v PFcelku Bilica rezervovať v rámci novonavrhovaného centra plochy pre vytvorenie parku;

- v rámci navrhovaných stavebných štruktúr zabezpečiť minimálny podiel ozelenenia jednotlivých stavebných pozemkov v podiele podľa typu navrhovanej zástavby:

- pre kompaktnú uličnú zástavbu v podiele minimálne 15%,
- pre voľnú uličnú zástavbu v podiele minimálne 30%,
- pre areálovú zástavbu v podiele minimálne 20%

- v priestore mestských ulíc a námestí zabezpečiť realizáciu plôch zelene v nasledovnom podiele:

- v rámci priestranstiev typu námestie v podiele minimálne 5%,
- v rámci priestranstiev typu ulica v podiele minimálne 2%;

- zabezpečiť a koordinovať výsadbu tzv. urbánnej environmentálnej vegetácie (izolačnej zelene) v polohách a na plochách:

- súvislú líniovú plochu pozdĺž železničnej trate od mesta s možnosťou vytvorenia zelenej protihlukovej bariéry,
- na severozápadnom okraji PFcelkov Nová Veča a Veča,

- na juhozápadnom okraji PFcelkov Nová Veča a Veča.

- nové plochy zelene budovať na základe spracovanej a stavebným úradom schválenej projektovej dokumentácie.

#### 4.3.2 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

21) Nadradenú cestnú dopravu na území katastra mesta Šaľa organizovať nasledovne podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh:

- zabezpečiť prekládku resp. presmerovanie cesty I/75 do severnej a severovýchodnej okrajovej polohy zastavaného územia mesta Šaľa - Veča, v dotyku s obytnou zástavbou realizovať protihlukové opatrenia;
- cestu II/573 trasovať v zastavanom území mesta v trasách ulíc Dlhoveská, Nitrianska, SNP, Kráľovská, Vlčianska. Pri vstupe cesty II/573 do obce Dlhá nad Váhom trasovať komunikáciu v novej polohe ako východný obchvat tejto obce;
- cestu III/5085 trasovať v zastavanom území mesta v trasách ulíc Diakovská, Hlavná, Kráľovská - Štúrova;
- upraviť napojenie cesty II/573 do novej križovatky s cestou I/75;

22) Sieť mestských cestných komunikácií organizovať a podriaďiť systému nadradenej cestnej siete, vytvoriť jeho efektívne prepojenie a vytvoriť vnútornú organizáciu cestných komunikácií kde hlavnú mestskú dopravnú os bude tvoriť Vlčianska ulica, Kráľovská ulica, ulica SNP – Most cez Váh – Nitrianska ulica po križovatku s Dlhoveskou cestou a na túto komunikačnú kostru budú napojené:

- systémom mestských dopravných privádzačov funkčnej triedy B2 bude napojenie na cestu I/75 – tzv. hlavné vstupy do mesta:
  - východný mestský privádzač: Dlhoveská cesta (od križovatky s I/75 po Nitriansku ul.) v celej svojej dĺžke bude súčasťou prieťahu cesty II/573 vo funkčnej triede B2 a kategórii MZ 12/50,
  - západný mestský privádzač: cesta od križovatky I/75 po ul. SNP, pozostáva z dvoch trás a to ulíc Štúrova a Kráľovská, parametre týchto mestských komunikácií pre návrhové obdobie po vybudovaní novej trasy I/75 budú vo funkčnej triede B2 a kategórii MZ 12/50,
- systémom miestnych dopravných privádzačov funkčnej triedy B2 a C1 bude napojenie na miestne časti mesta a okolité obce:
  - večiansky miestny privádzač: Močenská ulica – Nitrianska (od križovatky s I/75 po križovatku s Dlhoveskou cestou), bude zaradená vo funkčnej triede B2 a kategórii MZ 12/50,
  - diakovský miestny privádzač: Diakovská cesta (od vstupu cesty III/1366 do zastavaného územia – po Kráľovskú cestu, križovatka s cestou II/573) bude vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 12/50, križovanie so železničnou traťou bude riešené podjazdom,
  - hetméňsky miestny privádzač: Dolná ulica (od vstupu cesty II/572 do zastavaného územia po Vlčiansku ul.), v celej svojej dĺžke bude prieťahom cesty II/573 vo funkčnej triede B2 a kategórii MZ 12/50, križovanie železničnej trate bude riešené podjazdom,
  - privádzač Vřšky: mestská komunikácia v trase Družstevnej ul. od navrhovaného centra Vřšky po križovatku s cestou II/573 vo funkčnej triede C1 a kategórii MO 12/40,
  - farkašínsky privádzač (ako priestorová rezerva): ul. Fraňa Kráľa vo Veči po Komenského ulicu, mestská komunikácia funkčnej triedy C1 s kategóriou MO 12/40,
  - bilický privádzač: Murgašova ulica od navrhovaného centra Bilica po trasu cesty III/1366, ako mestská komunikácia funkčnej triedy C1 a kategórii MO 12/40.

- **systémom miestenej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C2 (C3) bude napojenie športového komplexu Jozefov – prístupová cesta a verejné parkovisko vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov.**

23) Pri riešení statickej automobilovej dopravy dodržať nasledujúce zásady:

- parkovacia politika mesta musí mať priamy dopad na riadenie parkovania na území celého mesta s osobitnou kontrolou jeho centra (zóna kontrolovaného parkovania);
- pri každej novej výstavbe a podľa možností aj pri rekonštrukcii musí byť dodržaná podmienka riešenia normovej potreby parkovania na vlastnom pozemku resp. integrovanú v rámci objektu, v prípade, že nie je možné preukázateľne dodržať túto podmienku mestom budú určené iné spôsoby a formy riešenia – výstavba hromadných garáží pre potreby takýchto prevádzok hlavne v polohe PFcelku Šaľa,
- v polohe pri vstupoch do centra mesta pripraviť podmienky pre výstavbu objektov parkovacích garáží ktoré budú plniť potreby krátkodobého parkovania pre návštevníkov mesta, parkovacie garáže riešiť v integrácii s inými vybavenosťami funkciami;
- riešiť normovú potrebu parkovania pre existujúce bytové domy bez garáží a pre existujúce bytové domy, ktoré majú zriadené garáže vo forme radových garáží, vo forme hromadných a časť vo forme verejných parkovísk v dostupnosti k jednotlivým bytovým domom do 400m;
- progresívnou formou výstavby hromadných garáží postupne nahrádzať radové garáže umiestnené v exponovaných polohách mesta a určených na dožitie a asanáciu;
- dobudovať verejné parkoviská pre návštevníkov mesta a hlavne jeho centra na vyhradených plochách a pozdĺž komunikácií;
- v obytných celkoch vyhradiť parkovacie miesta pre miestne bývajúcich obyvateľov a obyvateľov s telesným postihnutím;

