

OBSAH

OBSAH1

ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....3

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.9) – TEXTOVÁ ČASŤ.....5

4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI7

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.9) – GRAFICKÁ ČASŤ - prílohy

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Dokumentácia:

názov dokumentácie: **Územný plán mesta Šaľa – zmeny a doplnky č. 9**

skrátенý názov dokumentácie: **ÚPNO Šaľa – Za č. 9**

stupeň dokumentácie: **územný plán obce**

Obstarávateľ ÚPNO Šaľa:

mesto Šaľa (v zastúpení Mestského úradu v Šali)

poverené osoby za obstaranie:

Ing. Lucia Ďuračková – odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD, reg. č.447

Spracovateľ ÚPNO Šaľa:

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

sanhuma90@gmail.com; telefón: 0905 548 417

poverené osoby spracovateľa:

Ing. Ľubomír Holejšovský – konateľ spoločnosti

Ing. arch. Vladimír Jarabica – konateľ spoločnosti a hlavný riešiteľ úlohy

riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky:

Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus;

RNDr. Peter Mederly – krajinná ekológia a životné prostredie;

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 8. 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 koncepčných rozvojových zámerov v území mesta.

Návrhovým obdobím pre riešenie zámerov a cieľov v územnom pláne mesta Šaľa jbol stanovený časový horizont 10 -15 rokov. Časový horizont naplnenia jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa však nedá jednoznačne reálne presne časovo určovať, 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 koncepčné 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 obstarat' aktualizáciu územného plánu, prípadne nový územný plán.

V období pôsobnosti územného plánu boli v rámci zmien a doplnkov č.1 až č.8 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 a vlastníka pozemkov na zmenu účelu a funkčného využitia pôch a uznesením Mestského zastupiteľstva č.3/2025-VIII. z 3. zasadnutia zo dňa 10.4.2025 schválilo obstaranie dokumentácie a rozsah a obsah Zmien a doplnkov č.9 ÚPNO mesta Šaľa v tomto rozsahu :

1. požiadavka na zmenu:

V PFCelku Večianska tabuľa na parcelách č. 459/301, 459/501, 463/501, 459/701, 463/401 reg. E-KN v k.ú. Šaľa – Veča zmeniť účel využitia plochy pôdneho fondu na zástavbu pre funkciu vybavenosti a extenzívnej priemyselnej výroby.

Vyššie uvedenú požiadavku Mesto zaradilo na riešenie v rámci Zmien a doplnkov č.9 ÚPNO - mesta Šaľa. Uvedená požiadavka je riešená v návrhu na prerokovanie.

Spracovateľ vyhotovil návrh zmeny a doplnku pod poradovým číslom 9 ÚPNO - mesta Šaľa a predložil dokumentáciu na prerokovanie obstarávateľovi. Obstarávateľ návrh zmeny a doplnku č.9 ÚPNO – mesta Šaľa predloží na prerokovanie.

ZAPRACOVANIE POŽIADAVIEK Z PREROKOVACIEHO KONANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.9

Po prerokovaní navrhovanej zmeny na podklade vyhodnotenia stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.9 ÚPNO – mesta Šaľa budú tie pripomienky, z ktorých vyplynuli požiadavky a potreby na spresnenie, úpravu a doplnenie dokumentácie predmetnej zmeny a doplnkov akceptované a zapracované do návrhu zmien a doplnkov č.9 ÚPNO - mesta Šaľa a predložené na schvaľovanie.

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

Zmeny a doplnky č. 9 k ÚPNO mesta Šaľa sú graficky spracované vo výkresovej časti dokumentácie ÚPNO Šaľa v znení jeho zmien a doplnkov č.1 až č.8 ako náložky

výkresov v ktorých sa zmena prejaví s vyznačením územia lokality s návrhom zmeny a s označením príslušnej zmeny (1).

