

OBSAH

OBSAH	1
ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
Základné údaje o dokumentácii	4
Zapracovanie požiadaviek z prerokovacieho konania zmien a doplnkov	5
Spôsob vyznačenia a zapracovania jednotlivých zmien a doplnkov do grafickej a textovej časti dokumentácie	5
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.8) – TEXTOVÁ ČASŤ.....	6
Kapitola 3 – časť 3.1 bod 3.1.4.1	7
Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.2.1	8
Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.2.3	8
Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.3.1	8
Kapitola 3 – časť 3.2 bod 3.2.3.3	8
4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	9
4.3 Záväzné regulatívy pre urbanistickú štruktúru.....	9
4.3.1 Zástavba	9
4.3.2 Verejné dopravné vybavenie.....	9
4.3.6 Požiadavky na riešenie ÚPNZ.....	9
4.4 Verejnoprospešné stavby, stavby mestského záujmu a chránené územia.....	9
4.4.1 Verejnoprospešné stavby (VPS).....	9
4.4.2 Stavby mestského záujmu (SMZ).....	9
4.4.3 Chránené územia	9
4.4.4 Územie navrhované na stavebnú uzáveru.....	9
4.4.5 Legislatívne podmienky.....	9
4.4.6 Ostatné podmienky	9
DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	10
Hodnotenie navrhovaných zmien a doplnkov.....	11
Vysvetlenie pojmov – metodika	11
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.8) – GRAFICKÁ ČASŤ.....	12

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Dokumentácia:

názov dokumentácie: **Územný plán mesta Šaľa – zmeny a doplnky č. 8**

skrátенý názov dokumentácie: **ÚPNO Šaľa – ZaD č. 8**

stupeň dokumentácie: **územný plán obce**

Obstarávateľ ÚPNO Šaľa:

mesto Šaľa (v zastúpení Mestského úradu v Šali)

poverené osoby za obstaranie:

Ing. Anna Halabrinová – odborné spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD

Spracovateľ ÚPNO Šaľa:

spoločnosť **SAN-HUMA'90 s.r.o.**, Župné námestie č. 9, Nitra; e-mail:

sanhuma90@gmail.com; telefón: 037/6524077

poverené osoby spracovateľa:

Ing. Ľubomír Holejšovský – riaditeľ spoločnosti

Ing. arch. Vladimír Jarabica – hlavný riešiteľ úlohy

riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky:

Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus;

Dr. Ing. Milan Skýva – verejné dopravné vybavenie;

RNDr. Peter Mederly – krajinná ekológia a životné prostredie;

Ing. Anna Dobrucká – sídelná vegetácia;

Ing. Viera Brestovská – verejné technické vybavenie (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd);

Peter Karas – verejné technické vybavenie (zásobovanie elektrickou energiou);

Ing. Róbert Vítko – verejné technické vybavenie (zásobovanie plynom).

Údaje o dôvodoch a spôsobe zadania zmien a doplnkov územného plánu

Územný plán mesta Šaľa bol schválený MsZ dňa 24.6.2004. Následne boli spracované a schválené zmeny a doplnky pod poradovým číslom 1 až 7. Na základe doterajších skúseností s používaním dokumentácie ÚPN mesta Šaľa sa konštatuje, že v zásade zodpovedá potrebám mesta pre rozhodovanie v oblasti územného a investičného rozvoja. Digitálna forma dokumentácie ÚPN vytvára lepšie podmienky práce pri vypracovávaní odborných stanovísk a pri informovaní verejnosti cez internetové stránky mesta Šaľa.

Permanentne sa meniace ekonomické a sociálne - spoločenské podmienky vyvolávajú predpokladané ale aj nepredpokladané zmeny v hospodárskom rozvoji mesta čo vyvoláva nové podmienky v oblasti investičného rozvoja a súvisiace požiadavky na územný rozvoj. S odstupom času od schválenia rozvojovej a územnej koncepcie v meste Šaľa zdokumentovanej v ÚPN mesta sa vyskytli nové podmienky, javy a skutočnosti ktoré sa uplatňujú ako nové požiadavky na korekciu a zmenu čiastkových koncepcných rozvojových zámerov v území mesta.

Návrhovým obdobím pre riešenie zámerov a cieľov v územnom pláne mesta Šaľa bol stanovený časový horizont 10 -15 rokov. Časový horizont naplnenia jednotlivých vecných zámerov územného rozvoja sa však nedá jednoznačne reálne presne časovo určiť, pretože čas a termín ich realizácie je závislý od množstva vplyvov objektívneho a subjektívneho charakteru, ktoré nemusia byť v súčasnosti známe a ktoré sa nedajú s určitosťou predpokladať. Z tohto dôvodu bolo návrhové obdobie územného plánu smerným cieleným časovým horizontom a jednotlivé koncepcné zábery podľa zložitosti podmienok, spoločenskej potreby a verejného záujmu sa naplňajú v krátkodobom, strednodobom alebo dlhodobom časovom pláne a ich plnenie už v súčasnosti presiahnuje časový horizont návrhového obdobia územného plánu. V zmysle stavebného zákona č.50/1976 Z.z. (a jeho neskorších zmien a doplnení) mesto respektíve príslušný orgán územného plánovania pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúma schválený územný plán (vrátane jeho zmien a doplnkov), vyhodnotí aktuálnosť jeho zámerov a posúdi či nie sú potrebné jeho zmeny, alebo doplnky, alebo či nevznikli také objektívne dané podmienky, ktoré vyvolajú potrebu obstarat' aktualizáciu územného plánu, prípadne nový územný plán.

V období pôsobnosti územného plánu boli v rámci zmien a doplnkov č.1 až č.7 urobené zmeny ktoré riešili požiadavky nadradenej územnoplánovacej dokumentácie a aktuálne potreby mesta Šaľa.