24) Pre umiestňovanie ČSPH je potrebné dodržať nasledovné:

- čerpacie stanice slúžiace pre potreby tranzitnej dopravy lokalizovať výlučne mimo centrálnu polohu mesta a navrhované zastavané územie mesta, v okrajovej polohe v zastavanom území v periférnych častiach výlučne v polohe trás ciest I. a II. triedy;
- čerpacie stanice slúžiace pre potreby mesta je z hľadiska priestorového umiestnenia nutné lokalizovať výlučne na hlavné mestské a mestské urbanistické osi mimo územie centrálnych polôh mesta;

25) Svetelnú dopravnú signalizáciu riešiť v trase ul. SNP – Nitrianska v etape nárastu intenzity dopravy na mieru keď sa stanú kolíznymi podmienky pre priečny pohyb peších. V trase ulice SNP potom riešiť min. 4 riadené križovatky – Kráľovská, Štúrova, Pázmaňa a Billa, s doplnujúcimi priečnymi pešími priechodmi;

26) Pre rozvoj cyklistickej dopravy:

- vypracovať ucelenú koncepciu pre riešenie priestorových a technických podmienok cyklotrás;



- podporovať a predovšetkým dobudovať všetky magistálne a regionálne cyklotrasy podľa vymedzenia vo výkrese Komplexný návrh, ktoré sa stanu základom rozvoja rekreačnej cykloturistiky a súčasne splňajú aj nároky cyklistickej dochádzky za prácou;
- na území mesta v rámci všetkých hlavných uličných koridorov budovať súbežne cyklistické chodníky umožňujúce bezkolíznú každodennú cyklistickú prevádzku v rámci mesta;
- mimo zastavané územie mesta pre zabezpečenie prístupu k výrobným prevádzkam a prístupu k príslušným obciam (Kráľová nad Váhom, Dlhá nad Váhom a Trnovec nad Váhom) v súbehu s cestnými komunikáciami budovať cyklistické chodníky v integrácii s pešími chodníkmi.

27) Aktualizovať koncepciu rozvoja MHD na území mesta so stanovením základných zásad v systéme trasovania dopravy a potrebných nárokov na technické zabezpečenia prevádzky MHD.

28) V oblasti železničnej dopravy je potrebné najmä:

- vytvoriť podmienky v jestvujúcom koridore pre rekonštrukciu a prestavbu železničnej trate na rýchlостnú trať v súlade s koncepciou ŽSR, v rámci rekonštrukčných úprav požadovať riešenie a realizáciu protihlukových opatrení;
- vytvoriť územné podmienky pre integrovaný objekt železničnej a autobusovej stanice;

29) V oblasti vodnej dopravy:

- rezervovať priestor pre zámer nákladného lodného prístavu;
- zabezpečiť prestavbu jestvujúceho nákladného lodného prístavu pre funkciu osobného lodného prístavu;
- podporiť zámer vodnej cesty na rieke Váh.

30) Pri rozvoji verejného dopravného vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného dopravného vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:

- ochranné pásma cestných komunikácií,
- ochranné pásma železníc.

#### 4.3.3 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

31) V oblasti zásobovania mesta pitnou vodou zabezpečiť rekonštrukciu jestvujúcej vodovodnej siete a rozširovanie vodovodnej siete v návaznosti na nové rozvojové plochy.

32) V oblasti odkanalizovania územia mesta podporovať rozvoj kanalizačnej siete a realizáciu:

- rekonštrukcie a dostavby mestskej ČOV v časti Šaľa a Veča;
- realizovať rekonštrukciu a rozšírenie kanalizačnej siete na území mesta v súlade s návrhom ÚPNO;
- podporiť realizáciu rozšírenia kanalizačnej siete v príslušných obciach s napojením výtlačných potrubí do miestnych ČOV v časti Šaľa a Veča.

33) V oblasti zásobovania elektrickou energiou:

- podporovať a realizovať zásobovanie elektrickou energiou z vlastných zdrojov,
- kabelizáciu vzdušných 22 kV vedení v rámci zastavaného územia mesta;
- v postupnosti realizácie novej zástavby budovať jednotlivé trafostanice a rozvody elektrickej energie v zmysle ÚPNO.

34) V oblasti zásobovania mesta plynom podporovať a realizovať:

- podľa vzrastu spotreby plynu resp. realizácie novej zástavby postupne budovať jednotlivé regulačné stanice a rozvody plynovodu v zmysle ÚPNO.

35) V oblasti zásobovania mesta teplom podporovať a realizovať nasledovné:

- zachovať a modernizovať jestvujúce centralizované zdroje tepla – kotolne a výhrevne;
- pri realizácii novej zástavby v dosahu CZT podporovať jej napojenie na tento systém;
- udržať a inovovať centrálny systém zásobovania tepla, utvárať priaznivé podmienky pre využitie centrálného zásobovania teplom z jestvujúcich systémov a zachovať napojenie jestvujúcej zástavby na tento systém;
- v zmysle KÚRS SR 2001 - presadzovať budovanie kogeneračných zdrojov na výrobu elektriny a tepla a tam, kde je to ekonomicky a environmentálne zdôvodniteľné, udržať a inovovať už vybudované systémy s centralizovaným zásobovaním obyvateľstva teplom;
- utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike;
- v zmysle smernice 2002/91-EG Európskeho parlamentu a rady "o energetickej hospodárnosti budov" v rámci komunitárneho programu "Inteligentná energia - Európa 2003 - 2006" podporovať lepšiu energetickú hospodárnosť budov, berúc do úvahy vonkajšie klimatické a miestne podmienky ako aj požiadavky na teplotu vnútorného prostredia a na hospodárnosť. V zmysle tejto smernice sa budovy keď sa postavia, prenajmú alebo predajú musia mať vystavený "Energetický certifikát" od dátumu zavedenia platnosti príslušných legislatívnych predpisov.

