

## **N á v r h k pripomienkovaniu**

Mestské zastupiteľstvo mesta Šaľa podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

sa uznieslo na tomto

### **Všeobecne záväznom nariadení č. .../2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v znení zmien a doplnkov č. 3**

#### **§ 1**

Predmetom tohto všeobecne záväzného nariadenia je vyhlásenie záväznej časti Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v znení zmien a doplnkov č. 3. V rámci zmien a doplnkov č. 3 ÚPN CMZ Šaľa sa dopĺňajú záväzné regulatívy pre urbanistické bloky B3 a B8 CMZ. Navrhovaná zmena sa dotýka stanovenia zásad umiestňovania, funkčných a priestorových regulatívov a estetických požiadaviek pre exteriérové sedenia, sedenia so slnečníkmi a obdobné pobytové plochy a objekty na pešej zóne a na plochách pre peších alebo v nadväznosti na ne. Zároveň táto zmena rieši stanovenie plôch, na ktorých bude možné tieto pobytové plochy a objekty umiestňovať.

#### **§ 2**

Oddiel dokumentácie „Návrh záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa“ je záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Šaľa. Je rozčlenený na dve základné časti, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja CMZ Šaľa:

- záväzné regulatívy pre jednotlivé urbanistické bloky CMZ
- zoznam verejnoprospešných stavieb

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu je výkres č. 3 „Komplexný urbanistický návrh“ a výkres č. 5 „Návrh regulácie v území“, v rámci ktorých sú vyznačené záväzné regulatívy popísané v texte.

#### **§ 3**

### **ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ URBANISTICKÉ BLOKY CMZ**

#### **1. BLOK B1**

##### **A. Charakteristika regulovanej plochy**

Blok B1 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na východe areálom Gymnázia, na severe vnútroblokovou obslužnou komunikáciou

vedúcou z ul. P. Pázmaňa k areálu Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti (vodojemu) na severozápade ul. P. Pázmaňa, na juhozápade Dolnou ul. a z juhovýchodu Školskou ul. Územie bloku je rovinaté, miernu vyvýšeninu tvorí bezprostredné okolie kostola. Štruktúra bloku je tvorená rozptýlenou, solitérnou zástavbou, ktorej dominujú klasicistický kostol, kaštieľ (pôvodne renesančný kláštor) a výšková budova ZsVS – vodojemu. Nachádza sa tu tiež bodový bytový dom so vstavanou vybavenosťou na ul. P. Pázmaňa a amfiteáter – letné kino na Školskej ul.

Blok B1 je polyfunkčný mestský blok s výrazným zastúpením centrotvorných funkcií mestského a nadmestského charakteru.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Dolná ul.) je 2,88 ha.

## **B. Záväzné regulatívy**

### **1. Urbanistické regulatívy**

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou pozdĺž ul. P. Pázmaňa a Školskej, možná dostavba jednotlivými objektami vo vnútroblokových priestoroch

### **2. Funkčné regulatívy**

Základná funkčná náplň bloku B1:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)

plochy námestí a peších priestranstiev

enviromentálna vegetácia (parky a záhrady)

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

bývanie

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty

odstavné miesta a garáže slúžiacie potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

### 3. Verejno - prospešné stavby

#### Z08 „Pešia zóna Šaľa – centrum“

V návrhovom období, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov je navrhnutá uvedená verejno-prospešná stavba. Jej súčasťou je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice v časti pred kostolom, kde je potrebné vytvoriť rozptylový priestor pre peších a plochy na parkovanie áut a odkladanie bicyklov. V rámci tejto 1. etapy je navrhnutá trasa mestskej obslužnej komunikácie B3 na ul. P. Pázmaňa a Dolnej okolo súsošia Sv. Trojice s vylúčením nákladnej dopravy okrem MHD a dopravnej obsluhy územia (viď grafická časť).