V súčasnom období sú na území mesta Šaľa známe nové javy a skutočnosti ktoré vyvolávajú požiadavku na prehodnotenie funkčného a priestorového využitia parciálnych území. Mesto Šaľa eviduje požiadavky mestskej samosprávy, obyvateľov a vlastníkov pozemkov na zmenu účelu a funkčného využitia pôch a uznesením Mestského zastupiteľstva č.3/2022-III. z 3. zasadnutia zo dňa 24.3.2022 a uznesením Mestského zastupiteľstva č.5/2022-VI. z 5. zasadnutia zo dňa 30.6.2022 schválilo obstaranie dokumentácie a rozsah a obsah Zmien a doplnkov č.8 ÚPNO mesta Šaľa v tomto rozsahu :

1. požiadavka na zmenu - **Spoločnosť SYNKLAD, s.r.o., Diakovská cesta 15, 927 01 Šaľa**, ktorú zastupuje konateľ Ing. Viktor Vincze, požiadala o zmenu ÚPN v lokalite Hetmň, ako vlastníka pozemkov vedených na LV č. 5562, v areáli existujúcej strelnice a okolitej produkčnej vegetácie. V súčasnosti je v Územnom pláne pre danú lokalitu definované v južnej časti funkčné využitie na skupinovú rekreáciu a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť príslušiaci rekreačnej funkcii a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového využívania je určený porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný. V severnej časti pozemkov je definované funkčné využívanie na produkčnú vegetáciu s významnou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné; z hľadiska regulácie priestorového usporiadania je určený porast bylinný, prípustný porast stromový, krovinný. Navrhovateľ svoju požiadavku na zmenu ÚPN zdôvodňuje tým, že v budúcnosti plánuje v danom území realizovať zámer výstavby obytného celku s rôznymi formami bývania v malopodlažnej zástavbe do 4 NP s parametrami bývania vo väčšom rozsahu ako umožňuje ÚPN v súčasnosti, vrátane príslušnej základnej vybavenosti, priestormi pre šport a oddych, s výrazným zastúpením zelene.

S ohľadom na uvedené navrhovateľ žiada zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa a navrhuje na vyznačenej ploche zmenu funkčného využívania na bývanie a príslušnú občiansku vybavenosť, zmenu podmienok priestorovej regulácie do max.výšky zástavby 4NP, so zastavanosťou max.40% plochy.

2. požiadavka na zmenu - **Ing. arch. Pavol Kollár a manželka RNDr. Andrea Kollárová** požiadali o prekvalifikovanie podmienok funkčného využitia a priestorového usporiadania pozemkov parc.č. 3557, 3563/2, 3975 a 6147/2 v mestskej časti Šaľa Veča na Hospodárskej ul., (bývalý Park pri kúrii), v súčasnosti využívaný ako súkromná zeleň.

V Územnom pláne je pre danú lokalitu definované prevažujúce funkčné využitie ako environmentálna vegetácia alebo rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napr. letné kúpalisko, letný amfiteáter a pod.), ostatné funkčné využívanie je neprípustné; priestorové usporiadanie ako porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max.5%), zástavba malou architektúrou; porast krovinný alebo bylinný.

Navrhovatelia svoju požiadavku na zmenu ÚPN zdôvodňujú nasledovne:

- ochrana chráneného areálu Park vo Veči bola Vyhláškou Krajského úradu v Nitre č.9/2000 zrušená

- zámerom v predmetnej lokalite je pripraviť investičný zámer výstavby bývania resp. senior bývania vo forme pavilónov resp. viladomov . S ohľadom na túto skutočnosť žiadajú zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa.

Z dôvodu uvedeného investičného zámeru navrhujú zmenu funkčného využívania na bývanie, resp. prechodné bývanie, nezávadné služby; plochu zelene min. 65%; a zmenu podmienok priestorovej regulácie na výšku zástavby max.4 nadzemné podlažia.

3. požiadavka na zmenu - **Spoločnosť DUSLO, a.s.** v zastúpení Dr. Ing. Petrom Némethom, vedúcim odboru investičnej výstavby požiadala mesto Šaľa o zmenu územného plánu z dôvodu plánovanej investičného zámeru, za účelom využitia potenciálu obnoviteľnej energie slnka a jeho napojenie do distribučnej siete Duslo, a.s. Investičný zámer rieši vytvorenie celého hodnotového reťazca od výstavby OZE (Obnoviteľné zdroje energie) a výroby zelenej elektriny, vybudovanie výrobné zelenej vodíka, až po jeho skladovanie a využitie v existujúcej výrobní Čpavok 4 a komerčne v dopravnom sektore. Investičný zámer sa plánuje v prírodnom celku Váh, v biokoridore Trnovec – Amerika. Rozsah záberu územia navrhovateľ Duslo, a.s. upresní počas spracovávania zadania zmien a doplnkov územného plánu. Duslo a.s., oznámilo mestu, že na Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja pri prerokovaní Konceptu Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja, vzneslo pripomienku, ktorou požadovalo zapracovať do uvedeného Konceptu text na zvyšovanie podielu Obnoviteľných zdrojov energie (OZE) – výstavbou veterných parkov a plošných fotovoltických elektrární pre Duslo, a.s. Pripomienka je zatiaľ v riešení.

V súčasnosti je v Územnom pláne pre danú lokalitu definované funkčné využitie na ekostabilizujúcu vegetáciu s významnou hospodárskou funkciou a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Z hľadiska regulácie priestorového využívania je určený porast stromový; prípustný porast krovinný alebo bylinný.

Vzhľadom na plánovaný investičný zámer navrhovateľ žiada zosúladenie zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Šaľa a navrhuje zmenu funkčného a priestorového využitia územia podľa priloženého situačného výkresu, s regulatívami, ktoré umožnia výstavbu fotovoltickej elektrárne.

4. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú

- vzájomne zosúladiť a upraviť niektoré detailné podmienky pre funkčné využívanie a priestorové usporiadanie uvedené v textovej a grafickej časti záväznej časti ÚPNO tak, aby sa eliminoval ich prípadný rôzny výklad v lokalite Šalianska tabuľa pri Kráľovej pri severozápadnom okraji k. ú. Šaľa v susedstve k.ú. Kráľová nad Váhom; v lokalite Šalianska tabuľa pri Váhu zosúladienie ÚPNZ a ÚPNO

- zaradiť cyklotrasy do všetkých susediacich okolitých obcí medzi verejnoprospešné stavby.

5. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú v lokalite na ľavom brehu rieky Váh v blízkosti cestného mosta, tzv. zimný prístav a juhovýchodne od bývalej reštaurácie Hepaj, posúdiť možnosti využitia územia pre potreby mesta v súlade so životným prostredím.

6. požiadavka na zmenu - Mikuláš Pozsonyi, konateľ spoločnosti **SLOVKLIMA DEIMOS GROUP, s.r.o.** Šaľa, ako vlastníka pozemkov a zástupca vlastníkov pozemkov parc.č. 5002/4, 5002/5,5002/6 a 5002/7, v lokalite Šalianska tabuľa – pri Kráľovej, požiadala o zmenu funkčného využívania pozemkov vo väčšej miere pre bývanie: „základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba“. Táto požiadavka na zmenu funkčného využívania pozemkov vo väčšej miere pre bývanie, sa prekrýva so schválenou požiadavkou v návrhu č.4, ktorá bola už odsúhlasená na riešenie v zastupiteľstve.

7. požiadavka na zmenu - Mikuláš Pozsonyi, konateľ spoločnosti **SLOVKLIMA DEIMOS GROUP, s.r.o.** Šaľa, ako zástupca vlastníka pozemku parc.č. 5002/1, ktorým je Rolnícke družstvo Šaľa Hviezdoslavova 2 Šaľa, požiadala o zmenu funkčného využívania na časti predmetnej parcely vo výmere 7 ha. Pozemok sa nachádza v lokalite Šalianska tabuľa. Jedná sa o zmenu z funkčného využívania „produkčná vegetácia alebo produkčná vegetácia s významnou ekostabilizujúcou funkciou; výnimočne prípustná zástavba extenzívnej poľnohospodárskej výroby; ostatné funkčné využívanie je neprípustné“, na funkčné využívanie: „základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba“. Ide o rozšírenie plochy určenej na zástavbu v návaznosti na ďalšiu fázu pripravovaného investičného zámeru výstavby bývania v bytových a rodinných domoch s príslušnou vybavenosťou, s vysokou environmentálnou kvalitou prostredia, ktorá bude prínosom pre obyvateľov mesta Šaľa a aj širšieho regiónu.

8. požiadavka na zmenu - Ing. Július Belovič, predseda predstavenstva **COOP Jednota Galanta**, požiadala o zmenu ÚPN ako vlastníka pozemkov parc.č. 1030/2, 1030/4, 1030/18, 1030/21, 1030/32, 1030/34, 1030/56, 1030/57 v k.ú. Šaľa, medzi ul. Hlavnou a Kúpeľnou, kde sa dnes nachádza 2-podlažná budova v nevyhovujúcom technickom stave a rekonštrukcia budovy je neefektívna. (Jedná sa o bývalú reštauráciu 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 požiadala upraviť prípustnú výškovú hladinu zo súčasnej podlažnosti 2-6 NP na podlažnosť 2-13 NP, čo by zodpovedalo výške existujúcich vežových bytových domov na Novomeského ul. Uvedenú zmenu žiadame premietnuť pri najbližšej aktualizácii aj do Územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ).

9. požiadavka na zmenu - odborné zložky mesta požadujú

- doplniť medzi verejno-prospešné stavby (VPS) miestnu komunikáciu, podľa odborného posúdenia spracovateľa ÚPN mesta Šaľa, ktorou by bol zo Štúrovej ul. dopravne napojený športový areál Jozefov (Mestská športová hala, budúce kúpalisko a ostatné športoviská).

- upraviť a podrobnejšie špecifikovať koeficient zelene na území mesta.

10. požiadavka na zmenu - Margita Horváthová, bytom Nešporova 1007/13, 927 00 Šaľa, ako vlastníčka a zástupca ostatných vlastníkov pozemku parc.č. 1408/1, požiadala o zmenu funkčného využívania a priestorového usporiadania predmetnej parcely vo výmere 18 332 m². Pozemok sa nachádza pri Družstevnej ulici, v tesnej blízkosti lokality Vršky, v lokalite, ktorá je v územnom pláne určená ako územná rezerva na funkčné využívanie ako bývanie. Navrhovateľka spolu s ostatnými vlastníkmi, plánujeme v budúcnosti realizovať zámer výstavby objektov na bývanie s príslušnou vybavenosťou. Ide o rozšírenie plochy určenej na zástavbu, v súčasnosti využívanej na produkčnú vegetáciu bez ekostabilizujúcej a enviromentálnej funkcie.

Vyššie uvedené požiadavky Mesto zaradilo na riešenie v rámci Zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa. Uvedené požiadavky boli riešené v návrhu na prerokovanie. Spracovateľ vyhotovil návrh zmien a doplnkov pod poradovým číslom 8 ÚPNO - mesta Šaľa a predložil ich na prerokovanie obstarávateľovi. Obstarávateľ návrh zmien a doplnkov č.8 ÚPNO – mesta Šaľa prerokoval a jednotlivé vyjadrenia a stanoviská vyhodnoil. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa boli predložené spracovateľovi na zapracovanie do návrhu, ktorý bude predkladaný na schvaľovanie.

ZAPRACOVANIE POŽIADAVIEK Z PREROKOVACIEHO KONANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.8

Na podklade vyhodnotenia stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO – mesta Šaľa boli tie pripomienky, z ktorých vyplynuli požiadavky a potreby na spresnenie, úpravu a doplnenie dokumentácie predmetných zmien a doplnkov akceptované a zapracované do návrhu zmien a doplnkov č.8 ÚPNO - mesta Šaľa. Pre požiadavky pod poradovým číslom 6. a 7. nebol vydaný súhlas Okresného úradu v Nitre – pozemkového referátu, z tohto dôvodu neboli tieto požiadavky akceptované na zmenu v územnom pláne.