36) V oblasti telekomunikácií a diaľkových káblov podporovať a realizovať nasledovné:

- podľa vzrastu potreby telefónnych napojení resp. podľa realizácie novej zástavby postupne budovať nové rozvody;

37) Pri rozvoji verejného technického vybavenia resp. pri zásahu inou výstavbou do verejného technického vybavenia je nevyhnutné rešpektovať všetky platné legislatívne limity (ochranné pásma) jednotlivých zariadení a to najmä:

- ochranné pásma vodovodov a vodárenských zariadení;
- ochranné pásma kanalizácie a kanalizačných zariadení;
- ochranné pásma rozvodov elektriny a elektrických zariadení;
- ochranné a bezpečnostné pásma plynovodov a plynárenských zariadení;
- ochranné pásma teplovodov a teplárenských zariadení;
- ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení;

#### 4.3.4 SOCIO-EKONOMICKÁ ŠTRUKTÚRA

38) V oblasti bývania v zmysle ÚPNO:

- rozvoj novej bytovej výstavby realizovať na plochách vymedzených v návrhu ÚPNO;
- výstavbu vo forme bytových objektov realizovať prioritne v PFČastiach Šaľa – centrum, Šaľa sever, Šaľa juh, Nová Veča – centrum, Večianska tabuľa – juh

a v polohách urbanistických osí v PFČasti Bilická os, os Vĺšky, Západná mestská os, Východná mestská os, Večianska os a podľa návrhu ÚPNO;

- výstavbu vo forme rodinných domov realizovať prioritne v PFČastiach – Bilica juh, Bilica sever, Vĺšky sever, Vĺšky juh, Nová Veča juh, Veča sever, Veča juh;

39) V oblasti školstva je nutné v zmysle ÚPNO:

- zachovať a rozvíjať oblasť stredného školstva podľa aktuálneho dopytu a potreby a prevádzky orientovať najmä v rámci celomestského centra Šaľa a Veča a v opodstatnených prípadoch aj v polohe mestských centier s primeraným rozložením na území mesta;
- zachovať a rozvíjať oblasť základného školstva podľa aktuálneho dopytu a potreby orientovať do polôh jednotlivých miestnych urbanistických centier;
- rozvoj a výstavbu špecifických školských zariadení podľa povahy jednotlivých zariadení orientovať najmä do polôh mestských centier Šaľa a Veča;

40) V oblasti cirkvi je nutné v zmysle ÚPNO:

- výstavbu kostolov prípadne modlitebni orientovať najmä v rámci celomestského centra Šaľa ak bude vyvolaná aktuálna požiadavka obyvateľstva.

41) V oblasti zdravotníctva v zmysle ÚPNO:

- rozvoj a výstavbu zdravotníckych zariadení základného charakteru (najmä zdravotné strediská resp. samostatné ambulancie) orientovať v rámci jednotlivých urbanistických centier, pričom je nutné zabezpečiť ich rovnomerné rozloženie na území mesta;

42) V oblasti kultúry dlhodobu v zmysle ÚPNO podporovať:

- výstavbu kultúrnych zariadení vyššieho a špecifického charakteru najmä v rámci celomestského centra Šaľa prípadne v rámci mestského centra Veča;
- výstavbu kultúrnych zariadení základného charakteru v rámci urbanistických centier;

43) V oblasti športu a rekreácie v zmysle ÚPNO:

- výstavbu športovo-rekreačných zariadení vyššieho a špecifického charakteru orientovať v rámci tzv. športovo rekreačných zón (PFČasť Jozefov - sever s prepojením na rekreačnú zónu pri Váhu a PFČasť Nová Veča centrum s prepojením na jestvujúci športový areál);
- lokalizáciu a výstavbu špecifických športových a rekreačných areálových zariadení viazaných na plošné prírodné prostredie rozvíjať v PFČasti Hetmň osada;
- výstavbu športovo-rekreačných zariadení základného charakteru rozvíjať v rámci jednotlivých urbanistických centier, pričom v jestvujúcej zástavbe obytných celkov využívať najmä potenciál jestvujúcich športových zariadení pri jednotlivých základných a stredných školách;
- 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;
- podporovať prírodu šetriace spôsoby rekreácie a cestovného ruchu - menej koncentrovaná rekreácia na väčšej ploche (rozptýlenie rekreačných a športových aktivít).
- zlepšiť podmienky pre krátkodobú rekreáciu obyvateľov mesta v sídle a jeho bezprostrednom zázemí - realizovať rekonštrukciu a výsadbu sídelnej zelene, vybudovať bezbariérovú sieť komunikácií pre peších a cyklistov, zlepšiť vybavenosť plôch zelene;
- zlepšiť vybavenosť existujúcich parkových plôch v meste, vytvoriť a udržiavať plochy oddychu strednodobej a krátkodobej rekreácie v zastavanom území;
- previesť rekonštrukciu a výsadbu sídelnej vegetácie - realizovať výsadbu zelene v intraviláne mesta na základe odborne spracovaných podkladov a podľa navrhutej kostry vegetačného systému, pri tvorbe systému klášt dôraz na vysokú zeleň;
- v samotnom meste realizovať opatrenia na zvýšenie jeho atraktívnosti z hľadiska cestovného ruchu - rekonštrukcie hotelov, ubytovacích a reštauračných zariadení, prebudovanie meštianskych domov v centre na penzióny, zriadenie informačných kancelárií.

44) V oblasti sociálnej starostlivosti v zmysle ÚPNO:

- rozvoj a výstavbu zariadení určených pre sociálnu starostlivosť podľa aktuálnych potrieb orientovať podľa špecifických pováh jednotlivých zariadení na území mesta tak, aby bola zachovaná ich funkčnosť a bezkonfliktnosť voči obyvateľstvu mesta;

45) V oblasti obchodu a služieb v zmysle ÚPNO:

- rozvoj a výstavbu stravovacích zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe mestských a miestnych centier a v rámci hlavných mestských urbanistických osí;
- rozvoj a výstavbu ubytovacích zariadení usmerňovať a orientovať najmä v polohe mestských centier, prípadne v rámci hlavných mestských urbanistických osí;
- rozvoj a výstavbu zariadení typu shopping city, hypermarket, supermarket a obchodný dom umiestňovať mimo územie mestských centier v polohe vstupov do hlavných mestských urbanistických osí v okrajových polohách zastavaného územia mesta, nepripúšťa sa ich umiestnenie v iných polohách, umiestnenie malokapacitných maloobchodných zariadení typu obchodný dom, tržnica, predajňa, stánok doporučujeme v polohách celomestského centra, mestských a miestnych centier, v rámci hlavných mestských, mestských a miestnych urbanistických osí;
- rozvoj a výstavbu veľkoobchodných zariadení je nutné orientovať najmä v rámci tzv. vybavenostno-výrobných zoskupení v PFČastiach Jozefov centrum, Veča-sever2 - stred, pozdĺž hlavnej cesty alebo trasy prekládky cesty I/75 (v PFČasti Veča sever2 – sever), v PFČastiach Šaľa pri železnici, Veča východ, Východná mestská os alebo v zónach výrobných zariadení;
- ponechať na dožitie jestvujúci cintorín v PFČelku Šaľa a zabezpečiť zriadenie nového cintorína v PFČasti Bilica juh, vymedziť územie pre nový cintorín v mestskej časti Veča v polohe územia Veča sever 2;

