

Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5

Oznámenie o strategickom dokumente

(podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

OBSAH

1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI.....	4
2	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE	4
3	ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA.....	7
4	DOTKNUTÉ SUBJEKTY.....	8
5	DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	9
6	MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA OZNÁMENIA	9
7	POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV	9

1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

1) Názov

Mesto Šaľa

2) Identifikačné číslo

00306185

3) Adresa sídla

Mestský úrad Šaľa, Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa

4) Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa

Kontaktná osoba: Mgr. Jozef Belický, primátor mesta
Ing. Viktor Kubiš, odborný referent mestského úradu
Mestský úrad Šaľa
Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
tel. 031/ 770 5981, mob.: 0918 248 427
e-mail: kubis@sala.sk

5) Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente, a miesto na konzultácie.

Ing. Lucia Ďuračková
Mobil: 0918651278
Email: durackova.oso@gmail.com

2 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

1) Názov

Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5

2) Charakter

Charakter strategického dokumentu v zmysle § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov je strategickým dokumentom pre oblasť územného plánovania, ktorý určuje využívanie malého územia na miestnej úrovni. Z hľadiska územného plánovania je to územnoplánovacia dokumentácia zóny - zmeny a doplnky v zmysle § 30 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

3) Hlavné ciele

1. návrh zmeny –lokalita č. 5.1.

Centrálna mestská zóna (CMZ) blok B6, pozemky medzi ul. Hlavnou a Kúpeľnou parc.č. 1030/2, 1030/4, 1030/18, 1030/21, 1030/32, 1030/34, 1030/56, 1030/57 vk.ú. Šaľa (lokalita Olympia)

Predmetom navrhovanej zmeny je úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania pre umiestnenie polyfunkčného objektu vybavenosti a bývania s výškou do 13 NP. vlastníci dotknutých pozemkov COOP Jednota Galanta, požiadal ozmenu ÚPN mesta Šaľa súčasne požiadal uvedenú zmenu premietnuť pri najbližšej aktualizácii do Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa (ÚPN CMZ). Ide o pozemky, na ktorých sa dnes nachádza 2-podlažná budova (bývalá reštaurácia aučňovské stredisko so zázemím –Olympia) v nevyhovujúcom technickom stave a rekonštrukcia budovy sa preukázala ako neefektívna. 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 požiadal upraviť výškovú hladinu zo súčasnej odporúčanej podlažnosti 2-4 NP na podlažnosť 2-13 NP v zmysle už schválenej a platnej zmeny ÚPN mesta Šaľa, čo by zodpovedalo výške existujúcich vežových bytových domov v blízkosti predmetnej lokality na Novomeského ul. Návrh vymedzuje maximálnu prípustnú plochu pre zástavbu so stanovením záväzných a odporúčaných stavebných čiar. Súčasťou návrhu je zároveň dopravné napojenie zo strany Kúpeľnej ul., doplnkové, resp. pohotovostné parkovacie státa na teréne, pešie trasy a priestranstvá a vegetačné plochy. Hlavnú kapacitu statickej dopravy bude povinný zabezpečiť stavebník v rámci stavebného objektu, resp. objektov (napr. formou podzemnej hromadnej garáže).

2. návrh zmeny –lokalita č. 5.2.

Centrálna mestská zóna (CMZ) blok B 10, lokalita na západnej strane ul. P. Pázmaňa medzi administratívnou budovou DTN Group, s.r.o. a 3-podlažným bytovým domom na parc. č. 2304

Predmetom navrhovanej zmeny je úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania pre zástavbu so zachovaním existujúcej obslužnej komunikácie z ul. P. Pázmaňa k 13-podlažným bytovým domom (BD) na parc. č. 2338/13 a 2338/23. Vzhľadom na súčasnú situáciu, že zatiaľ jediné dopravné napojenie pre dopravnú obsluhu a zásobovanie obchodných prevádzok a hotela centrál vedie cez areál vo vlastníctve spoločnosti DTN group, s.r.o. (budova s areálom bývalého š.p. Hydrostav) a tiež, že nie je možné viesť obslužnú komunikáciu k vežovým BD a ďalej k budove REALEXPO s.r.o., je potrebné upraviť podmienky ÚPN CMZ Šaľa pre zástavbu a dopravnú obsluhu tak, aby zostalo zachované existujúce dopravné napojenie vnútrobloku s dotknutými prevádzkami a bytovými domami.