Požiadavka KPÚ v Nitre na doplnenie zoznamu pamiatkových objektov o objekt NKP – Stanica transformátorová je v návrhu zapracovaná. Podmienky pre využitie PPF na zastavanie pre lokalitu 38 uvedené v stanovisku OU, odboru OP, pozemkový referát boli do zmien a doplnkov v príslušnej časti doplnené. Požiadavky OU OOP a ZŽP pre lokality zmien pod poradovým č. 2, 3, a 5 sú v návrhu zmien a doplnkov premietnuté. Požiadavka SSC na zakreslenie cestného privádzača v PFCelku Veča sever2 je do návrhu grafickej prílohy zmien a doplnkov premietnutá.

SPÔSOB VYZNAČENIA A ZAPRACOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZMIEN A DOPLNKOV DO PÔVODNEJ GRAFICKEJ A TEXTOVEJ ČASTI DOKUMENTÁCIE

Zmeny a doplnky č. 8 k ÚPNO mesta Šaľa sú graficky spracované vo výrezoch výkresovej časti dokumentácie ÚPNO Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.7 s vyznačením územia lokality v komplexnom návrhu a s označením príslušnej zmeny (1 až 10) vrátane popisu regulácie funkčného využitia a priestorového usporiadania v platnom ÚPNO – mesta Šaľa pre dané územie. V príslušnej lokalite v samostatnom výreze je graficky a popisne vyjadrený návrh požadovanej zmeny.

Zmeny a doplnky sa dotýkajú v grafickej časti výkresových príloh :

- výkres č. 3A Perspektívne použitie PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3C Verejné dopravné vybavenie
- výkres č. 4 Komplexný návrh.

V textovej časti ÚPNO mesta Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.7 sú vyznačené navrhované zmeny a doplnky č.8 farebne nasledovným spôsobom:

preškrtnutý text (**príklad**) znamená text, ktorý sa vypúšťa

červený text (**príklad**) znamená text, ktorý sa vkladá ako nové znenie doplnkov alebo zmien č.8.

Príslušné výkresy a textová časť po schválení zmien a doplnkov č.8 budú v čistopise vyhotovené v plnom znení ÚPNO - mesta Šaľa vrátane zmien a doplnkov.

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA
POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Č. 8
V TEXTOVEJ ČASTI**

V kapitole 3.1 Prírodná štruktúra územia a životné prostredie v bode 3.1.4.1 Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa dopĺňajú nové lokality záberov pôdneho fondu pod označením 36 a 38 (pre lokalitu pod označením 37 nebol vydaný súhlas OU v Nitre – pozemkovým referátom) a upravujú sa tabuľky č. 18 a 19 takto :

...

LOKALITA Č. 36

Kataster, miesto lokality: Šaľa – Hetméň, južná časť územia v mestskej časti Šaľa.

Druh výstavby: bývanie a základná vybavenosť (90% a 10%)

Výmera: 9,6695 ha (orná pôda a TTP)

BPEJ: 0001001 (001.01) - 6. skupina = 9,6695 ha

Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Šaľa – Kolárovo (nefunkčná)

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: družstevný a súkromný sektor

LOKALITA Č. 37

Nebol vydaný súhlas OU OP, pozemkový referát

LOKALITA Č. 38

Kataster, miesto lokality: Šaľa , juhovýchodná časť územia v mestskej časti Šaľa - Vršky.

Druh výstavby: bývanie a vybavenosť (90%+10%)

Výmera: 3,400 ha (orná pôda)

BPEJ: 0002002 (002.01) - 2. skupina = 0,850 ha

0035001 (035.01) - 6. skupina = 2,550 ha

Hydromelioračné zariadenia: bez závlah

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: súkromný sektor

tab. 1: Súhrnné hodnotenie lokalít v rámci obidvoch etáp – mimo zastavaného územia vymedzeného hranicou k 1. 1. 1990

Označenie lokality – číslo lokality	funkčné využitie podľa ÚPNO Šaľa	Záber PPF celkom (ha)
01, 05, 06, 07, 08, 12, 13, 14, 15, 22, 24, 29, 31, 32, 35a, 35b, 36, 38	bývanie a základná vybavenosť	168,6989 181,7684
02, 03	vybavenosť	7,6352
16, 16B, 17, 18, 19, 19A, 30, 34	výrobné plochy	126,7678
09, 10, 11, 25, 27, 28, 33	podnikateľské prevádzky	41,9075
23, 26A, 26B	komunikácia – cesta I. triedy	5,3781
04, 20, 21	rekreácia šport	6,3396
Celkom 39 41 lokalít		357,6871 370,7566

tab. 2: Bilancia predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy mimo hranicu zastavaného územia mesta Šaľa v rámci obidvoch etáp (podfarbené lokality sú situované v záujmovom území hydromelioračných stavieb)

Označenie lokality	Celková výmera odňatia PPF (ha)	Orná pôda			Vinice			Záhrady		
		Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)	Celkom (ha)	Bonitná skupina	Plocha bonitnej sk. (ha)
01	9,8200	9,8200	1	5,9677	-	-	-	-	-	-
02	2,8949	2,8949	2	2,8949	-	-	-	-	-	-
03	4,7403	4,7403	2	3,0831	-	-	-	-	-	-
			3	1,6572						
04	3,1195	-	-	-	-	-	-	3,1195	2	1,2083
									3	1,9112
05	2,6675	2,6675	3	2,6675	-	-	-	-	-	-
06	17,5345	17,5345	2	10,9175	-	-	-	-	-	-
			3	2,0017						
			4	4,6153						
07	0,8383	0,8383	3	0,8383	-	-	-	-	-	-
08	3,9006	2,0006	1	0,2058	-	-	-	-	-	-
			2	0,1993	1,9000	2	1,9000			
			4	1,5955	-	-	-			
09	0,7783	0,7783	1	0,7600	-	-	-	-	-	-
			4	0,0183						
10	9,6188	1,7000	4	1,7000	7,1188	4	7,1188	0,8000	4	0,8000
11	4,2204	4,2204	1	1,2441	-	-	-	-	-	-
			4	2,9763						
12	0,3926	0,3926	2	0,3926	-	-	-	-	-	-
13	5,3436	5,3436	2	5,3436	-	-	-	-	-	-
14	11,1283	11,1283	2	2,8366	-	-	-	-	-	-
			6	8,2917						
15	7,0748	7,0748	2	7,0748	-	-	-	-	-	-

