

SPRACOVATEĽ:

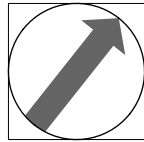


ARCHITEKTÚRICKÁ KANCELÁRIA
PLEIDEL ARCHITEKTI s.r.o.

SÍP 17, 927 00 ŠAĽA
IČO: 47131011 / MŤ 4916
e-mail: pleidel@salamec.sk
web: www.salamec-architekti.sk

ZMENY A DOPLNKY Č.2 ÚPN CMZ ŠAĽA - ČISTOPIS
Ú Z E M N Ý P L Á N
CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY

ŠAĽA



1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Objednávateľ :	Mesto Šaľa zastúpené MUDr. Martinom Alföldim, primátorom mesta Mestský úrad Nám. sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
Koordinátor obstarania zmeny ÚPD:	MsÚ Šaľa Referát pre rozvojovú stratégiu a štruktutrálnne fondy Ing. Jana Nitrayová, vedúca OSaKČ Mestský úrad Šaľa Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa tel. 031/ 770 5981, kl. 215, 220 e-mail: nitrayova@sala.sk
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:	Ing. arch. Jana Vitková, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 260) E. F. Scherera 4798/9, 921 01 Piešťany tel. 033 / 776 5470 e-mail: vitkova@piestany.sk
Spracovateľ (zhotoviteľ) :	Architektonická kancelária PLEIDEL ARCHITEKTI s.r.o. Ul. SNP 17, 927 00 Šaľa Ing. arch. Imrich Pleidel, autorizovaný architekt tel. 031/770 49 13, 0903 466 709 e-mail: pleidel@salamon.sk
Riešiteľský kolektív :	
- Autorský kolektív:	Ing.arch. Imrich Pleidel, a.a. – hlavný riešiteľ Ing.arch. Kornel Kobák, a.a. Ing.arch. Peter Vitko, a.a.
- Odborná spolupráca:	Ing. Ján Morávek, Csc.- doprava Ing. Vasiľ Dedo – technická infraštruktúra Ing. Anna Dobrucká – životné prostredie a ekológia
-Spolupráca:	Ing.arch. Radoslav Regiec – urbanistický detail a digitálne spracovanie Ing.arch. Alexandra Fáziková Ing. O. Pleidelová – digitálne spracovanie, urbanistická ekonómia Mgr.art. Boris Kopaj – grafický design Zuzana Hasalová - grafické a textové spracovanie Ing.arch. Jana Rostásová - graf. a text. spracovanie ZaD č. 1 (2008) Ing. Ján Kováč - grafické spracovanie ZaD č. 1 Ing.arch. Lukáš Pohuba - graf. a text. spracovanie ZaD č. 2 (2014)

2. ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ZaD č. 2 ÚPN CMZ ŠAĽA

- ÚPNO - mesta Šaľa (SAN – HUMA ´90 s.r.o.) vrátane zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č.3 a č.4
- ÚPN CMZ - mesta Šaľa (Architektonická kancelária – Ing. arch Imrich Pleidel, a.a., 2004) vrátane zmien a doplnkov č. 1 (2008)
- uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali č.8/2013 z 07. 11. 2013 a jeho prílohy na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ - mesta Šaľa
- uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali č.2/2014 z 10. 14. 2014 a jeho prílohy na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov č.2 ÚPN CMZ - mesta Šaľa

3. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZMENY ÚPN CMZ Šaľa

Proces aktualizácie formou Zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa (2006 – spracovateľ Ing.arch. Imrich Pleidel, a.a. a kol) bol iniciovaný zo strany obstarávateľa mesta Šaľa, zastúpeného primátorom mesta a MsÚ Šaľa - Referátom pre rozvojovú stratégiu a štrukturálne fondy. Navrhované zmeny a doplnky ÚPN CMZ Šaľa boli iniciované zo strany obstarávateľa mesta Šaľa a na základe podnetu COOP Jednota Galanta, spotrebného družstva, ako vlastníka nákupného strediska OLYMPIA a priľahlých plôch na nároží Vlčanskej a Hlavnej ulice.

Cieľom predkladaných Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ zo strany obstarávateľa - mesta Šaľa, je zosúladienie už zrealizovaného projektu revitalizácie časti centrálnej mestskej zóny v blokoch B1 a B10 s platným ÚPN CMZ Šaľa.

