

# M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

## Mestské zastupiteľstvo v Šali

Materiál číslo B 3/2/2026

### Návrh na zmenu Uznesenia č. 1/2026 – VIII. z 1. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 12. februára 2026

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

#### **A. prerokovalo**

návrh na zmenu Uznesenia č. 1/2026 – VIII. z 1. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 12. februára 2026,

#### **B. mení**

**Uznesenie č. 1/2026 – VIII. z 1. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 12. februára 2026 tak, že:**

- 1. v časti B. schvaľuje** obstarat' spracovanie návrhu zmien a doplnkov č. 10 územného plánu mesta Šaľa v rozsahu prerokovaného materiálu so schválenými lokalitami **sa vypúšťa**

**obstaranie 3. návrhu zmeny** (na základe pozmeňujúceho návrhu poslanca Mgr. Róberta Čibrika) v znení:

Lokalita je ohraničená ulicami Bottova, Nešporova a Československej armády, primárne sa jedná o parcely č. 2663/1, 2663/2, 2663/3, 2663/18 a 2663/19.

Zmena regulatívov pre uvedenú lokalitu: Výstavba povolená max. do 2NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica.

- 2. v časti C. odporúča** primátorovi zabezpečiť obstaranie spracovania obsahu a rozsahu zmien a doplnkov č. 10 územného plánu mesta Šaľa v rozsahu prerokovaného materiálu vrátane doplňujúcich pripomienok a požiadaviek

**sa vypúšťa**

**obstaranie 3. návrhu zmeny** (na základe pozmeňujúceho návrhu poslanca Mgr. Róberta Čibrika) v znení:

Lokalita je ohraničená ulicami Bottova, Nešporova a Československej armády, primárne sa jedná o parcely č. 2663/1, 2663/2, 2663/3, 2663/18 a 2663/19.

Zmena regulatívov pre uvedenú lokalitu: Výstavba povolená max. do 2NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica.

#### **Spracoval:**

Ing. Kristína Somogyiová v. r.  
referent investičných činností  
Ing. arch. Imrich Pleidel v. r.  
zmluvný mestský architekt

#### **Predkladá:**

Ing. Jana Nitrayová v. r.  
prednostka MsÚ

Predložené komisii územného plánovania, výstavby a dopravy 2. apríla 2026

Predložené mestskému zastupiteľstvu 9. apríla 2026

## Dôvodová správa:

Územný plán (ÚPN) mesta Šaľa bol schválený MsZ dňa 24. 6. 2004, aktualizovaný prostredníctvom zmien a doplnkov č.1 uznesením MsZ č. V zo dňa 26.11.2006, prostredníctvom zmien a doplnkov č. 2 uznesením MsZ č.3/2008 – IV. zo dňa 15.mája 2008, prostredníctvom Zmien a doplnkov č.3 uznesením MsZ č.8/2011-VI. bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 30.6.2011, aktualizovaný prostredníctvom Zmien a doplnkov č.4 bol schválený mestským zastupiteľstvom dňa 26.septembra 2013, uznesením č. 7/2013-XII, aktualizácia prostredníctvom Zmien a doplnkov č.5 bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 22.októbra 2015, uznesením č. 7/2015-V, aktualizácia prostredníctvom Zmien a doplnkov č.6 bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 10. mája 2018, uznesením č. 4/20185-V, aktualizácia prostredníctvom Zmien a doplnkov č.7 bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 12. novembra 2020, uznesením č. 8/2020-VI, aktualizácia prostredníctvom Zmien a doplnkov č.8 bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 30. novembra 2023, uznesením č. 8/2023 – VII, aktualizácia prostredníctvom Zmien a doplnkov č.9 bola schválená mestským zastupiteľstvom dňa 25. septembra 2025, uznesením č. 5/2025 – VI.