16	33,2410	33,2410	1	0,5273	-	-	-	-	-	-
			2	29,8236						
			3	2,8801						
16A	zrušená				-	-	-	-	-	-
16B	7,7481	7,7481	2	7,0245	-	-	-	-	-	-
			3	0,7237						
17	6,4905	6,4905	2	6,4905	-	-	-	-	-	-
18	1,8253	1,8253	2	1,7568	-	-	-	-	-	-
			5	0,0685						
19	22,7829	22,7829	2	16,5077	-	-	-	-	-	-
			5	6,2752						
19A	10,6800	10,6800	2	6,4080	-	-	-	-	-	-
			5	4,2720						
20	2,6871	2,6871	2	2,4587	-	-	-	-	-	-
			6	0,2284						
21	0,5330	0,5330	2	0,5330	-	-	-	-	-	-
22	1,4430	1,4430	1	1,4430	-	-	-	-	-	-
23	0,9781	0,9781	3	0,9781	-	-	-	-	-	-
24	54,9757	54,9757	1	6,285	-	-	-	-	-	-
			2	28,549						
			3	20,081						
			4	0,060						
25	11,0800	11,0800	2	6,0850	-	-	-	-	-	-
			3	4,9950						
26A	2,0200	2,0200	1	0,5394	-	-	-	-	-	-
			4	0,2496						
			5	1,2310						
26B	2,3800	2,3800	1	2,3800	-	-	-	-	-	-
27	10,500	10,500	1	6,8500	-	-	-	-	-	-
			4	0,9500						
			5	2,7000						
28	3,7500	3,7500	1	3,7500	-	-	-	-	-	-
29	5,5000	5,5000	2	5,5000	-	-	-	-	-	-
30	30,0000	30,0000	1	27,85	-	-	-	-	-	-
			2	2,15						
31	7,87	7,87	3	7,87	-	-	-	-	-	-
32	2,87	2,87	2	1,91	-	-	-	-	-	-
			3	0,96						
33	1,96	1,96	2	1,96	-	-	-	-	-	-
34	14,00	14,00	1	2,00	-	-	-	-	-	-
			6	12,00						
35a	16,10	16,10	2	16,10	-	-	-	-	-	-
35b	22,20	22,20	2	22,20	-	-	-	-	-	-
36	9,67	9,67	6	9,67	-	-	-	-	-	-
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	3,40	3,40	2	0,85	-	-	-	-	-	-
			6	2,55						
Σ	357,6871 370,7571	344,8488 357,9188	1	59,8023 59,8023	9,0188			3,9195	-	-
			2	192,0515 192,9015		2	1,9000		2	1,2083
			3	45,6626					3	1,9112
			4	12,1650		4	7,1188		4	0,8000
			5	14,5467						
			6	20,5201 32,7401						

V kapitole 3.1.4 Pôdy (pedológia a pedologické podmienky) v bode 3.1.4.1 Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu sa v časti Podmienky pre realizáciu záberov PPF dopĺňa text v závere takto:

...

- lokalitu 35b je možné použiť na bývanie až po zaplnení lokality č. 35a;

- lokalitu 38 rozdeliť na funkčné celky – miestnu komunikáciu a pozemky pre bývanie s napojením na cestnú sieť, podmienkou pre vydanie povolenia na výstavbu bude realizácia novej komunikácie.

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.2 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta v bode 3.2.2.1 Stavebná štruktúra v časti Návrh rozvoja stavebnej štruktúry – Návrh priestorového usporiadania stavebnej štruktúry sa druhý odstavec v závere dopĺňa takto:

... vytváraním verejných priestorov v dostatočných parametroch a pod.). Pre lokality v ktorých nie je spracovaný územný plán zóny je pri príprave zámerov využitia pozemkov určených na zástavbu žiadúce riešiť nadväznosti na kontaktné pozemky z hľadiska stavebnej štruktúry (možných hygienických a sociálnych vplyvov) a prepojenia dopravnej (cestnej) siete. Je potrebné pri návrhu jednotlivéj zástavby vo vzťahu k susedným pozemkom rešpektovať podmienky svetlotechnických, vizuálnych a hygienických vplyvov tak aby, nebol zamedzený stavebný rozvoj na týchto pozemkoch. V tejto súvislosti je žiadúce posúdiť a overiť možnosti budúceho rozvoja na vedľajších stavebných pozemkoch z hľadiska ich zastavateľnosti a dopravnej obslužiteľnosti minimálne formou urbanistickej štúdie v koordinácii a v spolupráci s odbornými útvarmi mesta.

Špecifickými prvkami priestorového usporiadania sú tzv. urbanistické dominanty, ktoré ...

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.2 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta v bode 3.2.2.1



Stavebná štruktúra v časti Vytvorené chránené územia a objekty, ochranné pásma sa v časti Vytvorené kultúrne pamiatky upravuje a dopĺňa druhý odstavec v závere takto:

Kultúrne pamiatky

V meste Šaľa nachádzajú nasledovné nehnuteľné národné kultúrne pamiatky zapísané v ÚZ PF SR:

- Kostol r. k. sv. Margity, parcela č. 1..... č. ÚZ PF 54/0
- Kaštieľ – Vodný hrad, parcela č. 4/1, 4/2, 4/3..... č. ÚZ PF 52/0
- Dom ľudový, parcela č. 89..... č. ÚZ PF 53/0
- Plastika na stĺpe sv. Juraja, parcela č. 890 č. ÚZ PF 55/0
- ~~Park pri bývalej kúrii – Veča, parcela č. 3557-9, 3975, 3980..... č. ÚZ PF 2519/2~~
- **Stanica transformátorová, parcela č. 2113/1,2 č. ÚZ PF 12089/1**