Oproti pôvodnému ÚPN CMZ sa v návrhu vzhľadom na potrebu zachovania uvedeného dopravného napojenia redukuje možnosť zástavby na disponibilných plochách. Návrh vymedzuje maximálnu prípustnú plochu pre zástavbu so stanovením záväzných a odporúčaných stavebných čiar. Súčasťou návrhu je zároveň dopravné napojenie z ul. P. Pázmaňa a nadväzujúcej obslužnej komunikácie, parkovacie státa, pešie trasy a priestranstvá a vegetačné plochy.

3. návrh zmeny –lokalita č. 5.3.

Centrálna mestská zóna (CMZ) blok B2, pozemky a objekty medzi Nám. sv. Trojice, obchodnou prevádzkou Shi Dabo (bývalým obchodným centrom pri hoteli Centrál), zásobovacou komunikáciou na ul. 1. Mája za hotelom Centrál, areálom DTN Group (bývalým areálom Hydrostavu) a areálom ZŠ s vyučovacím jazykom maďarským na parc. č. 2293/1, 2293/10, 2293/12, 2293/13, 2295, 2296, 2297 a 2301/1 vk.ú. Šaľa

Predmetom navrhovanej zmeny je úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania pre zástavbu s funkciou bývania a vybavenosti na pozemku parc. č. 2301/1 vo vlastníctve mesta Šaľa, na ktorom sa nachádza prízemný objekt centra pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie a súčasne upraviť regulačné podmienky pre možnosť rekonštrukcie a dostavby objektu hotela Centrál. Samospráva mesta uvedeným návrhom sleduje vytvorenie podmienok pre perspektívne intenzívnejšie využitie daného územia čo do vymedzenia plôch pre zástavbu, ako aj jej výškovú hladinu na 3-6 (+1) NP v súlade s výškovou reguláciou ÚPN mesta Šaľa pre danú lokalitu.

Návrh vymedzuje maximálnu prípustnú plochu pre zástavbu so stanovením záväzných a odporúčaných stavebných čiar. Súčasťou návrhu je zároveň dopravné napojenie zo Námestia Sv. Trojice, , pešie trasy a priestranstvá a vegetačné plochy. Hlavnú kapacitu statickej dopravy bude povinný zabezpečiť stavebník v rámci stavebného objektu, resp. objektov (napr. formou podzemnej hromadnej garáže).

4. návrh zmeny – lokalita 5.4.

Centrálna mestská zóna (CMZ) blok B3, pozemok medzi komunikáciou na Feketeházyho ul., verejnou slepou obslužnou komunikáciou, areálom prevádzky ALLBA s.r.o. a obslužnou komunikáciou do areálu BV GROUP s.r.o. na parc. č. 2091/32

Predmetom navrhovanej zmeny je úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania pre zástavbu s funkciou bývania a vybavenosti s výškovou hladinou 3-5 (+1) NP. O zmenu ÚPN CMZ požiadal vlastník pozemku KE-GROUP, s.r.o., s tým, že spoločnosť má na danom pozemku záujem realizovať výstavbu polyfunkčného bytového domu s vybavenosťou, pričom poukázal na skutočnosť, že na danom pozemku bola podľa pôvodne platného ÚPN CMZ z r. 2004 daná možnosť zástavby s funkciou bývania a vybavenosti, ktorá však bola v rámci neskorších zmien a doplnkov ÚPN CMZ zmenená na parkovisko na základe požiadavky bývalého majiteľa. Návrat k upraveným -aktualizovaným pôvodným podmienkam funkčného využitia a priestorového usporiadania zástavby na danom pozemku je z hľadiska potrieb územného rozvoja mesta – dotvorenia uličnej zástavby na juhovýchodnej strane Feketeházyho ul. logický a vhodný.