Zmena a doplnky sa dotýkajú v grafickej časti výkresových príloh :

- výkres č. 3A Perspektívne použitie PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3Da Zásobovanie pitnou vodou
- výkres č. 3Db Odkanalizovanie územia
- výkres č. 3Dc Zásobovanie elektrickou energiou
- výkres č. 3Dd Zásobovanie zemný plynom
- výkres č. 4 Komplexný návrh.

V textovej časti ÚPNO mesta Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.8 sú vyznačené navrhované zmeny a doplnky č.9 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.9.

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA
POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Č. 9
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 dopĺňa nová lokalita záberu pôdneho fondu pod označením 39 a upravujú sa tabuľky č. 18 a 19 takto :

...
LOKALITA Č. 39
Kataster, miesto lokality: Šaľa – Večianska tabuľa, východná časť územia v mestskej časti Veča.
Druh výstavby: vybavenosť a extenzívna výroba (70% a 30%)
Výmera: 2,6995 ha (orná pôda)
BPEJ: 0017002 (017.01) - 1. skupina = 2,6995 ha
Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Šaľa – Veča (nefunkčná)
Etapizácia: 1. etapa
Užívateľ: družstevný 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, 29, 31, 32, 35a, 35b, 36, 38	bývanie a základná vybavenosť	181,7684
02, 03	vybavenosť	7,6352
16, 16B, 17, 18, 19, 19A, 30, 34	výrobné plochy	126,7678
09, 10, 11, 25, 27, 28, 33, 39	podnikateľské prevádzky	41,9075 44,6070
23, 26A, 26B	komunikácia – cesta I. triedy	5,3781
04, 20, 21	rekreácia šport	6,3396
Celkom 41 42 lokalít		370,7566 373,4561

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)
01	9,8200	9,8200	1	5,9677	-	-	-	-	-	-
			2	3,8523						
02	2,8949	2,8949	2	2,8949	-	-	-	-	-	-
03	4,7403	4,7403	2	3,0831	-	-	-	-	-	-
			3	1,6572						
04	3,1195	-	-	-	-	-	-	3,1195	2	1,2083
									3	1,9112
05	2,6675	2,6675	3	2,6675	-	-	-	-	-	-
06	17,5345	17,5345	2	10,9175	-	-	-	-	-	-
			3	2,0017						
			4	4,6153						
07	0,8383	0,8383	3	0,8383	-	-	-	-	-	-
08	3,9006	2,0006	1	0,2058	-	-	-	-	-	-
			2	0,1993	1,9000	2	1,9000			
			4	1,5955	-	-	-			
09	0,7783	0,7783	1	0,7600	-	-	-	-	-	-
			4	0,0183						
10	9,6188	1,7000	4	1,7000	7,1188	4	7,1188	0,8000	4	0,8000
11	4,2204	4,2204	1	1,2441	-	-	-	-	-	-
			4	2,9763						
12	0,3926	0,3926	2	0,3926	-	-	-	-	-	-
13	5,3436	5,3436	2	5,3436	-	-	-	-	-	-
14	11,1283	11,1283	2	2,8366	-	-	-	-	-	-
			6	8,2917						
15	7,0748	7,0748	2	7,0748	-	-	-	-	-	-
16	33,2410	33,2410	1	0,5273	-	-	-	-	-	-
			2	29,8236						
			3	2,8801						
16A	zrušená				-	-	-	-	-	-
16B	7,7481	7,7481	2	7,0245	-	-	-	-	-	-
			3	0,7237						
17	6,4905	6,4905	2	6,4905	-	-	-	-	-	-
18	1,8253	1,8253	2	1,7568	-	-	-	-	-	-
			5	0,0685						
19	22,7829	22,7829	2	16,5077	-	-	-	-	-	-
			5	6,2752						