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.2.3 Sídlná vegetácia sa v druhom odstavci Návrh na dotvorenie kostry systému sídelnej zelene a jej udržanie ruší text pod štvrtou odrážkou a dopĺňa v tomto znení:

...
Park pri kúrii v PFCelku Veča, PFČasti Veča – východ v súčasnosti pre verejnosť uzavretý predstavuje vysoký potenciál kvalitnej zelene v zastavanom území mesta, ktorý je potrebné udržať v systéme sídelnej vegetácie. Celková výmera je niečo cez 0,02 km², čo umožňuje túto plochu zahrnúť medzi primárne jadro ako jediné na ľavom brehu rieky, čo zvyšuje významnosť tejto plochy;

V lokalite bývalého parku pri kúrii v PFCelku Veča, PFČasti Veča – východ zachovať významný krajinný prvok ÚSES (interakčný prvok) v rozsahu 80% kusov stromov a 80% plochy krovín.

...
V treťom odstavci Návrh na regulatívy podľa jednotlivých ÚPČastí v prvej odrážke ruší časť textu v závere a text sa upravuje v znení:

...
Veča - centrum: indikátor splnený, vhodné je však dobudovať zeleň na ploche v križovatke ulíc Nitrianska a v smere k Duslu Šaľa. Na ploche chýba najmä vysoká zeleň. Ďalej je vhodné upraviť priestor pri vodnom zdroji a ošetriť stromy na cintoríne i v uliciach. V kontaktnej zóne medzi Večou –centrum a Večou –východ sa nachádza park pri kúrii. Ten však už nie je verejnou plochou zelene, ale súkromnou plochou zelene. ~~V prospech zvýšenia kvality občanov časti Veča by však bolo sprístupnenie tohto parku, ktorý je spolu s kaštieľom evidovaný v Zozname kultúrnych pamiatok. Park by mal prejsť obnovou tak, aby jeho úprava zodpovedala potrebám mesta i súčasnej funkcii kaštieľa.~~

...

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.1 Cestná doprava v odstavci Verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu cestnej dopravy sa v šetnástom odseku dopĺňa text v tomto znení:

...
Úprava obslužnej a prístupovej komunikácie v PFČasti Pod Bilicou - Diakovská zabezpečujúca prístup k navrhovanému cintorínu (D-18) – verejnoprospesná stavba. V súvislosti s realizáciou cintorína bude potrebné vytvoriť podmienky pre obslužnú a prístupovú komunikáciu **vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov** tak, aby bol zabezpečený bezkolízny dopravný prístup k vstupu do areálu cintorína.

...

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.1 Cestná doprava v odstavci Verejnoprospešné stavby a stavby mestského záujmu cestnej dopravy sa dopĺňa v závere text v tomto znení:

...
Prístupová cesta do športového areálu Jozefov a verejné parkovisko (D22) – verejnoprospesná stavba – miestna komunikácia zabezpečujúca prepojenie do športového areálu a prístup na verejné parkovisko v zóne Jozefov **vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov**.

...

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.3.3 Cyklistická doprava sa za v oddielom Návrh cyklistickej dopravy dopĺňa nový odsek v tomto znení:

...

Verejnoprospesné stavby a stavby mestského záujmu cyklistickej dopravy

Cyklistický chodník na ulici Diakovská v trase Diakovce (D23) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do obce Diakovce;

Cyklistický chodník na ulici Štúrova a Kráľovská v trase Kráľová nad Váhom (D24) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do obce Kráľová nad Váhom;

Cyklistický chodník na ulici Dolná v trase Vlčany (D25) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do obce Vlčany;

Cyklistický chodník na ulici Dlhoveská v trase Dlhá nad Váhom (D26) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do obce Dlhá nad Váhom;

Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Trnovec nad Váhom (D27) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do obce Trnovec nad Váhom;

Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Duslo (D28) – verejnoprospesná stavba – prepojenie do komplexu Duslo a obce Močenok;

Cyklistické chodníky (trasy) v zastavanom území mesta (D29) – stavby mestského záujmu.

...



Kapitola 4. Návrh záväznej časti sa aktualizuje, uvedené je znenie textu navrhovaných zmien a doplnkov č.8 vyznačených **červeným textom**:

V časti.4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 15 sa mení a dopĺňa text v odseku – **PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Lokalita pri Váhu** takto:

PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Lokalita pri Váhu:

sa v prvej odrážke za text

„ - voľná uličná zástavba v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 2.NP;“ vkladá nasledovný text: „**v polohe pri hlavnej prístupovej ceste voľná uličná zástavba v podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 4.NP;**

sa v druhej odrážke za text:

„- bývanie, prípustná je základná vybavenosť,“ vkladá nasledovný text: „**v polohe pri hlavnej prístupovej ceste bývanie a základná vybavenosť**“

„a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie viazané na potrebu bývania“ vkladá nasledovný text: „**alebo vybavenosti;**“

za odsek – **PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť Lokalita pri Váhu** sa vkladá nový odsek v znení:

„- PFCelok Šalianska tabuľa, PFČasť lokalita Vríšky - sever:

- voľná uličná zástavba v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 2.NP; v polohe pri hlavnej prístupovej ceste a centre Vríšky voľná uličná zástavba v podlažnosti 4NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 4.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
- bývanie, prípustná je základná vybavenosť, v polohe pri hlavnej prístupovej ceste bývanie a základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie viazané na potrebu bývania alebo vybavenosti; „

V časti 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 15 sa za odsek – **PFCelok Hetméň osada - okolie** vkladá nový odsek v znení:

„ - PFCelok Hetméň-osada, PFČasť Hetméň osada – obytná časť:

- zástavba uličná voľná do 4NP, zastavanosť maximálne 40%, ozelenenie minimálne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná do 4NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné;
- bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, vo vymedzenom území pre stavbu mestského záujmu Z-07 Rekreačný areál Hetméň je možné a prípustné umiestniť funkciu rekreácie. Po obvode vymedzeného územia v styku s poľnohospodárskou krajinou vytvoriť pás s funkciou environmentálnej ochrannnej vegetácie;
- jestvujúca zeleň prioritne zachovať a uličnú zeleň riešiť formou stromovej a kríkovej výsadby mimo trasy inžinierskych sietí;“