Poznámka:

V ponávrhovom období z hľadiska ÚPN CMZ je v zmysle Konceptu ÚPN mesta Šaľa navrhnutá verejno-prospešná stavba D18 „Nová obslužná komunikácia prepájajúca ul. Pázmaňa a Školskú ul.“, čiže čiastočná preložka vyššie uvedenej komunikácie ako typ C2 do priestoru medzi kaštieľom a budovou ZsVS. Realizácia tejto VPS je podmienená premiestnením, resp. zrušením – likvidáciou amfiteátra na Školskej ul. a doriešením súvisiacich dopravných, hygienických a bezpečnostných podmienok.

## 2. BLOK B2

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B2 je nepravidelného lichobežníkového tvaru, na severe je ohraničený krátkym úsekom obslužnej komunikácie vedúcej z ul. P. Pázmaňa k dvojici 13-podlažných bytových domov, zo severozápadu chodníkom, obslužnou komunikáciou za budovou spol. Merus a bytovým domom na ul. 1. Mája. Na juhozápade hraničí s úsekom Štúrovej ul. od múzea ľudového bývania po Nám. Sv. Trojice a na juhovýchodnej strane s ul. P. Pázmaňa.

Územie bloku je rovinaté, menšie výškové prevýšenie sa nachádza pri objekte f. Merus. Je

zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby solitérneho typu.

Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú funkcie obchodu a služieb centrotvorného charakteru.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (P. Pázmaňa, Štúrova ul.) je 2,22 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou,

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná náplň bloku B2:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

(plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy, kultúry a cirkvi)

plochy námestí a peších priestranstiev

environmentálna vegetácia (parková a vnútroareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

obchodné, administratívne a správne objekty  
verejné stravovanie, ubytovanie  
kultúrne, sociálne, zdravotnícke, školské objekty a zariadenia  
doplňková funkcia bývania  
odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia  
plochy technického vybavenia  
príslušné komunikácie a pešie plochy  
líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov  
plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných  
veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket  
plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi  
plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a  
služieb  
vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží  
plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť  
alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného  
pásma

### 3. Verejno – prospešné stavby

#### Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B2 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v jednom smere).

Časť VPS – pešej zóny od Nám. Sv. Trojice po kaštieľ je možné zrealizovať v ďalšej etape v ponávrhovom období z hľadiska ÚPN CMZ po splnení podmienok uvedených v poznámke k regulačnej časti pre blok B1.

## 3. BLOK B3

### A. Označenie regulovanej plochy

Blok B3

### B. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B3 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru. Na severovýchode je ohraničený Nám. Sv. Trojice, resp. Štúrovou ul., na severozápade okrajom areálu nemocnice s poliklinikou, z juhozápadnej dvorom a budovami v rámci areálu bývalého pohostinstva Galvan (v susedstve budovy ZUŠ – výtvarného odboru) a z juhovýchodnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená pomerne homogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu.

Z hľadiska funkčnej náplne prevládajú objekty obchodu, služieb, administratívy vrátane verejnej správy (budova MsÚ), verejného stravovania, významnou zložkou bloku B3 sú zatiaľ nezastavané plochy vnútorných dvorov a areálov za objektami na Hlavnej ul. Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Štúrova ul.) je 3,92 ha.

## C. Záväzné regulatívy

### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B3:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb, verejnej správy)

plochy námestí a peších priestranstiev

environmentálna vegetácia (parková a vnútroareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty

doplnková funkcia bývania

odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia územia

plochy a zariadenia technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia bloku alebo jeho ochranného pásma

### 3. Verejno – prospešné stavby

#### Z08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti v rámci bloku B3 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

#### D09 „Nová obslužná komunikácia prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu“

Uvedená VPS je navrhnutá v rámci systému obslužných komunikácií ako podmienka realizácie VPS Z08 - pešej zóny na Hlavnej ul.

### 4. Zásady umiestňovania a riešenia exteriérových pobytových plôch a objektov

a) Exteriérovou pobytovou plochou alebo objektom sa rozumie externé rozšírenie odbytovej plochy stravovacích a občerstvovacích zariadení typu kaviareň, cukráreň, reštaurácia, snackbar na pozemkoch vo vlastníctve mesta Šaľa pri stálych prevádzkarniach, ktoré sú prevádzkované počas celého roka. Exteriérové pobytové plochy je prípustné prestrešiť slnečníkmi, markízami, textilnými, alebo pevnými demontovateľnými prestrešeniami v monochromatickej farebnosti v jemných pastelových odtieňoch. Vonkajšia úprava exteriérových pobytových plôch a

objektov je prípustná bez dominantných reklamných prvkov, najmä v podobe produktových lôg a nápisov.