46) V oblasti priemyselnej výroby, stavebníctva a skladového hospodárstva v zmysle ÚPNO:

- podporiť prekategORIZOVANIE areálu výrobného komplexu DUSLO a.s. na priemyselný park,
- rozvoj a výstavbu väčších zariadení s vyššou závislosťou na doprave a energiách s hygienickým ochranným pásmom presahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestorov výrobných zoskupení areálu DUSLO;
- rozvoj a výstavbu menších zariadení s nižšou závislosťou na doprave a energiách a s hygienickým ochranným pásmom nepresahujúcim vlastný areál usmerňovať do priestoru miestnych výrobných zoskupení v PFČelku Pod Bilicou, tu umiestňovať len také priemyselné a výrobné prevádzky, ktoré majú už v projektovej fáze



vyriešené všetky predpokladané negatívne vplyvy na človeka a prostredie, vrátane nakladania s odpadmi - zámary posudzovať v zmysle Zákona NR SR č.127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov;

- uprednostňovať zriaďovanie výrobných aktivít v existujúcich priemyselných zónach v rámci voľných disponibilných plôch, resp. formou obnovy a rekonštrukcie nevyužívaných prevádzok.

- 47) V oblasti výstavby poľnohospodárskej výroby v zmysle ÚPNO :
- výstavbu a rozvoj zariadení poľnohospodárskej výroby a fariem podporovať v rámci produkčných plôch mimo zastavané územie mesta a navrhované územie na zástavbu, najmä však v rámci jestvujúcich areálov poľnohospodárskych fariem prípadne ich aditívnym rozširovaním;
  - ponechať na dožitie jestvujúce a nepovoľovať nové stavby typu záhradná chatka (resp. rekreačná chatka) v zastavanom území mesta a v rámci katastra mesta, obmedziť výstavbu hospodárskych stavieb pri jednotlivých hospodárskych plochách určených pre potrebu hospodárenia – výstavbu hospodárskych fariem posudzovať jednotlivo v závislosti od jej uvažovanej polohy a charakteru prevádzky, pre každú takúto stavbu určiť ochranné pásmo v zmysle legislatívnych predpisov;
  - zvýšiť využitie mimoprodukčného (najmä ekologicky a environmentálne) potenciálu poľnohospodárstva – podporovať alternatívne spôsoby hospodárenia;
  - eliminovať nepriaznivé procesy hospodárenia v poľnohospodárskej krajine a osobitným prieskumom overiť funkčnosť a prínos hospodárenia;
  - zmešovať veľkosti pôdnych celkov (honov) hlavne v prípade pozemkov využívaných ako orná pôda a zakladať pevné hranice medzi pozemkami (výsadba viacúčelových vegetačných pásov a medzi).
- 48) V oblasti lesného hospodárstva je potrebné dodržiavať zásady a opatrenia:
- lesné hospodárske plány spracovávať s ohľadom na prednostné využívanie mimoprodukčného (verejnoprospešného) potenciálu a funkcií lesa v ekologicky významných územiach – najmä v medzihrádzovom priestore Váhu
  - pestovať druhovo zmiešané porasty pôvodných drevín, zodpovedajúce prírodným podmienkam stanovišťa
  - premieňať nekválitné porasty s ekologicky nevhodnou štruktúrou na porasty s prírode bližšou štruktúrou, postupne eliminovať pôsobenie škodlivých faktorov na lesné ekosystémy
  - z obnovných postupov vylúčiť celoplošnú prípravu pôdy, a to najmä v medzihrádzovom priestore Váhu,
  - zamedziť fragmentácii lesných ekosystémov (rozdrobovanie lesných celkov výstavbou ciest, holorubným spôsobom ťažby)

### 4.3.5 ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- 49) V oblasti odpadového hospodárstva dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- znížiť celkovú produkciu odpadov v komunálnej sfére a vo výrobe, recyklovať a spracovávať odpady, rozvíjať a podporovať separovaný zber odpadu a problémových látok s cieľom výrazne znížiť celkové množstvo skládkovaného odpadu;
  - zabezpečiť správne a bezpečné nakladanie s nebezpečným odpadom, najmä separovaným zberom problémových látok zabezpečiť, aby sa nedostali do komunálnych odpadov;
  - rozšíriť separovaný zber odpadu a využívanie druhotných surovín - rozšírenie počtu kontajnerových stojísk, vybudovanie stálych zberových miest so zabezpečeným separovaným zberom vybraných druhov odpadov a druhotných surovín (1 zberový dvor na cca 10.000 obyvateľov);
  - zhodnocovať a spracovávať špecifické odpady (napr. plasty, odpad zo zdravotníckych zariadení a pod.);
  - vybudovať kompostovacie zariadenie na zhodnocovanie parkového a skladového odpadu - spracovávať biologické odpady na organické hnojivá, postupne zvyšovať zhodnocovanie biologických odpadov;
  - vybudovať spracovateľský závod na triedenie a ďalšie spracovanie špecifických druhov odpadov – napr. stavebný odpad, pneumatiky, odpadové oleje a i.
  - realizovať sanáciu a rekultiváciu skládok odpadov (vrátane tzv. divokých skládok), ktoré sú priamymi zdrojmi šírenia nežiadúcich druhov organizmov, zdrojmi hygienického ohrozenia okolia, kontaminácie pôdy a podzemnej vody - najmä staré záťaž prostredia.
- 50) V oblasti starostlivosti o ovzdušie dodržiavať nasledovné zásady a regulatívy:
- eliminovať veľké zdroje znečistenia ovzdušia na území mesta a zdroje priemyselných podnikov, ktoré sa výraznejším spôsobom podieľajú na znečistení ovzdušia, pri existujúcich priemyselných a prevádzkach s negatívnym vplyvom na znečistenie ovzdušia vypracovať ekologické audity (hodnotenie vplyvov technológií a prevádzky výrobnnej činnosti na životné a pracovné prostredie) s následným zabezpečením eliminácie negatívnych vplyvov
  - realizovať programy znižovania emisií základných látok znečisťujúcich ovzdušie (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, C<sub>x</sub> H<sub>y</sub>, tuhé emisie a i.) priemyselnými závodmi a energetickými zariadeniami (rekonštrukcia výrobných zariadení, kotolní a i.),
  - realizovať postupnú inováciu tepelného hospodárstva v meste,
  - postupne zabezpečovať podmienky pre zmenu organizácie dopravy s cieľom vylúčiť tranzitujúcu dopravu z obytných území mesta a centra mesta,
  - realizovať dopravnú – organizačné opatrenia pre útlm a skľudnenie dopravy v centre mesta a v obytných zónach,
  - zo zastavaného územia mesta a prioritne z území obytných zón vylúčiť prevádzky zamerané na hospodárske chovné a chovateľské činnosti, nové prevádzky takéhoto charakteru nepovoľovať,
- 51) V oblasti starostlivosti o vodu a jej ochranu:
- znižovať množstvá vypúšťaných látok znečisťujúcich povrchové vody, následne znižovať znečistenie vodných tokov (realizovať opatrenia na zvýšenie účinnosti čistenia odpadových vôd v závodoch, resp. iné opatrenia na zlepšenie kvality povrchových a podzemných vôd)
  - zachovať ochranné pásma vodných zdrojov I. stupňa v lokalite Jozefov,
- 52) V oblasti znižovania hlučnosti v prostredí:
- prevádzky produkujúce zvýšenú hlučnosť a prevádzky s nepretržitou dobou výroby lokalizovať mimo obytné územia mesta do polohy výrobných zón
  - v obytných celkoch preferovať výstavbu hromadných garáží pre zníženie podielu stání a pohybu vozidiel v priestoroch obytnej zástavby