19A	10,6800	10,6800	2	6,4080	-	-	-	-	-	-
			5	4,2720						
20	2,6871	2,6871	2	2,4587	-	-	-	-	-	-
			6	0,2284						
21	0,5330	0,5330	2	0,5330	-	-	-	-	-	-
22	1,4430	1,4430	1	1,4430	-	-	-	-	-	-
23	0,9781	0,9781	3	0,9781	-	-	-	-	-	-
24	54,9757	54,9757	1	6,285	-	-	-	-	-	-
			2	28,549						
			3	20,081						
			4	0,060						
25	11,0800	11,0800	2	6,0850	-	-	-	-	-	-
			3	4,9950						
26A	2,0200	2,0200	1	0,5394	-	-	-	-	-	-
			4	0,2496						
			5	1,2310						
26B	2,3800	2,3800	1	2,3800	-	-	-	-	-	-
27	10,500	10,500	1	6,8500	-	-	-	-	-	-
			4	0,9500						
			5	2,7000						
28	3,7500	3,7500	1	3,7500	-	-	-	-	-	-
29	5,5000	5,5000	2	5,5000	-	-	-	-	-	-
30	30,0000	30,0000	1	27,85	-	-	-	-	-	-
			2	2,15						
31	7,87	7,87	3	7,87	-	-	-	-	-	-
32	2,87	2,87	2	1,91	-	-	-	-	-	-
			3	0,96						
33	1,96	1,96	2	1,96	-	-	-	-	-	-
34	14,00	14,00	1	2,00	-	-	-	-	-	-
			6	12,00						
35a	16,10	16,10	2	16,10	-	-	-	-	-	-
35b	22,20	22,20	2	22,20	-	-	-	-	-	-
36	9,67	9,67	6	9,67	-	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	3,40	3,40	2	0,85	-	-	-	-	-	-
			6	2,55						
39	2,6995	2,6995	1	2,6995						
Σ	370,7571 373,4561	357,9188 360,6183	1	59,8023 62,5018	9,0188			3,9195	-	-
			2	192,9015		2	1,9000		2	1,2083
			3	45,6626					3	1,9112
			4	12,1650		4	7,1188		4	0,8000
			5	14,5467						
			6	32,7401						

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.4 Verejné technické vybavenie v bode 3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd v časti Návrh odkanalizovania územia sa odstavec PFCelky Nová Veča a Veča v úvode dopĺňa takto:

PFCelky Nová Veča a Veča
V rámci pripravovanej akcie „Odkanalizovanie regiónu Šaľa“ bude rekonštruovaná aj ČOV Šaľa - Veča a dobudované nové stoky v uliciach, kde ešte nie je kanalizácia. Kanalizácia na území mestskej časti Šaľa – Veča je jednotná, pripája sa na ňu výtlačné potrubie odpadových vôd z obce Dlhá nad Váhom. V rámci akcie „Odkanalizovanie regiónu Šaľa“ sa pripravuje napojenie obcí Močenok a Horná Kráľová výtlačným potrubím. **Na toto potrubie alebo v navrhovanej trase tohto potrubia riešiť aj napojenie lokalít určených pre stavebný rozvoj v PFCelku Večianska tabuľa.**

...



Kapitola 4. Návrh záväznej časti sa aktualizuje, uvedené je znenie textu navrhovaných zmien a doplnkov č.9 vyznačených **červeným textom**:

V časti.4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 14 sa mení a dopĺňa text v piatej odrážke takto:

- v polohe PFCelku Veča – sever 2 a v PFCelku Večianska tabuľa okolo preložky cesty I/75 **a pri ceste na Duslo a Močenok** pre potreby základnej a vyššej vybavenosti a extenzívnej priemyselnej výroby (podnikateľských aktivít a výrobných služieb).

V časti.4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 15 sa mení a dopĺňa text v odseku - za odsek **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Veči – Trnoveckom kanáli I.** sa vkladá nový odsek **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Trnoveckom kanáli** v tomto znení:

- **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 prípustnou 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 prípustnou špecifickou výrobou, špecifickou vybavenosťou a dopravnou vybavenosťou, ostatné funkčné využitie je neprípustné, najmä bývanie a poľnohospodárska výroba;
- **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Trnoveckom kanáli:**
 - zástavba areálová do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici Trnoveckého kanála s prípustnou zástavbou solitérnou do 4NP; 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, bývaním; ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- **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; prípustná je vyššia alebo špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využitie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba;