Zástupcovia spotrebného družstva COOP Jednota sa obrátil na mesto Šaľa v súvislosti so zámermi modernizácie prevádzky a zvýšenia kvality poskytovaných služieb pre svojich zákazníkov formou rozšírenia a zvýšenia kapacity parkovacích státí a úpravy verejného priestranstva pred nákupným strediskom OLYMPIA na nároží Vlčanskej a Hlavnej ulice.

K začatiu procesu obstarania a spracovania ZaD č. 2 ÚPN CMZ Šaľa bolo prijaté uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali č.8/2013 z 07. 11. 2013 a uznesenia Mestského zastupiteľstva v Šali č.2/2014 z 10. 14. 2014, ktorými bol schválený záväzný obsah a rozsah zmien a doplnkov č. 2. ÚPN CMZ Šaľa.

Na základe analýzy urbanisticko – architektonických, funkčných, priestorových, ekologických, dopravných a technických podmienok a väzieb v dotknutých lokalitách, bola vyhodnotená únosnosť požadovaných zmien a navrhnutá úprava funkčného využitia, priestorového usporiadania a dopravy vo väzbe na pripravované rozvojové zámery mesta a investičné zámery vlastníka NS OLYMPIA a dotknutých plôch.

4. CHARAKTERISTIKA A POPIS NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV Č.2 ÚPN CMZ ŠAĽA

4.1 Zoznam lokalít a opatrení schválených MsZ v Šali na obstaranie zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ Šaľa

Zmena 2.1 Tvarovo-priestorová aktualizácia peších plôch, komunikácií, odstavných plôch a zelene vrámci revitalizácie časti CMZ v blokoch B1 a B10

V rokoch 2012 – 2014 bola v priestore blokov B1 a B10 (okolie kostola, kaštieľa, gymnázia) zrealizovaná stavba Revitalizácia centrálnej mestskej zóny Šaľa. Predložená zmena predstavuje detailnejšie funkčné a priestorové vymedzenie zrealizovaných peších plôch, komunikácií, odstavných plôch a zelene v území vymedzenom ulicami Pázmaňa, Dolná, Školská, Štefánikova a Mostová.

Navrhovaná zmena sa dotýka podmienok regulácie priestorového usporiadania iba minimálne a to definovaním možností pre vytvorenie pasáží v objektoch možných prístavieb bytového domu v severozápadnej časti bloku B10. Iné parametre, najmä regulatívy a limity funkčnej a priestorovej regulácie uvedené v regulačných listoch pre bloky B1 a B10 v záväznej časti ÚPN CMZ mesta Šaľa nie sú dotknuté a ostávajú v platnosti podľa pôvodného znenia ÚPN CMZ mesta Šaľa.

V lokalite 2.1 vymedzenej ulicami Pázmaňa, Dolná, Školská, Štefánikova a Mostová sú situované dve nehnuteľné kultúrne pamiatky (ďalej len NhNKP), a to kaštieľ, evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len ÚZPF) pod číslom 52.1 a kostol, evidovaný v ÚZPF pod číslom 54.1. Aktualizácia peších plôch, komunikácií, odstavných plôch a zelene sa môže dotknúť bezprostredného okolia NhNKP v zmysle § 27, ods. 2 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí NhNKP nemožno vykonávať stavebnú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie NhNKP je priestor v okruhu desiatich metrov od NhNKP, desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak NhNKP je stavba, alebo hranice pozemku, ak je NhNKP aj pozemok. Vzhľadom k vyššie uvedenému si investor/stavebník pred začatím stavby, ktorou bude dotknuté bezprostredné okolie kaštieľa alebo kostola, je povinný si vyžiadať od Krajského pamiatkového úradu v Nitre vyjadrenie, v ktorom budú stanovené podmienky ochrany vyššie uvedených NhNKP vrátane ich bezprostredného okolia.

Zmena 2.2 Rozšírenie parkoviska a úprava verejných priestranstiev pred nákupným strediskom OLYMPIA

Navrhnutá zmena rieši podrobnejšie funkčné a priestorové podmienky pre rozšírenie parkoviska a úpravy a peších plôch a ostatných verejných priestranstiev vrátane zelene pred NS OLYMPIA pri okružnej križovatke na nároží Vlčanskej a Hlavnej ulice.

Navrhovanou zmenou sa sleduje dôsledné priestorové a funkčné členenie pre statickú dopravu, cyklistickú dopravu, peší pohyb a zeleň s cieľom zvýšenia prevádzkovej a estetickej kvality riešenia verejných priestranstiev pred NS OLYMPIA. Vytvorením podmienok pre výrazné zvýšenie kapacity parkovacích státí pred NS OLYMPIA sa zvýši celková kapacita parkovacích státí v rámci CMZ v nadväznosti na pešiu zónu v centrálnom priestore mesta Šaľa.