Súčasťou návrhu je opravné napojenie zo strany Feketeházyho ul., parkovacie státa na teréne, pešie trasy a priestranstvá a vegetačné plochy. V prípade potreby ďalších parkovacích miest ich bude povinný zabezpečiť stavebník na vlastnom pozemku, resp. v rámci stavebného objektu (napr. v podzemnej garáži).

4) Obsah (osnova)

Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 sú spracované, (v zmysle ustanovení §40, ods. 5 a §40a, ods.6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov) v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024 a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ako samostatná príloha k platnej územnoplánovacej dokumentácii

5) Uvažované variantné riešenia

Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 bude riešený invariantne.

6) Vecný časový harmonogram prípravy a schvaľovania

Časový harmonogram prác bude pozostávať z nasledujúcich etáp:

✓ Návrh Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5	05/2025
✓ Prerokovanie Návrhu ÚPN-Z	05-06/2025
✓ Schválenie Návrhu ÚPN-Z v mestskom zastupiteľstve	09/2026

7) Vzťah k iným strategickým dokumentom

- ÚPNO -mesta Šaľa (SAN –HUMA '90 s.r.o.) vrátane zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 č.7 a č. 8
- ÚPN CMZ -mesta Šaľa (Architektonická kancelária –Ing. arch Imrich Pleidel, a.a., 2004) vrátane zmien a doplnkov č. 1 (2008), č. 2 (2014), č. 3 (2018) a č. 4 (2020)

8) Orgán kompetentný na jeho prijatie

Schvaľujúci orgán: Mestské zastupiteľstvo v Šali.

9) Druh schvaľovacieho dokumentu (napr. uznesenie Národnej rady Slovenskej republiky, uznesenie vlády Slovenskej republiky, nariadenie).

- Uznesenie mesta Šaľa
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaľa, ktorým sa vyhlási záväzná časť

3 ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

1) Požiadavky na vstupy

- Vstupom pre spracovanie Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 sú všetky podklady a informácie o súčasnom stave podmienok v území, ktoré boli získané v rámci prieskumných prác (§ 19b) stavebného zákona) a príslušné ustanovenia právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva a zhodnotenie všetkých dostupných relevantných údajov o predmetnom území.
- Komplexné informácie o riešenom území :
 - prírodné podmienky,
 - priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia,
 - aktualizované údaje demografického potenciálu, sociálnej infraštruktúry,
- hospodárskej základne, verejného dopravného a technického vybavenia,
 - všetky dostupné informácie a podklady ovplyvňujúce usporiadanie územia,
- Podklady a požiadavky orgánov štátnej správy, dotknutých správcov komunikácií, inžinierskej vybavenosti, podnikateľských subjektov, občanov mesta a zainteresovanej verejnosti,
- aktualizované údaje v súvislosti s ochranou poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov,
- príslušné legislatívne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva

2) Údaje o výstupoch

Výstupom bude Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 – V rozsahu textovej (smernej a záväznej) a grafickej časti podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Výstupom strategického dokumentu bude najmä stanovenie záväzných zásad a regulatívov územného rozvoja, tvorby krajiny, verejného dopravného a technického vybavenia, so zohľadnením všetkých relevantných právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

3) Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie.

Dokument Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 predstavuje územnoplánovací dokument, ktorý nebude mať priamy vplyv na životné prostredie. Za nepriame vplyvy strategického dokumentu môžeme považovať zmenu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vznik nových plôch, záber poľnohospodárskej pôdy, nárast frekvencie dopravy a nároky na novú infraštruktúru. Avšak tieto vplyvy sú spojené s rozvojom územia a samotný strategický dokument stanovuje limity a regulatívy na elimináciu týchto javov, čím prispieva k skvalitneniu životného prostredia. Z požiadaviek lokálnej úrovne na riešenie koncepcie územného rozvoja mesta sa nepredpokladajú žiadne negatívne vplyvy na životné prostredie.

4) Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Strategický dokument nebude mať priamy vplyv na zdravotný stav obyvateľstva. Nepredpokladajú sa negatívne vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva. Cieľom Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5 bude aj vylúčenie akýchkoľvek negatívnych vplyvov na zdravotný stav obyvateľstva.

5) Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, súvislá európska sústava chránených území (NATURA 2000), národné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie.

Navrhovaná zmena sa nedotýka osobitne chránených území a v širších súvislostiach nebude mať zmena vplyv na chránené územia vymedzené v území mesta.

6) Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.

Závažné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu sa nepredpokladajú.

7) Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

Žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice sa nepredpokladajú.

4 DOTKNUTÉ SUBJEKTY

1) Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení.

Zainteresovanú verejnosť predstavuje verejnosť, ktorá má záujem alebo môže mať záujem o prípravu strategického dokumentu pred jej schválením. Sú to najmä obyvatelia mesta Šaľa, vlastníci nehnuteľností v katastrálnom území riešenej časti a fyzické a právnické osoby, majúce sídlo alebo majetko - právne záujmy na využívaní pozemkov a občianske združenia.

2) Zoznam dotknutých subjektov.

- 1) Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu v Nitre
- 2) Okresný úrad – odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Nitra
- 3) Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Nitra
- 4) Krajský pamiatkový úrad v Nitre
- 5) Okresný úrad Nitra, odbor životného prostredia, odbor štátnej vodnej správy - úsek ochrany vôd
- 6) Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a zložiek ŽP kraja
- 7) Okresný úrad Šaľa, odbor starostlivosti o životné prostredie, ŠVS
- 8) Okresný úrad Šaľa, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH
- 9) Okresný úrad Šaľa, odbor starostlivosti o životné prostredie, OO
- 10) Okresný úrad Šaľa, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
- 11) Okresný úrad Šaľa, odbor pozemkový a lesný
- 12) Okresný úrad Šaľa, odbor krízového riadenia
- 13) Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Nitre
- 14) Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej geologickej správy, Bratislava
- 15) Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Bratislava
- 16) Obvodný banský úrad, Bratislava
- 17) Dopravný úrad SR, odd. ochranných pásiem letísk a leteckých pozemných zariadení, Bratislava
- 18) Slovenská správa ciest, Bratislava
- 19) ŽSR generálne riaditeľstvo, odbor stratégie a expertízy, Bratislava
- 20) Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Povodie Váhu, Piešťany
- 21) Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Povodie Váhu, Šaľa
- 22) Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Nitra

- 23) Západoslovenská distribučná a.s., Bratislava
- 24) SPP – distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava
- 25) Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, odbor strategických činností, oddelenie regionálneho rozvoja a územného plánovania, Nitra
- 26) Obec Trnovec nad Váhom
- 27) Obec Kráľová nad Váhom
- 28) Obec Dlhá nad Váhom
- 29) Obec Diakovce
- 30) Obec Žihárec
- 31) Obec Močenok
- 32) Obec Tešedíkovo
- 33) Obec Selice

3) Dotknuté susedné štáty.

Susedné štáty nie sú dotknuté.

5 DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

1) Mapová a iná grafická dokumentácia (napr. výkres širších vzťahov v mierke primeranej charakteru a pôsobnosti strategického dokumentu).

K oznámeniu sa prikladá kompletná dokumentácia - Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa - Zmeny a doplnky č.5.

2) Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu.

- ÚPNO -mesta Šaľa (SAN –HUMA ´90 s.r.o.) vrátane zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 č.7 a č. 8
- ÚPN CMZ -mesta Šaľa (Architektonická kancelária –Ing. arch Imrich Pleidel, a.a., 2004) vrátane zmien a doplnkov č. 1 (2008), č. 2 (2014) , č. 3 (2018) a č. 4 (2020)
- Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Šali č.7/2022 –IV. zo dňa 20. októbra 2022a č. 4/2024 –IV. zo dňa 26. septembra 2024s prílohami na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov č. 5 ÚPN CMZ–mesta Šaľa

6 MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA OZNÁMENIA

Jarok, máj 2025

7 POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1) Meno spracovateľa oznámenia.

Ing. Lucia Ďuračková

2) Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka.

.....
Mgr. Jozef Belický, primátor mesta Šaľa