- b) Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné umiestňovať tak, že bude ponechaný medzi uličným priečelím budovy príslušnej prevádzky a exteriérovým sedením bude ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 2,0 m. V prípade sedenia na existujúcich spevnených plochách pri priečelí budovy musí zostať voľná šírka chodníka minimálne 1,5 m.
- c) Na ploche pozemku vo vlastníctve mesta, na ktorej budú umiestnené celoročné exteriérové pobytové plochy a objekty, je prípustné prevýšenie voči okolitému terénu, v prípade nutnosti vyrovnania terénu, podlahu terasy riešiť na samostatnej konštrukcii pódia v maximálnej výške 15 – 18 cm od úrovne okolitého terénu.
- d) Konštrukcie exteriérových pobytových plôch a objektov a ich súčasti nesmú byť trvalo spojené s terénom a nesmú byť ukotvené do existujúcich spevnených plôch. Pri realizácii pobytových plôch a objektov je neprípustné znehodnocovať (navrátať, narúšať, rozoberať a iným spôsobom poškodzovať) povrchové vrstvy spevnených plôch. Pri umiestňovaní pobytových plôch a objektov a ich súčasti nesmie dôjsť k poškodeniu či znehodnoteniu plôch verejnej vegetácie, nízkej a vysokej výsadby (kríkov a stromov). V prípade záberu trávnikov a záhonov zabezpečiť náhradnú zeleň, napríklad vo forme mobilných kvetináčov, tak aby bol ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 2,0 m.
- e) Architektonické a konštrukčné riešenie exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti je nutné navrhovať v súčasnom dizajne s preferovaním čo najmenšieho počtu výrazových prostriedkov s použitím ľahkých montovaných konštrukcií na báze prírodných materiálov (sklo, kov, drevo). Výška prestrešenia exteriérovej pobytovej plochy alebo objektu nesmie v najvyššom bode presiahnuť výšku 3,5 m od úrovne upraveného terénu. Návrh umiestnenia, architektonického a konštrukčného riešenia exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.
- f) Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné ohraničiť vegetáciou v mobilných kvetináčoch s jednotným dizajnom zosúladeným s architektonickým riešením pobytovej plochy resp. objektu. Návrh kvetinovej výsadby v mobilných nádobách musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.
- g) Plocha pozemku vo vlastníctve mesta, na ktorej budú umiestnené exteriérové pobytové plochy a objekty, musí byť v súlade s priestorovým vymedzením podľa grafickej časti ÚPN CMZ mesta Šaľa v znení ZaD č.3, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou uzatvorenej nájomnej zmluvy.
- h) Exteriérové pobytové plochy a objekty nesmú prekážať každodennej obsluhu existujúcich prevádzkarní, odvozu odpadu, čisteniu a prejazdu hasičských či záchranných vozidiel.
- i) Hygienické zázemie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť zabezpečené priamo v objekte priľahlej prevádzkarne.
- j) Použitie živej alebo reprodukovanej hudby v priestoroch celoročných exteriérových pobytových plôch alebo objektov sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon v platnom znení. Použitie živej alebo reprodukovanej hudby je prípustné len s podmienkou nerušenia nočného pokoja.
- k) Prevádzkovateľ pobytových plôch alebo objektov je povinný zabezpečiť čistotu, poriadok a estetickú úroveň na ploche letnej terasy a zabrániť znečisťovaniu okolia prevádzkovaním letnej terasy. V prípade, že dôjde k znečisteniu okolia, je povinný toto bezodkladne odstrániť a uviesť do pôvodného stavu.

## 4. BLOK B4

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B4 je nepravidelného viacuholníkového tvaru. Na severovýchode je ohraničený oplotením areálu nemocnice s poliklinikou, na severozápade obslužnou komunikáciou pri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul., z juhozápadnej strany je vymedzený kráľovskou ulicou a z južnej strany dopravnou križovatkou na Nám. A. Dubčeka.