V časti 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 15 sa za odsek – **PFCelok Váhv časti pri mostea bávalom nákladnom prístave** vkladajú dva nové odseky v znení:

„- PFCelok Váh v juhovýchodnej časti pri bývalom nákladnom prístave (územie vymedzené medzi hrádzou, plochou ekostabilizujúcej vegetácie a nábrevím rieky Váh):

- lokalita je určená pre voľnú rekreáciu a rekreačný šport v prírodnom prostredí, nachádza sa v území biokoridoru nadregionálneho významu – rieka Váh kde prevažuje environmentálna vegetácia, doplnková je funkcia rekreácie a rekreačného športu a príslušné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vybavenosť viazaná na potreby rekreačnej a športovej funkcie, prípustná je aj vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napríklad letné kúpalisko, letný amfiteáter, prevádzky občerstvenia reštauračného alebo bufetového charakteru, požičovne športových a rekreačných potrieb, prevádzky hygienickej potreby a pod.); neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie.
- prevažujúci je stromový a krovinový porast, priestorové usporiadanie zástavby vo vymedzenom území – zástavba solitérna s 1.NP a malá architektúra, zastavanosť maximálne 5% k podielu k celkovej ploche územia; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné vrátane oplotenia pozemkov.

PFCelok Váh v časti Amerika (bývalé odkalisko Dusla Šaľa):

- lokalita pre technickú vybavenosť a príslušné dopravné vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné;
- zástavba areálová malou architektúrou (technickým zariadením) do 2NP výhradne vo väzbe na prevažujúcu technickú vybavenosť (technické zariadenia); ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné;
- v kontaktnom území zachovať a udržať funkčnosť prvku RÚSES – NRBkl Alúvium rieky Váh.“

V časti 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.2 Verejné dopravné vybavenie v bode 22 sa v závere textu dopĺňa za druhým odsekom nový odsek s odrážkou v znení:

„- systémom miestenej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C2 (C3) bude napojenie športového komplexu Jozefov – prístupová cesta a verejné parkovisko vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov.“

V časti 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.6 Požiadavky na riešenie ÚPNZ v bode 55 sa dopĺňa znenie textu pod štvrtou odrážkou takto:

Za text: „pre PFCelok Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu“ sa vkladá nasledovný text: „**a lokalita pri Kráľovej;**“

V časti 4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.6 Požiadavky na riešenie ÚPNZ v bode 57 sa dopĺňa znenie textu pod prvou odrážkou takto:

„**pre PFCelok Hetméň – osada a plochy vymedzené pre bývanie a rekreačnú funkciu;**“

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.1 Verejnoprospešné stavby v bode 59 sa v sedemnástej odrážke upravuje znenie textu takto:

za text: ŤÚprava obsluhnej a prístupovej komunikácie v PFČasti Pod Bilicou - Diakovská zabezpečujúcej prístup k navrhovanému cintorínu (D-18). V súvislosti s realizáciou cintorína bude potrebné vytvoriť podmienky pre obslužnú a prístupovú komunikáciu“ sa vkladá nasledovný text: „**vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov**“

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.1 Verejnoprospešné stavby v bode 59 sa za dvadsiatou odrážkou dopĺňa text v nových odrážkach v tomto znení:

„**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.

Cyklistický chodník na ulici Diakovská v trase Diakovce (D23) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Diakovce.

Cyklistický chodník na ulici Štúrova a Kráľovská v trase Kráľová nad Váhom (D24) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Kráľová nad Váhom.

Cyklistický chodník na ulici Dolná v trase Vlčany (D25) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Vlčany.

Cyklistický chodník na ulici Dlhoveská v trase Dlhá nad Váhom (D26) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Dlhá nad Váhom.

Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Trnovec nad Váhom (D27) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do obce Trnovec nad Váhom.

Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Duslo (D28) – verejno-prospešná stavba – prepojenie do komplexu Duslo a obce Močenok.“

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.2 Stavby mestského záujmu sa bodom 61 upravuje číslovanie odsekov, dopĺňa sa nový bod a upravuje číslovanie bodov takto:

„62) Stavby mestského záujmu v oblasti dopravy:

Cyklistické chodníky v zastavanom území mesta (D29) vo vyznačených trasách;“

a označenie odseku 62) sa mení na označenie „63“)

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.3 Chránené územia sa upravuje číslovanie bodu tak, že sa mení označenie 63) na označenie „64“).

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.4 Územia navrhované na stavebnú uzáveru a stavby na asanáciu sa upravuje číslovanie bodu tak, že sa mení označenie 64) na označenie „65“).

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.5 Legislatívne podmienky sa upravuje číslovanie jednotlivých odstavcov tak, že sa mení označenie 65) na označenie „66“), označenie 66) na označenie „67“), označenie 67) na označenie „68“),

V časti 4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA sa dopĺňa nová kapitola 4.4.6 Ostatné podmienky v znení:

4.4.6 OSTATNÉ PODMIENKY

69) 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 svetlotechnických, 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.



DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

**HODNOTENIE NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV
NAJMA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH,
EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-
TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV**

V tejto kapitole sa upravujú údaje v texte v piatom, šiestom a siedmom odstavci takto:

Za negatívum vo vzťahu k prírodným faktorom je možné považovať záber kvalitného poľnohospodárskeho pôdneho fondu vyvolaný potrebou mesta na rozvoj nových obytných, výrobných a vybavenostných funkčných plôch a rozvoj dopravnej a technickej infraštruktúry. V celkovom rozsahu sa predpokladá záber 34 ha plochy PPF v hranici zastavaného územia mesta a ~~358~~ **378** ha plochy PPF mimo hranicu zastavaného územia.