Navrhovaná zmena sa dotýka podmienok regulácie priestorového usporiadania iba minimálne a to definovaním možností pre vytvorenie pasáží v objektoch možných prístavieb bytového domu v severozápadnej časti bloku B6. Iné parametre, najmä regulatívy a limity funkčnej a priestorovej regulácie uvedené v regulačných listochpre bloky B6 v záväznej časti ÚPN CMZ mesta Šaľa nie sú dotknuté a ostávajú v platnosti podľa pôvodného znenia ÚPN CMZ mesta Šaľa.

4.2 Podmienky ochrany archeologických nálezov a situácií stanovené pre obidve lokality 2.1 a 2.2

- Vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiadala vykonanie zemných prác stavebník/investor je povinný od Krajského pamiatkového úradu Nitra už v stupni územného konania si vyžiadať v zmysle zákona 50/1976 Zb. O územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
- V prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 ods. 3 pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad Nitra.
- V prípade archeologického nálezu mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu Nitra a nález ponechá bez zmeny až od obhliadky Krajským pamiatkovým úradom Nitra alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba osoba oprávnená metódami archeologického výskumu. Podľa § 40 ods. 10 pamiatkového zákona má nálezca právo na náhradu výdavkov súvisiacich s ohlásením a ochranou nálezu v sume až do výšky 100% hodnoty nálezu. Hodnota materiálu a hodnota nálezu sa určuje znaleckým posudkom.

Uvedené podmienky vyplývajú zo stanoviska Krajského pamiatkového úradu Nitra č. KPUNR-2014/15180-2/54689/U zo dňa 21.08.2014

5. PRIEMET NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 2/2014 CMZ ÚPN ŠAĽA DO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD

Navrhované Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN CMZ Šaľa sa týkajú čiastočných tvarových úprav verejných priestranstiev v blokoch B1, B6 a B10 z hľadiska funkčného využitia – členenia plôch na spevnené a nespevnené plochy. Navrhovaná zmena č. 2.1 zohľadňuje už vybudované pešie komunikácie v bloku B10, ktoré sa čiastočne dotýkajú, resp. prechádzajú plochami vymedzenými pre možnú budúcu zástavbu vo forme prístavieb k existujúcemu bytovému domu na ulici P. Pázmaňa. V rámci plôch vymedzených pre uvedené prístavby bytového domu sú v grafickej časti ZaD č. 2 ÚPN CMZ Šaľa vyznačené vo výkresoch č. 5, č. 11 a č. 17 plochy pre pasáž, resp. prekrytý chodník. Navrhovaná zmena č. 2.2 nemá žiadny vplyv na existujúce budovy ani na plochy vymedzené pre možnú budúcu zástavbu budovami.

Uvedené úpravy sú premietnuté prostredníctvom výkresov č. 5, č. 11 a č. 17 dokumentácie ZaD č. 2 ÚPN CMZ Šaľa do záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa - grafickej časti, konkrétne do nasledovných výkresov:

- 2. Komplexný urbanistický návrh**
- 3. Návrh regulácie v území**
- 4. Dopravné riešenie**

ZaD č. 2 ÚPN CMZ Šaľa nemajú vplyv na textovú časť záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa, ktorá ostáva bezo zmeny.

GRAFICKÁ ČASŤ:

1.	ŠIRŠIE VZŤAHY – VYZNAČENIE LOKALÍT	M 1 : 5 000
2A.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B1/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
2B.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B1/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
3.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B1/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
4A.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B10/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
4B.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B10/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
5.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B10/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
6A.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B6/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
6B.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B6/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
7.	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH /BLOK B6/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
8A.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B1/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
8B.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B1/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
9.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B1/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
10A.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B10/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
10B.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B10/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
11.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B10/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
12A.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B6/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
12B.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B6/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
13.	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ /BLOK B6/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
14A.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B1/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
14B.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B1/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
15.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B1/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
16A.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B10/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
16B.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B10/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
17.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B10/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000
18A.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B6/ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
18B.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B6/ - VÝREZ PLATNÉHO ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 1	M 1 : 1000
19.	DOPRAVNÉ RIEŠENIE /BLOK B6/ - NOVÝ STAV S NAVRHOVANÝMI ZMENAMI	M 1 : 1000