- trasy rýchlostných komunikácií a železnice lokalizovať mimo územie obytnej zástavby.

### 4.3.6 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE UPNZ

53) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia centra obstaráť a schváliť územný plán zóny pre CMZ.

54) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny pre jednotlivé PFCelky:

- pre PFCelok Šaľa
- pre PFCelok Nová Veča;
- pre PFCelok Jozefov;
- pre PFCelok Veča

55) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie území novonavrhovaných pre zástavbu obstaráť a schváliť územný plán zóny pre jednotlivé PFCelky:

- pre PFCelok Veča-sever2;
- pre PFCelok Bilica;
- pre PFCelok Vršky;
- pre PFCelok Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu **a lokalita pri Kráľovej**;
- pre PFCelok Večianska tabuľa – lokalita PFČasť Večianska tabuľa – juh;
- pre PFCelok Váh – lokalitu pri cestnom moste a bývalom nákladnom prístave vymedzenú pre funkciu rekreácie a rekreačného športu;

pre PFČasti navrhované pre prestavbu a reštrukturalizáciu funkčného a priestorového využívania:

- pre územie v PFČastiach Nová veča – Východná mestská os a Centrum Nová Veča (v súčasnosti existujúca záhadkárska osada);
- pre územie v PFČasti Jozefov - sever (v súčasnosti existujúca záhadkárska osada);

56) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie území navrhovaných pre umiestnenie výroby obstaráť a schváliť územný plán zóny pre

- PFCelok Pod Bilicou;
- pre PFCelok Šalianska tabuľa – lokalita pri Dusle.

57) Pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie území navrhovaných pre umiestnenie rekreácie obstaráť a schváliť územný plán zóny:

- pre PFCelok Hetméň – osada **a plochy vymedzené pre bývanie a rekreačnú funkciu**;
- pre rekreačnú zónu pri Váhu.

## 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA

### 4.4.1 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY (VPS)

58) Verejno-prospešné stavby v oblasti zástavby:

- **Nový mestský cintorín** (Z-02). Realizácia výstavby nového mestského cintorína v súvislosti s uzavretím súčasného cintorína. Navrhovaná plocha cintorína je 0,041 km<sup>2</sup>.
- **Nový mestský cintorín** (Z-02R). Územie pre realizáciu výstavby nového mestského cintorína v súvislosti s uzavretím súčasného cintorína. Navrhovaná plocha cintorína je 0,060 km<sup>2</sup>.
- **Územie pre nový cintorín vo Veči** (Z-03). Novonavrhovaná poloha v lokalite PFCelku Veča-sever2. Poloha cintorína sa upresní na podklade ÚPN predmetnej zóny. Navrhovaná plocha 0,020 km<sup>2</sup>.
- **Plochy pre základnú vybavenosť** (Z-06). V novonavrhovaných PFCelkoch Vršky a Bilica sú plochy budúceho centra rezervované pre potreby umiestnenia základnej vybavenosti.
- **Pešia zóna Šaľa-centrum** (Z-08). Vytvorenie dopravné ukladneného priestoru, ktorý vytvorí najmä podmienky pre uskutočňovanie rôznych príležitostných spoločenských aktivít mesta. Predpokladá sa etapovitosť pri realizovaní takéhoto zámeru: 1. etapu bude predstavovať zámer v zmysle ÚPN CMZ Šaľa s realizáciou do 10 rokov a 2. etapu bude predstavovať rozsah v zmysle ÚPNO Šaľa s realizáciou do 10 až 15 rokov.
- **Navrhovaná prevádzka kompostárne a mesatského zberného dvora** (Z-09). V PF Celku Pod Bilicou vymedzené územie pre zriadenie mestského zberného dvora a kompostárne pre účely skládkovania a spracovania biologického odpadu z územia mesta.

59) Verejno-prospešné stavby v oblasti dopravy:

- **Prekládka cesty I/75** (D-01). Verejno-prospešná stavba regionálneho významu vyplývajúca z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie (**Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**). Jedná sa o prekládku cesty I/75 z intravilánu mesta. V dotyku s obytňou zástavbou realizovať protihlukové opatrenia.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Štúrova ulica** (D-02). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Štúrovu ulicu prekategORIZOVAŤ do MZ 12/30.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Kráľovská ulica** (D-03). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Kráľovskú ulicu prekategORIZOVAŤ do MZ 12/50.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Dlhoveská ulica** (D-04). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Dlhoveskú ulicu prekategORIZOVAŤ do MZ 12/50.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Jesenského ulica a prepojenie na ulicu Vlčanská** (D-05). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Jesenského ulicu prekategORIZOVAŤ do MO 12/40 a súčasne bude potrebné vytvoriť prepojenie na Vlčanskú ulicu.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Murgašova ulica a prepojenie na Štúrovu ulicu** (D-06). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Murgašovu ulicu prekategORIZOVAŤ do MO 12/40 a súčasne bude potrebné vytvoriť prepojenie na Štúrovu ulicu.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie Družstevná ulica** (D-07). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Družstevnú ulicu prekategORIZOVAŤ do MO 12/40.
- **Zmena kategórie miestnej komunikácie ulice Fraňa Kráľa a Komenského ulice** (D-08). V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné ulicu Fraňa Kráľa a Komenského ulicu prekategORIZOVAŤ do MO 12/40.



