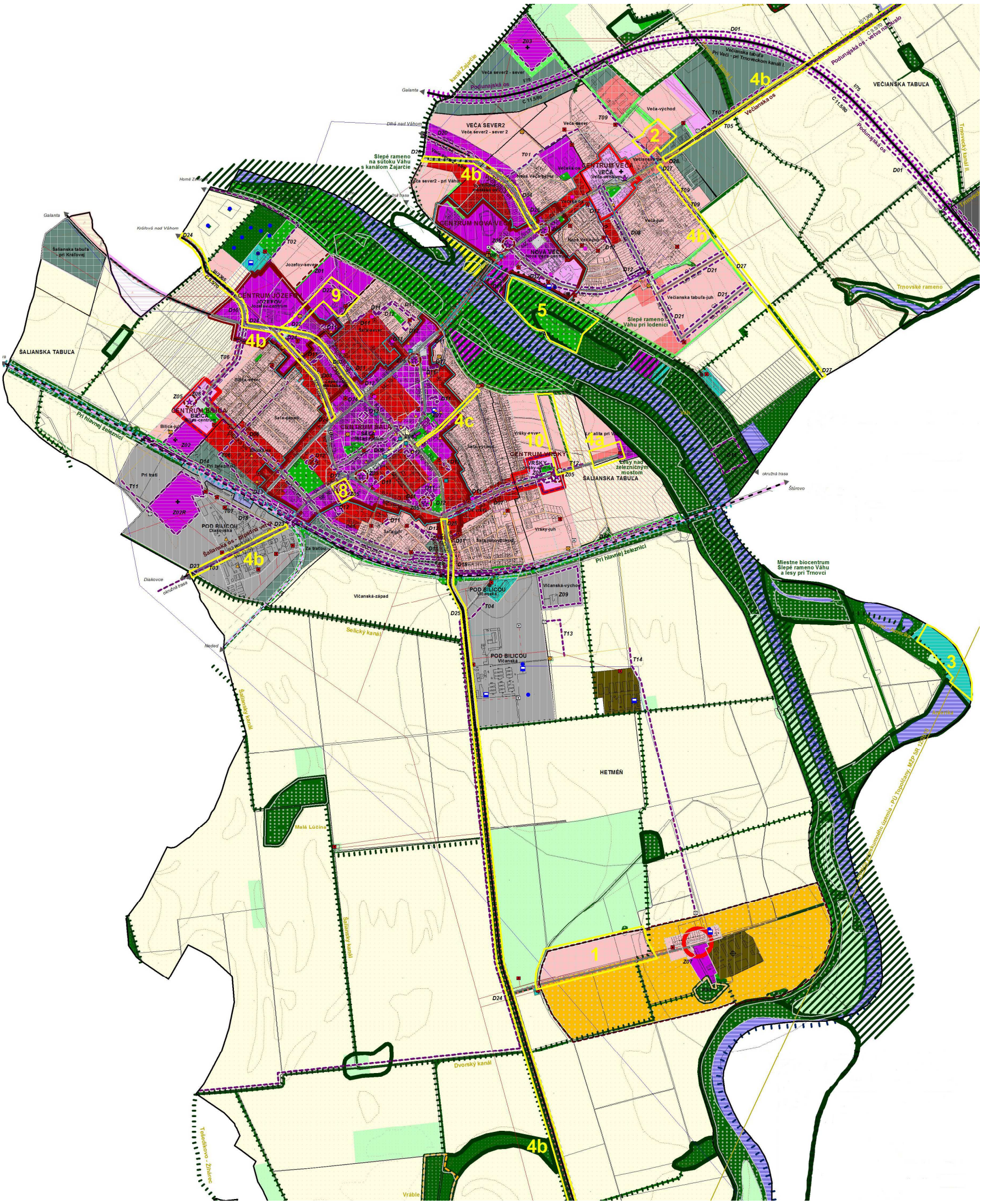
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZMENY A DOPLNKY Č. 8)
GRAFICKÁ ČASŤ

Zadávacie podmienky

Uznesením č. 3/2022-III. na 3. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 24. marca 2022 bol prijatý návrh pre obstaranie zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO – mesta Šaľa pre lokality označená pod poradovým číslom 1 až 5.

Uznesením č. 5/2022-VI. na 5. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 30. júna 2022 bol prijatý návrh na doplnenie obstarania zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO – mesta Šaľa pre lokality označená pod poradovým číslom 8 až 10.