V zmysle zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní je do 31. marca 2028 možné pristupovať k zmenám a doplnkom ÚPN, pre územné plány schválené podľa zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

**Mesto Šaľa obdržalo dňa 25.03.2026 „Stanovisko a pripomienky k návrhu k materiálu B 3/1/2026 – Zmeny a doplnky č. 10 Územného plánu mesta Šaľa“ od obchodnej spoločnosti SLOVKLIMA DEIMOS group, s.r.o., so sídlom P. Pázmaňa 49/3, 927 01 Šaľa, kde uvádzajú pripomienky, výhrady a stanoviská a sú prílohou tejto dôvodovej správy.**

**Stanovisko mestského zmluvného architekta** Ing. arch. Imricha Pleidela na list spoločnosti SLOVKLIMA DEIMOS group, s.r.o.:

Aktuálny územný plán (ÚPN) mesta Šaľa bol pripravovaný v r. 2001-2004 a schválený, resp. je platný od r. 2004. Významným prínosom tohto právneho dokumentu bola okrem iného (napr. trasa cestného obchvatu mesta), aj vyváženosť podmienok na jednej strane pre čiastočný extenzívny rozvoj mesta a na druhej strane pre využívanie priestorových rezerv v rámci existujúceho zastavaného územia mesta, ktoré vzniklo po masívnych demoláciách pôvodnej urbanistickej štruktúry a jej nahradením pomerne nekonceptnou a rozvoľnenou zástavbou panelových bytových domov od 60. do 80. rokov 20. st. Počas platnosti aktuálneho ÚPN mesta Šaľa, ako aj ÚPN centrálnej mestskej zóny (CMZ) Šaľa sa podarilo vo významnej miere doplniť chýbajúcu urbanistickú štruktúru (viď napr. na ul. Štúrovej, Hlavnej, Feketeházyho, Dolnej, ale aj v m. č. Veča a inde), alebo lokálnymi dostavbami využiť priestorové rezervy s nízkou intenzitou využitia územia mestskou zástavbou podľa funkčných a priestorových regulatívov stanovených v záväzných častiach oboch uvedených územnoplánovacích dokumentácií (ÚPD) mesta a súčasne, čo treba osobitne zdôrazniť, aj podľa všeobecných technických, hygienických, dopravných, bezpečnostných, environmentálnych a iných podmienok vyplývajúcich z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov a technických predpisov. Pri predchádzajúcich aktualizáciách ÚPD mesta v rámci prerokovaní v komisiách a v pléne Mestského zastupiteľstva, ale aj v rámci vydávania vyjadrení k podmienkam stanoveným v záväzných častiach ÚPD mesta (ÚPI), sme spolu so spracovateľom ÚPN mesta a odbornými pracovníkmi MsÚ v Šali opakovane upozorňovali práve aj na túto skutočnosť, že funkčné a priestorové regulatívy stanovené v záväznej časti ÚPN a vyhlásené v príslušnom VZN sú len základnými, nie však úplnými podmienkami

pre realizáciu konkrétnej stavby - tá musí spĺňať množstvo ďalších uvedených podmienok. Tým je zabezpečené, aby v území vznikali iba stavby, alebo sa uskutočňovali len také využitia pozemkov, ktoré nemajú negatívny vplyv na okolie - napr. čo sa týka odstupových vzdialeností, zaťaženia dopravou, hlukom alebo inými rušivými vplyvmi nad prípustnú mieru. To prirodzene platí aj pre lokalitu vymedzenú ulicami Nešporova, ČSLA a Bottova, ktorej súčasťou sú uvedené pozemky.

