M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

**Materiál číslo B 2/4/2024**

**Návrh na obstaranie zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa – doplnenie návrhov**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

## prerokovalo

návrh na doplnenie obsahu a rozsahu zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa,

## schvaľuje

obstarať spracovanie obsahu a rozsahu zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v rozsahu prerokovaného materiálu vrátane doplňujúcich pripomienok a požiadaviek,

1. **odporúča**

primátorovi zabezpečiť obstaranie spracovania obsahu a rozsahu Zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v rozsahu prerokovaného materiálu vrátane doplňujúcich pripomienok a požiadaviek.

T: I. polrok v roku 2025

Spracoval: Predkladá:

Ing. Viktor Kubiš v. r. Ing. František Čibrik v. r.

referent OIaKČ vedúci OIaKČ

Ing. arch. Imrich Pleidel v. r. Ing. arch. Imrich Pleidel v.r.

zmluvný mestský architekt zmluvný mestský architekt

Predložené komisii územného plánovania, výstavby a dopravy 19. septembra 2024

Predložené mestskému zastupiteľstvu 26. septembra 2024

**Dôvodová správa:**

**Návrh na obstaranie Zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny (ZaD ÚPN CMZ) Šaľa – doplnenie návrhov**

Mesto Šaľa dňa 20. októbra 2022 predložilo na rokovanie mestského zastupiteľstva 3 návrhy na obstaranie Zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny (ZaD ÚPN CMZ. Na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 20. októbra 2022 boli schválené 2 návrhy. Územný plán zóny musí rešpektovať a vychádzať z platného územného plánu mesta. Vzhľadom k tomu, že proces územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 8 Územného plánu mesta Šaľa (ÚPN mesta Šaľa ZaD č. 8) bol prerokovaný a schválený uznesením mestského zastupiteľstva dňa 30. novembra 2023. Mesto Šaľa predkladá mestskému zastupiteľstvu doplnenie návrhov Zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny (ZaD ÚPN CMZ) Šaľa.

**Mestské zastupiteľstvo v Šali schválilo predložené návrhy Uznesením č.7/2022 – IV. zo dňa 20. októbra 2022.**

**Schválené návrhy zmien mestským zastupiteľstvom:**

**1. návrh zmeny**

**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 v k.ú. Šaľa (lokalita Olympia)** - úprava podmienok funkčného využívania a priestorového usporiadania pre umiestnenie polyfunkčného objektu vybavenosti a bývania s výškou do   
13 NP. Ing. Július Belovič, predseda predstavenstva COOP Jednota Galanta, požiadal o zmenu ÚPN mesta Šaľa a súčasne požiadal uvedenú zmenu premietnuť pri najbližšej aktualizácii do Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa (ÚPN CMZ). Jedná sa o pozemky, kde sa dnes nachádza 2-podlažná budova v nevyhovujúcom technickom stave a rekonštrukcia budovy je neefektívna. (bývalá reštaurácia 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 požiadal upraviť prípustnú výškovú hladinu zo súčasnej podlažnosti 2-4 NP na podlažnosť 2-13 NP v zmysle už schválenej a platnej zmene ÚPN mesta Šaľa, čo by zodpovedalo výške existujúcich vežových bytových domov na Novomeského ul. Navrhovateľ je pripravený finančne sa spolupodielať na nákladoch vzniknutých pri obstarávaní navrhovanej zmeny ÚPN CMZ Šaľa.

**2. návrh zmeny**

**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** - 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.

Samospráva mesta požiadala, s ohľadom na reálnu situáciu, že cez areál vo vlastníctve spoločnosti DTN group, s.r.o.(bývalý Hydrostav) už nie je možné viesť obslužnú komunikáciu k vežovým BD a ďalej k budove REALEXPO s.r.o., o aktualizáciu podmienok ÚPN CMZ Šaľa pre existujúce objekty a prípadne novú zástavbu tak, aby zostalo zachované existujúce dopravné napojenie vnútrobloku.

**Nové návrhy na obstaranie Zmien a doplnkov č. 5 územného plánu centrálnej mestskej zóny (ZaD ÚPN CMZ) Šaľa – doplnenie návrhov**

**3. návrh zmeny**

**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 v k.ú. Šaľa** - 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 prevenciea 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.

**4. návrh zmeny**

**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** – 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., v zastúpení p. Ladislavom Kelecsényim 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.Navrhovateľ je pripravený finančne sa spolupodielať na nákladoch vzniknutých pri obstarávaní navrhovanej zmeny i ÚPN CMZ Šaľa.

**Prílohy:**

Príloha 01 - Žiadosť KE-GROUP, s.r.o. – Žiadosť o zmenu ÚPN CMZ Šaľa