Územie bloku je rovinaté, zastavané heterogénnou štruktúrou polyfunkčnej mestskej zástavby doplnenej solitérnymi objektami. Významnú časť územia bloku tvoria nezastavané plochy vrátane plôch vyžadujúcich si funkčnú i priestorovú reprofiliáciu.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 1,49 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: prerušovaná, stanovená existujúcou zástavbou

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B4:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie (plochy a objekty verejnej a ostatnej vybavenosti: obchodu, služieb)

plochy námestí a peších priestranstiev

environmentálna vegetácia (parková a vnútroareálová zeleň)

Prípustná funkčná náplň:

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty a zariadenia

bývanie

odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Neprípustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma

### 3. Verejno – prospešné stavby

#### D17 „Kruhovú úrovnú križovatku“ na Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja)

Prestavba jestvujúcej štvoramennej križovatky na kruhovú úrovnú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

## 5. BLOK B5

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B5 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Kráľovskou ulicou, severozápade a západe obslužnou komunikáciou pri bytových domoch na Novomeského ul. a z juhozápadnej strany Hlavnou ulicou.

Územie bloku je rovinné, štruktúra bloku je tvorená soliternou zástavbou trojice vežových bytových domov.

Z hľadiska funkčnej náplne blok tvoria monofunkčné obytné domy.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Kráľovská ul.) je 0,92 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou a sčasti pôvodnou zasanovanou zástavbou

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B5:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty

špecifická vybavenosť

odstavné miesta a garáže slúžiacie potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu vybavenosti a bývania v rámci územia bloku alebo jeho ochranného pásma



### 3. Verejno – prospešné stavby

#### D17 „Kruhovú úrovnňovú križovatku“ na Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja)

Prestavba jestvujúcej štvoramennej križovatky na kruhovú úrovnňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

## 6. BLOK B6

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B6 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je zo severu križovatkou na Nám. A. Dubčeka a jeho pokračovaním na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade hranicou areálu predajne nábytku „Kings“, na juhu obslužnými komunikáciami pozdĺž oplotenia areálu ZUŠ Krátka ul., z juhovýchodnej strany je vymedzený obslužnou komunikáciou pri zariadení občianskej vybavenosti „Komex“ a na severovýchode Vlčanskou ul.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená nehomogénnou, polyfunkčnou zástavbou mestského typu. V rámci bloku sa už nenachádza žiadny objekt z pôvodnej mestskej štruktúry, ktorá bola asanovaná v 70. rokoch 20. stor.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská ul.) je 2,3 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, stanovená existujúcou zástavbou

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B6:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty

bývanie

odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy a zariadenia technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

### 3. Verejno – prospešné stavby

#### D17 „Kruhovú úrovnú križovatka“ na Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja)

Prestavba jestvujúcej štvoramennej križovatky na kruhovú úrovnú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

## 7. BLOK B7

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B7 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Budovateľskou ulicou, na severozápade Hlavnou ulicou, na juhozápade Vlčanskou ulicou a na juhovýchode obslužnou komunikáciou spájajúcou Budovateľskú a Vlčanskú ul. popri areálu materskej školy. severe Kukučínovou ulicou.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená homogénnou, polyfunkčnou zástavbou v jednotnej urbanistickej koncepcii okrem poslednej dostavby združeného objektu predajne kvetov, cestovnej kancelárie a verejných WC na Vlčanskej ul.

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Vlčanská, Budovateľská ul.) je 2,5 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou, v juhozápadnej časti územia bloku voľná

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B7:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, objekty

odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiacie potrebe funkčného využitia územia

plochy a zariadenia technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

### 3. Verejno - prospešné stavby

#### **Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta“ na nároží Hlavnej a Vlčanskej ul.**

Solitérny objekt čiastočne uzatvárajúci priestor na juhozápadnom okraji navrhovaného námestia na Hlavnej ul. so zachovaním komunikačného prepojenia a priehľadov medzi Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja) a novovytvoreným námestím.