Konštatujem, že k rozhodnutiu a príslušnému uzneseniu MSZ v Šali 12. 2. 2026 nepredchádzalo vypracovanie a prerokovanie správy o stave územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 32 zákona o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z., avšak rozhodnutie o obstaraní zmien a doplnkov ÚPD je možné podľa § 28 uvedeného zákona o územnom plánovaní aj len z podnetu mestského zastupiteľstva. V doterajšej praxi prípravy návrhov na obstaranie aktualizácií – zmien a doplnkov ÚPD mesta sme však spolu s odbornými útvarmi mesta a MsÚ Šaľa v zásade vždy najprv pripravili návrh s grafickým priestorovým vymedzením lokality, kde sa zmena navrhuje a s dôvodovou správou, z kých dôvodov a ako sa v nej navrhujú zmeniť regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania. Takto vypracovaný návrh na obstaranie ZaD ÚPD bol po zverejnení zároveň prerokovaný v príslušných komisiách MsZ, ktoré k nemu prijali stanovisko – odporúčanie pre MsZ (kladné alebo záporné), čo sa v danom prípade návrhu na obstaranie ďalšej zmeny ÚPN mesta Šaľa neudialo a prakticky k nemu nebolo možné zaujať potrebné odborné stanoviská spracovateľa ÚPN, odborných zložiek MsÚ a ďalších dotknutých subjektov.

Odporúčam v dohľadnom čase zabezpečiť obstaranie vypracovania aktuálnej správy o stave ÚPN mesta Šaľa, na základe ktorej bude možné komplexne posúdiť jeho aktuálnosť a prijať rozhodnutie o obstaraní nového ÚPN mesta Šaľa. Povinnosť nahradiť pôvodný územný plán novým je stanovená v § 40 ods. 2) zák. č. 200/2022 najneskôr do 31. marca 2032, inak terajší stratí 1. apríla 2032 platnosť zo zákona.

**Stanovisko spracovateľa ÚPNO** mesta Šaľa Ing. arch. Vladimíra Jarabicu k požiadavke poslaneckého návrhu na zmenu lokálnych podmienok stavebného rozvoja – v zmysle prijatého uznesenia MSZ v Šali zo dňa 12.2.2026.

Regulácia stavebného rozvoja na území mesta Šaľa bola stanovená na podklade koncepčných princípov funkčného využívania a priestorového usporiadania hierarchických územných častí mesta do kompaktného organicky usporiadaného mestského celku s vymedzením priestorovo-funkčných častí a celkov – územných blokov zástavby a prepojených verejných priestorov.

Pre vymedzené priestorovo-funkčné časti a územné celky je stanovená regulácia funkčného využitia a priestorového usporiadania zástavby tak, aby v kontexte formovali vyváženú štruktúru zástavby v lokálnom a celomestskom priestore.

Obmedzovanie podmienok stavebného rozvoja vymedzením zmeny regulácie na niektorých stavebných pozemkoch v územnej časti je nekonceptný a kontraproduktívny zásah do formovania mestskej štruktúry – stavebného bloku v regulovanej územnej časti. Narúša sa tak princíp jednotného prístupu pre formovanie mestských štruktúr. V územných častiach nie je vhodné parciálne meniť podmienky regulácie (na jednotlivé vybrané pozemkoch) je to zásah do urbanistickej koncepcie formovania mestskej štruktúry zástavby.

Územný plán je legislatívny dokument usmerňujúci stavebnú činnosť v území obce – mesta a schválením sa stáva právne záväzným dokumentom, ktorý definuje legitímne očakávania ako kategóriu právnej istoty možného využívania pozemkov pre ich vlastníkov. V tejto súvislosti upozorňujem na skutočnosť, že následná zmena pravidiel definovaných v územnom pláne v sfére verejného práva je zásahom, ktorý môže výrazne ovplyvniť práva vlastníka

pozemku v zmysle jeho legitímneho očakávania. Orgán územného plánovania by mal požiadavky na zmeny podmienok rozvoja tieto aplikovať až po vzájomnej dohode s dotknutým subjektom – vlastníkom pozemkov a nehnuteľností.

Prílohy:

1 Stanovisko a pripomienky k návrhu k materiálu B 3/1/2026 – Zmeny a doplnky č. 10 Územného plánu mesta Šaľa – SLOVKLIMA DEIMOS group, s.r.o.