- **Nová obslužná komunikácia v PFČasti Šaľa-centrum prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu** (D-09). V súvislosti s realizáciou pešej zóny bude potrebné vytvoriť systém obslužných komunikácií.
  - **Smerová úprava cesty III/1365 v napojení na cestu I/75** (D-10). V súvislosti s realizáciou tzv. severného obchvatu bude potrebné urobiť smerovú úpravu napojenia cesty III/1365 v napojení na cestu I/75.
  - **Výstavba hromadných garáží** (D-12). V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú postupne vybudované hromadné garáže. Celkovo sa jedná o 15 lokalít o celkovej kapacite 3300 státí.
  - **Integrovaná železničná a autobusová stanica** (D-13) – verejno-prospešná stavba. Výstavba nového komplexného integrovaného systému železničnej a autobusovej stanice. Súčasťou stavby je aj speronizovanie železničných nástupíšť.
  - **Protihluková bariéra od železničnej trate** (D-14). Výstavba protihlukovej bariéry medzi mestom a železničnou traťou. Jedná sa o líniovú stavbu o dĺžke 3,6 km.
  - **Nákladný lodný prístav** (D-15). Verejno-prospešná stavba regionálneho významu vyplývajúca z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie (**Chyba! Nenašiel sa žiaden zdroj odkazov.**). Výstavba terminálu nákladného lodného prístavu pre potreby najmä Dusla Šaľa v súvislosti so splavením rieky Váh.
  - **Prestavba nákladného lodného prístavu na osobný lodný prístav** (D-16). Prestavba existujúceho nákladného lodného prístavu na osobný lodný prístav v časovej návaznosti na výstavbu nákladného lodného prístavu pri železničnom moste.
  - **Kruhovú úroveň križovatky** (D-17). Prestavba jestvujúcej štvoramennej križovatky na kruhovú úroveň.
  - **Úprava obslužnej a prístupovej komunikácie v PFČasti Pod Bilicou - Diakovská zabezpečujúcej prístup k navrhovanému cintorínu** (D-18). V súvislosti s realizáciou cintorína bude potrebné vytvoriť podmienky pre obslužnú a prístupovú komunikáciu **vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov** tak, aby bol zabezpečený bezkolízny dopravný prístup k vstupu do areálu cintorína.
  - **Cestné podjazdy v križení so železnicou v polohách Hlavná a Vlčanská** (D-19). Prestavba úrovňových križení cestných komunikácií so železnicou na mimoúrovňovú formou podjazdov. Celkovo sa jedná o dva mimoúrovňové podjazdy v polohách ulíc Hlavná a Vlčanská.
  - **Prekládka cesty II/573 – obchvat obce Dlhá nad Váhom** (D-20) – verejno-prospešná stavba. Prekládka trasy ako východný obchvat obce Dlhá nad Váhom.
  - **Nové obslužné komunikácie v navrhovanom území PFČasti Večianska tabuľa – juh** (D21) – verejnoprospesné stavby pre realizáciu nových miestnych obslužných a prístupových komunikácií v navrhovanom obytnom území pre zabezpečenie dopravnej obsluhy územia s väzbou na jestvujúcu komunikačnú sieť mesta.
  - **Prístupová cesta do športového areálu Jozefov a verejné parkovisko** (D22) – verejno-prospešná stavba. Miestna komunikácia zabezpečujúca prepojenie do športového areálu a prístup na verejné parkovisko v zóne Jozefov vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov.
  - **Cyklistický chodník na ulici Diakovská v trase Diakovce** (D23) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Diakovce.
  - **Cyklistický chodník na ulici Štúrová a Kráľovská v trase Kráľová nad Váhom** (D24) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Kráľová nad Váhom.
  - **Cyklistický chodník na ulici Dolná v trase Vlčany** (D25) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Vlčany.
  - **Cyklistický chodník na ulici Dlhoveská v trase Dlhá nad Váhom** (D26) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Dlhá nad Váhom.
  - **Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Trnovec nad Váhom** (D27) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Trnovec nad Váhom.
  - **Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Duslo** (D28) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do komplexu Duslo a obce Močenok.
- 60) Verejno-prospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry:
- **Prepojovací vodovod**, vodovodné potrubie DN 100 v mestskej časti Šaľa – Veča (T-01).
  - **Prepojovacia kanalizácia**, výtlačné potrubie Kráľová n/Váhom – Šaľa (T-02), prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Kráľová n/Váhom – Šaľa s napojením do zberača C
  - **Prepojovacia kanalizácia**, výtlačné potrubie Diakovce – Šaľa (T-03), prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Diakovce – Šaľa s napojením do zberača K
  - **Prepojovacia kanalizácia**, výtlačné potrubie Žihárec, Tešedíkovo, Hetmėň (T-04), prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Žihárec, Tešedíkovo, Hetmėň Šaľa s napojením do mestskej ČOV
  - **Prepojovacia kanalizácia**, výtlačné potrubie Horná Kráľová – Šaľa (T-05), verejno-prospešná stavba s napojením do zberača D v mestskej časti Veča
  - **Zberač K a K1** (T-06), nový kanalizačný zberač zrealizovať z časti Jozefov až po zaústenie do napojovacieho potrubia ČOV
  - **Uličná zberná kanalizácia DK** (T-07), nová zberná kanalizácia v priemyselnom areáli Pod Bilicou,
  - **Prečerpávacia stanica a prepojovacia kanalizácia D1** (T-08), nová prečerpávacia stanica a prepojovacia kanalizácia D1 v mestskej časti Veča,
  - **Uličná zberná kanalizácia D4, V a V1** (T-09) – nová uličná zberná kanalizácia D4, V a V1 v mestskej časti Veča.
  - **Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prírodné potrubie v časti Veča** (T-10),
  - **Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 200 a VTL pripojovacie prírodné potrubie v časti Šaľa – Pod Bilicou** (T-11),
  - **Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prírodné potrubie v časti Šaľa – Vršky** (T-12),
  - **Regulačná stanica plynu VTL/STL 2 x RS 200 a VTL pripojovacie prírodné potrubie v časti Šaľa – Pod Bilicou** (T-13),
  - **Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prírodné potrubie v časti Šaľa – Hetmėň** (T-14).