#### **Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“**

Súčasťou tejto VPS v rámci bloku B7 je reprofilácia centrálného priestoru Hlavnej ul. do podoby viacfunkčného verejného priestranstva – námestia, vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením podmienok pre dopravnú obsluhu územia s odstavnými plochami pre vozidlá návštevníkov zóny (viď grafická časť).

#### **D 11 „Asanácie radových garáží“**

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa nachádzajú tri zostavy – vo vnútroblokoch bytových domov na Hlavnej ulici pozdĺž obslužnej komunikácie spájajúcej Budovateľskú a Vlčanskú ul. Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je potrebné vykonať ich renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

#### **D 17 „Kruhovú úroveň križovatka“ na Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja)**

Prestavba jestvujúcej štvorramennej križovatky na kruhovú úroveň v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

## 8. BLOK B8

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B8 je nepravidelného rovnobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Dolnou ul. a Nám. Sv. Trojice, na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade Budovateľskou ulicou; z južnej strany ho lemuje Kukučínova ul. a z juhovýchodnej zjazdový chodník pred obytným blokom pri polyfunkčnom objekte – tzv. Komunále.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená zväčša homogénnou, stabilizovanou polyfunkčnou zástavbou mestského typu,

Z funkčného hľadiska sa jedná o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Dolná, Budovateľská ul.) je 1,7 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B8:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty

odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

### 3. Verejno - prospešné stavby

#### Z 08 „Pešia zóna Šaľa - centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti sa dotýkajúca bloku B8 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice a vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

#### D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží na Kukučínovej ul. (za budovou tzv. Komunálu) je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B8.

### 4. Zásady umiestňovania a riešenia exteriérových pobytových plôch a objektov

- a) Exteriérovou pobytovou plochou alebo objektom sa rozumie externé rozšírenie odbytovej plochy stravovacích a občerstvovacích zariadení typu kaviareň, cukráreň, reštaurácia, snackbar na pozemkoch vo vlastníctve mesta Šaľa pri stálych prevádzkarniach, ktoré sú prevádzkované počas celého roka. Exteriérové pobytové plochy je prípustné prestrešiť slnečníkmi, markízami, textilnými, alebo pevnými demontovateľnými prestrešeniami v monochromatickej farebnosti v jemných pastelových odtieňoch. Vonkajšia úprava exteriérových pobytových plôch a objektov je prípustná bez dominantných reklamných prvkov, najmä v podobe produktových lôg a nápisov.
- b) Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné umiestňovať tak, že bude ponechaný medzi uličným priečelím budovy príslušnej prevádzky a exteriérovým sedením bude ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 2,0 m. V prípade sedenia na existujúcich spevnených plochách pri priečelí budovy musí zostať voľná šírka chodníka minimálne 1,5 m.
- c) Na ploche pozemku vo vlastníctve mesta, na ktorej budú umiestnené celoročné exteriérové pobytové plochy a objekty, je prípustné prevýšenie voči okolitému

