

MESTSKÝ URAD ŠAĽA	
Dátum	19.05.2026
Číslo spravy	2963
Prílohy	vydáva: <i>Platc</i>

Mesto Šaľa  
Mestský úrad  
Nám. Sv. Trojice č.7  
927 01 ŠAĽA

Naša značka:  
10/2026/J

vybavuje:  
Ing. arch. Jarabica

dátum:  
Nitra, 19.5.2026

**VEC: Územnoplánovacia dokumentácia „ZMENY A DOPLNKY Č.10 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAĽA“.**

Na základe Vašich podkladov na spracovanie „**ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAĽA**“ – zmena vyvolaná uznesením č.2/2026-III z 2. zasadnutia MZ v Šali a žiadosti o vyjadrenie k uzneseniu respektíve k predpokladanej zmene funkčného využitia plôch určených pre šport a rekreáciu v lokalite Jozefov dvor na pozemkoch areálu mestského kúpaliska Vám z pozície spracovateľa ÚPNO mesta Šaľa dávame nasledovné vyjadrenie:

V dokumentácii ÚPNO Šaľa v jeho záväznej časti sú definované podmienky funkčného a priestorového využitia predmetných pozemkov v lokálnom kontexte takto

v bode **4.3.1 Zástavba pre PFCelok Jozefov, PFČasť Jozefov** – sever sú pre záujmové pozemky určené podmienky funkčného využitia a priestorového usporiadania na pozemkoch:

- športová a rekreačná zóna mesta, využitie pre základnú a vyššiu športovú vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport – odstupový pás izolačnej zelene medzi bývaním a plochami športovej a rekreačnej zóny, ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- zástavba areálová v maximálnej podlažnosti do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s prípustnou zástavbou soliternou s maximálnou podlažnosťou do 4NP. Ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;

v bode **4.3.2 Verejné dopravné vybavenie** sa požaduje zabezpečiť

- systémom miestenej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C2 (C3) napojenie športového komplexu Jozefov – prístupová cesta a verejné parkovisko vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov;
- pri riešení statickej automobilovej dopravy 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 bode **4.3.4 Socio-ekonomická štruktúra** v oblasti športu a rekreácie v zmysle ÚPNO výstavbu športovo-rekreačných zariadení vyššieho a špecifického charakteru orientovať v rámci tzv. športovo rekreačnej zóny (PFČasť Jozefov - sever s prepojením na rekreačnú zónu pri Váhu a PFČasť Nová Veča centrum s prepojením na jestvujúci športový areál);

v bode **4.3.6 Požiadavky na riešenie UPNZ** sa požaduje pre PFCelok Jozefov a jeho časti pre podrobnejšie priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obstaráť a schváliť územný plán zóny;

v bode **4.4.1 Verejnoprospešné stavby (VPS)** sa vymedzuje verejnoprospešná stavba v oblasti dopravy a to

- **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;

v bode **4.4.6 Ostatné podmienky** sa určuje v odseku 69) podmienka:

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 svetelno-technických, 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.

Mesto Šaľa je administratívne centrum okresu so svojim spádovým územím pre ktoré bude zabezpečovať služby a potreby aj v rámci športových a rekreačných zariadení. V tomto kontexte na území mesta je potrebné vytvárať podmienky (rezervovať plochy) pre oblasť športovej funkcie vyššieho a špecifického významu so zameraním na rozvoj organizovanej športovej činnosti a zariadení pre takúto činnosť na území mesta nielen pre miestnu potrebu, ale aj pre potrebu svojho spádového územia. Územný plán vymedzuje plochy pre športovú funkciu s prihliadnutím na dlhodobý zámer rozvoja zariadení organizovaného športu a mestskej rekreácie v lokalite PFCelku Jozefov dvor s primeranou územnou rezervou pre výhľadové obdobie.

Na území mesta sú v dostatočnom rozsahu vymedzené plochy pre rozvoj obytných funkcií (obytnéj zástavby) na nových plochách, ktoré nie sú v súčasnosti naplnené. Z hľadiska koncepcie rozvoja mesta nie je zásadný dôvod vymedzovať nové obytné územia zmenou účelu na plochách určených pre iné verejne významné funkčné potreby.

Z prevádzkového hľadiska nie je vhodná na vymedzenom území vyššej športovej vybavenosti integrácia s funkciou bývania, teda formovanie priestorovo-funkčnej časti priameho kontaktu zložiek športu a zložiek bývania. Prevádzky vyššej športovej vybavenosti a bývania vo vzájomnom kontakte pôsobia vzájomne obmedzujúco. Prípustnosť funkcie bývania, teda územné včleňovanie prevádzok

bývania do zóny s funkciou vyššej (organizovanej) športovej vybavenosti nie je vhodným riešením pre formovanie kvality verejného priestoru a bezkonfliktnosti mestského obytného prostredia.

Pre územie v danej lokalite s vymedzením pre funkciu vyššej vybavenosti s prioritou rozvoja funkcie športových aktivít mesta so zámerom umiestnenia prevádzok organizovaného športu je predpokladaná zmena regulácie územia s prípustnosťou funkcie (prevádzok) bývania bez podrobnejšej analýzy cieľov, zámerov a priorít mesta nekonceptná.

Z vyššie uvedených dôvodov z pozície odborne spôsobilej osoby pre územné plánovanie ako aj z pozície spracovateľa ÚPNO Šaľa odporúčam na vymedzených plochách športovej a rekreačnej zóny mesta v PFCelku Jozefov dvor zachovať využitie pre základnú a vyššiu športovú vybavenosť - prípustná vybavenosť viazaná na šport a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie. Iné funkčné využívanie nie je prípustné.

**SAN - HUMA '90 s.r.o.**

Župné námestie č.9

949 01 N I T R A

IČO:31408397 IČ DPH: SK2020565277



.....  
Ing. arch. Vladimír Jarabica, konateľ spoločnosti