#### 4.4.2 STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU (SMZ)

- 61) Stavby mestského záujmu v oblasti zástavby:
- **Športový areál Jozefov** (Z-01). Jedná sa o pomerne rozsiahlu plochu (0,25 km<sup>2</sup>) v PFCelku Jozefov, PFČasť Jozefov - sever, v rámci ktorej sa už v súčasnosti

nachádzajú stavby športovej haly, zimného štadióna, letného kúpaliska a rezervovaním pre konkrétnu vybavenosť (šport a ostatná príslušná vybavenosť) sa do tohto územia fixuje záujem mesta. V rámci vymedzenej plochy sú obsiahnuté aj plochy sídelnej vegetácie s možnosťami umiestňovania športových plôch.

- **Navrhované urbanistické dominanty** (Z-05). Najvýznamnejšie stavby z pohľadu formovania urbanistickej siluety mesta. Jedná sa celkovo o 8 novonavrhovaných dominant, ktoré by svojou funkčnou náplňou a priestorovým pôsobením mali významne reprezentovať mesto.
- **Rekreačný areál Hetmėň** (Z-07) . Jedná sa o pomerne rozsiahlu plochu (1,17 km<sup>2</sup>) v PFCelku Hetmėň-osada, v rámci ktorej sa navrhuje realizácia rekreačného územia pre potreby špecifických športov (golf, jazdectvo) a rekreačných aktivít (strelecký areál, poľovníctvo, rybárstvo atď).

#### 62) Stavby mestského záujmu v oblasti dopravy:

- **Cyklistické chodníky v zastavanom území mesta** (D29) vo vyznačených trasách;

#### 63) Stavby mestského záujmu v oblasti prírodnej infraštruktúry:

- **Biocentrum Kopanica** (P-05);
- **Biocentrum Baránok** (P-06);
- **Biocentrum Meander** (P-07).

#### 4.4.3 CHRÁNENÉ ÚZEMIA (CHÚ)

#### 64) Navrhované chránené územia pre perspektívne vyhlásenie:

- **Prírodná rezervácia Ostrov Váhu** (P-01);
- **Chránený areál Vráble** (P-02);
- **Prírodná pamiatka Blatné** (P-03);
- **Prírodná pamiatka Hetmėň** (P-04)

#### 4.4.4 ÚZEMIE NAVRHOVANÉ NA STAVEBNÚ UZÁVERU A STAVBY NA ASANÁCIU

#### 65) Stavebná uzáva:

- **Stavebná uzáva na vymedzených plochách radových garáží** (D-11) s ponechaním zástavby na prirodzené dožitie a pri nevyhovujúcom stavebnotechnickom stave určenú na postupnú asanáciu. Asanácia je podmienená postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží a až potom budú postupne jednotlivé radové garáže asanované. Celkovo sa jedná o 25 lokalít o celkovej kapacite 1253 státí.

#### 4.4.5 LEGISLATÍVNE PODMIENKY

#### 66) Podmienky pre ochranu archeologických nálezov:

- Stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce je povinný od Krajského pamiatkového úradu v stupni územného konania si vyžiadať stanovisko v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
- V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume Krajský pamiatkový úrad v zmysle zákona.
- V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedá za vykonávanie prác v súlade s pamiatkovým zákonom a prípadný nález oznámi neodkladne Krajskému pamiatkovému úradu. Nález ponechá bezozmeny a do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu.

#### 67) Podmienky pre umiestňovanie reklamných stavieb, reklamných a informačných zariadení na území mesta:

- Zásady a podmienky na umiestňovanie reklamných stavieb a plošných reklamných zariadení na objekty na území mesta Šaľa sú stanovené takto:
  - na území PFČasti Šaľa – centrum, PFČasti Veča – centrum a PFČasti Nová Veča centrum nie je prípustné umiestňovať a povolovať samostatné reklamné stavby alebo dodatočne umiestniť zariadenia reklamy na stavebné objekty; na vyhradených miestach je možné umiestniť informačné tabule mesta s výmerou ich plochy do 2m<sup>2</sup>;
  - na ostatnom zastavanom území mesta je prípustné umiestňovať a povolovať reklamné stavby ako samostatné objekty s výmerou ich plochy do 5m<sup>2</sup>; dodatočne umiestniť zariadenia reklamy na stavebné objekty s výmerou ich plochy do 5m<sup>2</sup> je možné umiestniť iba so súhlasom Mesta Šaľa, nad uvedený rozmer nie je možné umiestňovať reklamy;
  - výmeru dodatočne umiestňovaných zariadení reklamy na stavebné objekty je možné na základe súhlasu mesta zvýšiť:
    - a) do 10m<sup>2</sup> v prípadoch ak je dodatočne umiestňované zariadenie reklamy na stavebné objekty v minimálnej výške spodnej hrany 6,0m od úrovne okolitého terénu
    - b) do 50m<sup>2</sup> v prípadoch, ak je dodatočne umiestňované zariadenie reklamy na štítových stenách bez okenných otvorov na budovách s najmenej tromi nadzemnými podlažiami v minimálnej výške spodnej hrany 6,0m od okolitého terénu a ak výmera tohto zariadenia reklamy nepresiahne 1/3 plochy štítovej steny;
  - reklamné stavby s výmerou nad 5 m<sup>2</sup> je neprípustné umiestniť v území vymedzenom hranicou vo výkrese komplexného návrhu;
  - mimo zastavané územie mesta je prípustné umiestňovať zariadenia reklamy v súlade s platnou legislatívou a iba so súhlasom Mesta Šaľa.

#### 68) Podmienky pre umiestňovanie ubytovacích zariadení na území mesta:

- v priestorovo funkčných celkoch - PFCelok Šaľa, PFCelok Veča a PFCelok 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 - PFCelok Šaľa, PFCelok Veča a PFCelok 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“.

#### 4.4.6 OSTATNÉ PODMIENKY

69) V lokalitách pre ktoré nie je spracovaný územný plán zóny pri nových zámeroch využitia pozemkov na zástavbu posúdiť vplyv navrhovanej zástavby na susedné pozemky, vytvoriť podmienky pre zabezpečenie dopravného prístupu k stavbám z verejného priestoru a zabezpečiť priestorové podmienky pre vytvorenie verejnej uličnej siete. Návrh zástavby musí zohľadniť vo vzťahu k susedným pozemkom podmienky svetlotechnických, vizuálnych a hygienických vplyvov tak aby, nebol zamedzený stavebný rozvoj na týchto pozemkoch. Podmienky stavebného rozvoja na susedných stavebných pozemkoch posúdiť a overiť vypracovaním urbanistickej štúdie v koordinácii a v spolupráci s odbornými útvarmi mesta.



## DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

**HODNOTENIE NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV  
NAJMA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH,  
EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-  
TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV**

V tejto kapitole sa upravujú údaje v texte v piatom, šiestom a siedmom odstavci takto:

Za negatívum vo vzťahu k prírodným faktorom je možné považovať záber kvalitného poľnohospodárskeho pôdneho fondu vyvolaný potrebou mesta na rozvoj nových obytných, výrobných a vybavenostných funkčných plôch a rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry. V celkovom rozsahu sa predpokladá záber 34 ha plochy PPF v hranici zastavaného územia mesta a ~~358~~ **398** ha plochy PPF mimo hranicu zastavaného územia.

Z hľadiska **celkového priestorového rozvoja urbanistickej štruktúry mesta** a záberu plôch prírodných celkov územia je predkladané riešenie vhodné; predstavuje priestorový rozvoj mesta s využitím existujúcich disponibilných plôch v súčasnom zastavanom území a následným rozvojom mesta v nových PFCelkoch Vršky a Bilica (obytná a vybavenostná funkcia), Veča – sever 2 (vybavenostná, extenzívna výrobná a obytná funkcia a Pod Bilicou (výrobná funkcia). Významnou investíciou ovplyvňujúcou ďalší rozvoj mesta bude aj realizácia preložky cesty I/75 v severnej a severovýchodnej okrajovej polohe mesta.

Z hľadiska **kvality pôdy zabranej na urbanistický rozvoj** predstavuje výsledné riešenie celkový záber PPF mimo zastavaného územia vo výmere ~~358~~ **398** ha z čoho je ~~297~~ **334** ha (84 %) v troch najlepších bonitách (1.-3. bonitná trieda). Z toho je ~~60~~ **64** ha (19 %) pôdy v najlepšej bonitnej triede (1. odvodová skupina), ~~189,6~~ **223,5** ha (50,1 %) v 2. bonitnej triede a 47,7 ha (30,9 %) v 3. bonitnej triede. Ide o pomerne veľký záber kvalitnej pôdy, preto je potrebné zábery realizovať postupne a len v nevyhnutnej miere.

Upravujú sa údaje v texte v jedenástom odstavci takto:

ÚPNO Šaľa vytvára územné podmienky na nových plochách s výmerou ~~162~~ **202** ha pre nárast bytovej zástavby oproti súčasnému stavu o 2437 bytových jednotiek. ÚPNO Šaľa vytvára na nových plochách o výmere 12 ha územné podmienky pre umiestnenie nových funkčných prevádzok vybavenosti, rekreácie a športu. ÚPNO Šaľa vymedzuje nové plochy o výmere 155 ha pre umiestnenie prevádzkových areálov výrobného charakteru a nové plochy o výmere 98 ha pre umiestnenie komerčných podnikateľských prevádzok.

**VYSVETLENIE POJMOV - METODIKA**

V tejto kapitole sa dopĺňa text v časti **Všeobecná charakteristika stratégie urbanistickej štruktúry mesta** v odseku Urbanistická dominanta ... na konci odstavca za treťou odrážkou odstavca v tomto znení:

Urbanistické dominanty sú v grafickej forme vyjadrené v území mesta bodovo a definujú polohu v danej lokalite, kde je pri návrhu novej „dominanty“ vhodné architektonicky výraznú a významnú, aj ako výškovú stavbu, takúto formu zástavby umiestniť, pričom jej konkretizácia polohy a forma stavby je podmienená overením a posúdením na úrovni spracovania urbanisticko – architektonickej štúdie. Takúto novostavbu je možné umiestniť v kontaktnom území bodového vymedzenia polohy.

Okrem urbanistických dominant sa v rámci ...

v časti **Základná všeobecná charakteristika stavebnej štruktúry** v druhom odseku dopĺňa text v závere textu pod prvou odrážkou v tomto znení:

...  
– **urbanistická dominantu**; špecifický stavebný objekt s výrazným priestorovým pôsobením **v architektonickom výraze a v priestorovej forme**;

...  
– **zástavba malou architektúrou**: táto zástavba predstavuje špecifické plochy, kde sa dominantne umiestňujú prvky malej architektúry (**mestský mobiliár, fontány, umelecké diela, pomníky, a pod.**), v súčasnosti jediná formu takejto zástavby predstavujú cintoríny;

v časti **Niektoré ostatné pojmy** sa dolíňa a mení text v tomto znení:

- **podlažnosť**: podlažnosť stavebného objektu je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo **jedno** ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie);
- **zastavanosť**: zastavanosťou sa rozumie percentuálny podiel zastavanej plochy objektu alebo objektov **vrátane spevnených plôch** a vymedzeného stavebného pozemku. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií objektu (objektov) **a obrysu spevnených plôch**;
- **spevnená plocha**: spevnenou plochou sa rozumie stavebne povrchovo upravená plocha využívaná pre dopravnú (cestnú, pešiu, parkovaciú) alebo inú funkciu (terasa, bazén, dekoratívny účel, ...), spevnenou plochou sú aj stavebne čiastkovo upravené plochy tzv. zatrávňovacie a retenčné dlažby, štrkové a kamencové posypy, ...;
- **nespevnená plocha**: nespevnenou plochou je rastlý terén a upravený terén zeminou v súvislej vrstve, plocha na ktorej môže prebiehať prirodzený vegetačný proces;
- **ozelenenie**: ozelenením sa rozumie percentuálny podiel nespevnených plôch na vymedzenom stavebnom pozemku **a vymedzeného stavebného pozemku, ak je celý pozemok zastavateľný - zastavaný (prípustný podiel zastavanej plochy je**

**100%) určený podiel zelene je nutné zabezpečiť integráciou v rámci stavby formou plôch tzv. zelených striech, terás alebo fasád.**

v časti **Základná všeobecná charakteristika krajiny a sídelnej vegetácie** v odstavci Priestorová charakteristika vegetácie sa v šiestej odrážke dopĺňa text v tomto znení:

...  
– **urbánna environmentálna vegetácia**: plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou, **rekreačná zeleň**, izolačná zeleň, ochranná zeleň;

...  
v závere tejto časti sa vkladá nový odstavec s textom v znení:  
...

**V rámci plôch enviromentálnej rekreačnej zelene je prípustné umiestniť plochy a objekty rekreačného športu, rekreačného príslušenstva - vybavenosti viazanej na potreby rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie, prípustná je aj vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napríklad letné kúpalisko, letný amfiteáter, prevádzky občerstvenia reštauračného alebo bufetového charakteru, požičovne športových a rekreačných potrieb, prevádzky hygienickej potreby a pod.) a príslušné dopravné a technické vybavenie.**