- terénu, v prípade nutnosti vyrovnania terénu, podlahu terasy riešiť na samostatnej konštrukcii pódia v maximálnej výške 15 – 18 cm od úrovne okolitého terénu.
- d) Konštrukcie exteriérových pobytových plôch a objektov a ich súčasti nesmú byť trvalo spojené s terénom a nesmú byť ukotvené do existujúcich spevnených plôch. Pri realizácii pobytových plôch a objektov je neprípustné znehodnocovať (navrtávať, narúšať, rozoberať a iným spôsobom poškodzovať) povrchové vrstvy spevnených plôch. Pri umiestňovaní pobytových plôch a objektov a ich súčastí nesmie dôjsť k poškodeniu či znehodnoteniu plôch verejnej vegetácie, nízkej a vysokej výsadby (kríkov a stromov). V prípade záberu trávnikov a záhonov zabezpečiť náhradnú zeleň, napríklad vo forme mobilných kvetináčov, tak aby bol ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 2,0 m.
  - e) Architektonické a konštrukčné riešenie exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti je nutné navrhovať v súčasnom dizajne s preferovaním čo najmenšieho počtu výrazových prostriedkov s použitím ľahkých montovaných konštrukcií na báze prírodných materiálov (sklo, kov, drevo). Výška prestrešenia exteriérovej pobytovej plochy alebo objektu nesmie v najvyššom bode presiahnuť výšku 3,5 m od úrovne upraveného terénu. Návrh umiestnenia, architektonického a konštrukčného riešenia exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.
  - f) Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné ohraničiť vegetáciou v mobilných kvetináčoch s jednotným dizajnom zosúladeným s architektonickým riešením pobytovej plochy resp. objektu. Návrh kvetinovej výsadby v mobilných nádobách musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.
  - g) Plocha pozemku vo vlastníctve mesta, na ktorej budú umiestnené exteriérové pobytové plochy a objekty, musí byť v súlade s priestorovým vymedzením podľa grafickej časti ÚPN CMZ mesta Šaľa v znení ZaD č.3, ktorá bude neoddeliteľnou súčasťou uzatvorenej nájomnej zmluvy.
  - h) Exteriérové pobytové plochy a objekty nesmú prekážať každodennej obsluhu existujúcich prevádzkarní, odvozu odpadu, čisteniu a prejazdu hasičských či záchranných vozidiel.
  - i) Hygienické zázemie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť zabezpečené priamo v objekte priľahlej prevádzkarne.
  - j) Použitie živej alebo reprodukovanej hudby v priestoroch celoročných exteriérových pobytových plôch alebo objektov sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon v platnom znení. Použitie živej alebo reprodukovanej hudby je prípustné len s podmienkou nerušenia nočného pokoja.
  - k) Prevádzkovateľ pobytových plôch alebo objektov je povinný zabezpečiť čistotu, poriadok a estetickú úroveň na ploche letnej terasy a zabrániť znečisťovaniu okolia prevádzkovaním letnej terasy. V prípade, že dôjde k znečisteniu okolia, je povinný toto bezodkladne odstrániť a uviesť do pôvodného stavu.

## 9. BLOK B9

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B9 je nepravidelného mnohoholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu Štátneho vodohospodárskeho podniku, š.p. – závodu Povodie Váhu a areálu ZŠ Pionierska ul., na severozápade oplotením pozemku rím. kat. farského a komunikáciou – zjazdným chodníkom pred bytovým domom na Kukučínovej ul. (vedľa tzv. Komunálu), z juhozápadnej strany ho vymedzuje komunikácia na

Kukučínovej ul. a oplotenie bývalej kotolne a na juhovýchode krátky úsek Krížnej ul. a obslužná komunikácia vedúca do areálu ŠVP – Povodia Váhu.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku tvorí rozptýlená pomerne homogénna zástavba sídliskového charakteru z obdobia 60. a 70. rokov 20. stor.

Z funkčného hľadiska prevláda obytná funkcia doplnená o zariadenia vybavenosti – služby, verejné stravovanie (reštaurácia Kazačok, t.č. mimo prevádzky).

Celková plocha bloku je 3,78 ha.

## **B. Záväzné regulatívy**

### **1. Urbanistické regulatívy**

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

### **2. Funkčné regulatívy**

Základná funkčná charakteristika bloku B9:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

environmentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty

odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

plochy vzrastlej zelene

drobné stavby rekreačno – športového charakteru

detské ihriská, nenáročné športoviská,

hygienické a občerstvovacie zariadenia

malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb

vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia alebo jeho ochranného pásma

### **3. Verejno - prospešné stavby**

#### **D 12 „Výstavba hromadných garáží“**

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží pri areáli ŠVP – Povodia Váhu je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade definovaným funkčným využitím bloku B9.

## 10. BLOK B10

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B10 je nepravidelného mnohouholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode ul. M. R. Štefánika, na severozápade Mostovou ul. aj s pokračovaním k obchodnému zariadeniu Barter, na západe obslužnou komunikáciou pred budovou Barter-u pokračujúcou ďalej v trase obslužnej komunikácie k areálu ZsVS, oplotením areálu gymnázia a na juhovýchodnej strane Školskou ul.

Územie bloku je rovinaté, nezastavané, slúži ako zberné parkovisko.