Z hľadiska **celkového priestorového rozvoja urbanistickej štruktúry mesta** a záberu plôch prírodných celkov územia je predkladané riešenie vhodné; predstavuje priestorový rozvoj mesta s využitím existujúcich disponibilných plôch v súčasnom zastavanom území a následným rozvojom mesta v nových PFCelkoch Vršky a Bilica (obytná a vybavenostná funkcia), Veča – sever 2 (vybavenostná, extenzívna výrobná a obytná funkcia a Pod Bilicou (výrobná funkcia). Významnou investíciou ovplyvňujúcou ďalší rozvoj mesta bude aj realizácia preložky cesty I/75 v severnej a severovýchodnej okrajovej polohe mesta.

Z hľadiska **kvality pôdy zabranej na urbanistický rozvoj** predstavuje výsledné riešenie celkový záber PPF mimo zastavaného územia vo výmere ~~358~~ **328** ha z čoho je ~~297~~ **304** ha (84 %) v troch najlepších bonitách (1.-3. bonitná trieda). Z toho je ~~60~~ **64** ha (19 %) pôdy v najlepšej bonitnej triede (1. odvodová skupina), ~~189,6~~ **213,5** ha (50,1 %) v 2. bonitnej triede a 47,7 ha (30,9 %) v 3. bonitnej triede. Ide o pomerne veľký záber kvalitnej pôdy, preto je potrebné zábery realizovať postupne a len v nevyhnutnej miere.

Upravujú sa údaje v texte v jedenástom odstavci takto:

ÚPNO Šaľa vytvára územné podmienky na nových plochách s výmerou ~~162~~ **182** ha pre nárast bytovej zástavby oproti súčasnému stavu o 2437 bytových jednotiek. ÚPNO Šaľa vytvára na nových plochách o výmere 12 ha územné podmienky pre umiestnenie nových funkčných prevádzok vybavenosti, rekreácie a športu. ÚPNO Šaľa vymedzuje nové plochy o výmere 155 ha pre umiestnenie prevádzkových areálov výrobného charakteru a nové plochy o výmere 98 ha pre umiestnenie komerčných podnikateľských prevádzok.

VYSVETLENIE POJMOV - METODIKA

V tejto kapitole sa dopĺňa text v časti **Všeobecná charakteristika stratégie urbanistickej štruktúry mesta** v odseku Urbanistická dominanta ... na konci odstavca za treťou odrážkou odstavca v tomto znení:

...

Urbanistické dominanty sú v grafickej forme vyjadrené v území mesta bodovo a definujú polohu v danej lokalite, kde je pri návrhu novej „dominanty“ vhodné architektonicky výraznú a významnú, aj ako výškovú stavbu, takúto formu zástavby umiestniť, pričom jej konkretizácia polohy a forma stavby je podmienená overením a posúdením na úrovni spracovania urbanisticko – architektonickej štúdie. Takúto novostavbu je možné umiestniť v kontaktnom území bodového vymedzenia polohy.

Okrem urbanistických dominant sa v rámci ...

v časti **Základná všeobecná charakteristika stavebnej štruktúry** v druhom odseku dopĺňa text v závere textu pod prvou odrážkou v tomto znení:

...

urbanistická dominanta; špecifický stavebný objekt s výrazným priestorovým pôsobením **v architektonickom výraze a v priestorovej forme**;

...

zástavba malou architektúrou: táto zástavba predstavuje špecifické plochy, kde sa dominantne umiestňujú prvky malej architektúry (**mestský mobiliár, fontány, umelecké diela, pomníky, a pod.**), v súčasnosti jedinu formu takejto zástavby predstavujú cintoríny;

...

v časti **Niektoré ostatné pojmy** sa doľíňa a mení text v tomto znení:

podlažnosť: podlažnosť stavebného objektu je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo **jedno** ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie);

zastavanosť: zastavanosťou sa rozumie percentuálny podiel zastavanej plochy objektu alebo objektov **vrátane spevnených plôch** a vymedzeného stavebného pozemku. Zastavaná plocha sa počíta ako pôdorysný priemet všetkých základových konštrukcií objektu (objektov) **a obrysu spevnených plôch**;

spevnená plocha: spevnenou plochou sa rozumie stavebne povrchovo upravená plocha využívaná pre dopravnú (cestnú, pešiu, parkovaciú) alebo inú funkciu (terasa, bazén, dekoratívny účel, ...), spevnenou plochou sú aj stavebne čiastkovo upravené plochy tzv. zatravnovacie a retenčné dlažby, štrkové a kamencové posypy, ...;

nespevnená plocha: nespevnenou plochou je rastlý terén a upravený terén zeminou v súvislej vrstve, plocha na ktorej môže prebiehať prirodzený vegetačný proces;

ozelenenie: ozelenením sa rozumie percentuálny podiel nespevnených plôch na vymedzenom stavebnom pozemku ~~a vymedzeného stavebného pozemku~~, ak je celý pozemok zastavateľný - zastavaný (prípustný podiel zastavanej plochy je 100%) určený podiel zelene je nutné zabezpečiť integráciou v rámci stavby formou plôch tzv. zelených striech, terás alebo fasád.

v časti **Základná všeobecná charakteristika krajiny a sídelnej vegetácie** v odstavci Priestorová charakteristika vegetácie sa v šiestej odrážke dopĺňa text v tomto znení:

...

urbánna environmentálna vegetácia: plochy verejnej zelene s prevažujúcou environmentálnou funkciou, **rekreačná zeleň**, izolačná zeleň, ochranná zeleň;

...

v závere tejto časti sa vkladá nový odstavec s textom v znení:

...

V rámci plôch enviromentálnej rekreačnej zelene je prípustné umiestniť plochy a objekty rekreačného športu, rekreačného príslušenstva - vybavenosti viazanej na potreby rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie, prípustná je aj vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napríklad letné kúpalisko, letný amfiteáter, prevádzky občerstvenia reštauračného alebo bufetového charakteru, požičovne športových a rekreačných potrieb, prevádzky hygienickej potreby a pod.) a príslušné dopravné a technické vybavenie.