Celková plocha bloku je 4,2 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: voľná, pozdĺž ul. P. Pázmaňa kontinuálna, stanovená existujúcou zástavbou

11,0 m od západného okraja komunikácie na ul. P. Pázmaňa

6,0 m od východného okraja cesty na ul. P. Pázmaňa

14,0 m od okraja cesty na Školskej ul.

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B10:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie  
environmentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty

bývanie

odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

plochy vzrastlej zelene

drobné stavby rekreačno – športového charakteru

detské ihriská, nenáročné športoviská,

hygienické a občerstvovacie zariadenia

malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov

plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi

plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúcu funkciu v rámci územia bloku B10 alebo jeho ochranného pásma

### 3. Verejno - prospešné stavby

#### D 11 „Asanácie radových garáží“

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území bloku sa jedna zostava – vo vnútrobloku medzi bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a Centrom voľného času na Štefánikovej ul. Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v bloku B7 v prevádzke v návrhovom, období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je vzhľadom na ich nevyhovujúci stavebno-technický stav potrebné vykonať ich zásadnú rekonštrukciu a renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

## 11. BLOK B11

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B11 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu nemocnice s poliklinikou a hranicou areálu zasanovaného tzv. starého mlyna, na severozápade ulicou SNP, zo západu ho vymedzuje chodník pred sekciovým bytovým domom na Novomeského ul. a z juhovýchodnej strany obslužná komunikácia vedúca popri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul. do parku v areáli NsP.

Územie bloku je rovinaté, v súčasnosti takmer nezastavané – okrem objektu ZsE, resp. bývalej plynoslužobne na Kráľovskej ulici. Medzi komunikáciou na Kráľovskej ul. a areálom NsP sa nachádzajú dočasné záhradky.

Celková plocha bloku je 2,07 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna resp. prerušovaná, pevne stanovená hranami navrhovanej Zástavby

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B11:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

environmentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty

odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie a pešie plochy

líniová, plošná a regulačná zeleň

plochy vzrastlej zelene

drobné stavby rekreačno – športového charakteru



detské ihriská, nenáročné športoviská,  
hygienické a občerstvovacie zariadenia  
malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov  
plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných  
veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket  
plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi  
plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb  
vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

### 3. Verejno - prospešné stavby

V mestskom bloku B 11 nie sú navrhnuté žiadne verejno – prospešné stavby.

Poznámka:

V blízkosti bloku B11 na nároží ul. Kráľovskej a SNP, na mieste tzv. Starého mlyna, je v rámci ÚPN mesta Šaľa navrhovaná VPS Z 05 „Navrhovaná urbanistická dominanta.

## 12. BLOK B12

### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B12 je nepravidelného lichobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode príjazdovou komunikáciou k bytovému domu na Vlčanskej ul., zo severozápadu obslužnou komunikáciou za nákupným strediskom Olympia, z juhozápadnej strany hranicou areálu ZŠ Krátka ul. a z juhovýchodnej strany vnútroblokovou komunikáciou pri centre vybavenosti Komex.

Územie bloku je rovinné, zastavané solitérnou zástavbou s funkciou vybavenosti.

Celková plocha bloku je 0,24 ha.

### B. Záväzné regulatívy

#### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená hranami existujúcej zástavby

#### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B12:

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Pripustná funkčná náplň:

špecifická vybavenosť

obchodné, administratívne a správne objekty

verejné stravovanie, ubytovanie

kultúrne, sociálne, zdravotnícke objekty

doplnková funkcia bývania

drobné stavby rekreačno – športového charakteru

detské ihriská, nenáročné športoviská,

malá architektúra

odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia

plochy technického vybavenia  
príslušné komunikácie a pešie plochy  
líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov  
plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket  
plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi  
plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

### 13. BLOK B13

#### A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B13 je nepravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode a severozápade Kukučínovou, na juhozápade Budovateľskou ul. a z juhovýchodnej strany ho vymedzuje obytný dom na Budovateľskej ul. so vstavanou vybavenosťou oproti vyústeniu obslužnej komunikácie medzi Vlčanskou a Budovateľskou ul.

Územie bloku je rovinné, zastavané je kompaktnou homogénnou polyfunkčnou mestskou zástavbou.

Celková plocha bloku je 0,82 ha.

#### B. Záväzné regulatívy

##### 1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená hranami existujúcej zástavby

##### 2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B13:

vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Pripustná funkčná náplň:

obchodné, administratívne a správne objekty  
verejné stravovanie, ubytovanie  
kultúrne, sociálne, zdravotnícke a školské objekty  
odstavné miesta a garáže v objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia  
plochy technického vybavenia  
príslušné komunikácie a pešie plochy  
líniová, plošná a regulačná zeleň  
drobné stavby rekreačno – športového charakteru  
detské ihriská, nenáročné športoviská  
malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov  
plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket

plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi  
plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb  
vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

#### § 4

### ZOZNAM VEREJNO-PROSPEŠNÝCH STAVIEB

V nasledovnom zozname sú uvedené iba vlastné verejno-prospešné stavby bez stavieb verejného záujmu:

#### **Z 08 (označenie podľa ÚPN mesta Šaľa) Pešia zóna Šaľa - centrum:**

Vytvorenie dopravne ukladného priestoru, ktorý vytvorí najmä podmienky pre uskutočňovanie rôznych príležitostných spoločenských aktivít mesta. Spája Nám. Sv. Trojice a navrhované námestie v centrálnej časti Hlavnej ul.

#### **D 02 Zmena kategórie miestnej komunikácie Štúrova ulica:**

V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Štúrovu ulicu prekategORIZOVAŤ DO MZ 12/30.

#### **D 03 Zmena kategórie miestnej komunikácie Kráľovská ulica:**

V súvislosti s novou organizáciou cestnej dopravy na území mesta bude potrebné Kráľovskú ulicu prekategORIZOVAŤ DO MZ 12/50.

#### **D 09 Nová obslužná komunikácia v priestorovo-funkčnej časti Šaľa - centrum prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu:**

V súvislosti s realizáciou pešej zóny bude potrebné vytvoriť systém obslužných komunikácií.

#### **D 11 Asanácie radových garáží**

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú jednotlivé zostavy radových garáží asanované. Celkovo sa to týka 25 lokalít v rámci mesta Šaľa, pričom na území CMZ sa nachádzajú štyri zostavy stavebno-technicky a architektonicky nevyhovujúcich garáží: skupina pozostávajúca z troch zostáv radových garáží pri obslužnej komunikácii medzi Budovateľskou a Vlčanskou ul. (blok B7) a zostava vo vnútrobloku medzi bytovými domami na ul. P. Pázmaňa a Centrom voľného času na Štefánikovej ul. (B10). Asanácia uvedených garáží je podmienená vytvorením náhradnej kapacity stálych garážových státí v hromadných (skupinových) garážach.

V prípade ponechania radových garáží v prevádzke v návrhovom období ÚPN CMZ, t.j. v časovom horizonte 5 – 10 rokov, je vzhľadom na ich nevyhovujúci stavebno-technický stav potrebné vykonať ich zásadnú rekonštrukciu a renováciu s cieľom skvalitnenia ich architektonickej a estetickej úrovne.

#### **D 12 Výstavba hromadných garáží:**

V súvislosti s postupným nahradzovaním radových garáží formou hromadných garáží budú postupne vybudované hromadné garáže.

#### **D 17 Kruhovú úrovňovú križovatku na Nám. A. Dubčeka (v súčasnosti Nám. Sv. Juraja)**

Prestavba jestvujúcej štvoramennej križovatky na kruhovú úrovňovú v rámci navrhovanej optimalizácie mestskej komunikačnej siete.

**§ 5**

Toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v znení zmien a doplnkov č. 3 vychádza z textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ Šaľa.

**§ 6****Zrušovacie ustanovenie**

Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaľa č. 18/2014 zo dňa 30. októbra 2014, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu centrálnej mestskej zóny Šaľa v znení zmien a doplnkov č. 2.

**§ 7****Účinnosť**

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť tridsiatym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli v meste.