Označenie lokalít riešených zmien a doplnkov je uvedené poradovými číslami tak, ako boli jednotlivé požiadavky na zmeny a doplnky evidované u obstarávateľa ÚPNO - mesta Šaľa pri ich doručení. Požiadavka na podrobnejšie špecifikovanie koeficientu zelene na území mesta uvedená pod poradovým číslom 9 predstavuje návrh na doplnenie a úpravu formulácie regulatívu podielu zelene v zastavanom území mesta, požiadavka je riešená v textovej časti dokumentácie doplnením vysvetlenia v poznámkovom aparáte.



Prehľadná situácia – komplexný návrh v znení zmien a doplnkov č.1-7 s vyznačením a vymedzením lokalít a plôch navrhovaných zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO - mesta Šaľa

LEGENDA VÝKRESU – KOMPLEXNÝ NÁVRH (v znení zmien a doplnkov č.1-7)

VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Katastrálne územie mesta Šaľa stav, návrh na odčlenenie a návrh na pričlenenie majú smerný charakter (nie sú záväzné)

REGULÁCIA STRATÉGIE ROZVOJA MESTA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ŠAĽA — Priestorovo-funkčný celok (PFCelok), názov

centrum — Priestorovo-funkčná časť (PFČasť), názov

Regionálne, miestne biocentrum

Nadregionálny biokoridor, regionálny biokoridor, miestny biokoridor

Regionálne, miestne urbanistické centrum

Regionálna urbanistická os, miestna urbanistická os

Regionálna urbanistická cestná os

Nadregionálna urbanistická železničná os, Miestna urbanistická železničná os

ZASTAVANÉ ÚZEMIE, CMZ A HRANICA LESA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Zastavané územie mesta Šaľa: stav (vymedzené k 1.1.1990), návrh

Centrálna mestská zóna

Vymedzené územie lesa: stav

REGULÁCIA PREVAŽUJÚCEHO PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

urbanistická dominanta
špecifická zástavba výškového objektu, nutnosť samostatnej urbanisticko-architektonickej štúdie, poloha dominanty musí byť bezpodmienečne vztiahnutá k priľahlému námestiu

zástavba uličná kompaktná 3-6NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 3-6NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba uličná kompaktná 2-6NP (zastavanosť max. 100%, ozelenenie min. 15%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 2-6NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba uličná voľná do 4NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná kompaktná do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba uličná voľná do 2NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 30%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná kompaktná do 2NP; porast stromový, krovinný alebo bylinný; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba areálová do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP (zastavanosť max. 70%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba solitérna do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba areálová do 2NP alebo zástavba uličná voľná do 2NP (zastavanosť max. 40%, ozelenenie min. 20%) vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba solitérna do 2NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

zástavba areálová malou architektúrou a porast stromový, krovinný alebo bylinný; prípustná zástavba areálová do 2NP výhradne vo väzbe na prevažujúcu malú architektúru; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné (1)

priestranstvo typu námestie (ozelenenie min. 5%) podmienečne zástavba solitérna v podlažnosti príslušiacej zástavby; malá architektúra; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné

priestranstvo typu ulica (ozelenie min. 2%), priestranstvo typu cesta pri ulici podmienečne zástavba malou architektúrou; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné

porast stromový, krovinný alebo bylinný a zástavba solitérna do 2NP výhradne vo väzbe na prevažujúce prírodné prostredie; prípustná zástavba areálová do 2NP (zastavanosť max. 20%, ozelenenie min. 50%) alebo zástavba malou architektúrou; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné

porast stromový; prípustný porast krovinný alebo bylinný

porast stromový; prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou; porast krovinný alebo bylinný

porast krovinný prípustný porast stromový alebo bylinný

porast bylinný trvalý prípustný porast stromový, krovinný

porast bylinný dočasný prípustný porast stromový, krovinný

vodný tok alebo vodná plocha

LIMITY VYUŽÍVANIA ZÁSTAVBY - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Nehnuteľná národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZPF SR.

Ochranné pásmo cintorína

Ochranné pásmo zariadení poľnohospodárskej výroby a zariadení technickej infraštruktúry

Ochranné pásmo vodného zdroja

REGULÁCIA PREVAŽUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

vyššia alebo základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, bývanie, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)

cintorín, prípustná vyššia alebo základná vybavenosť viazaná na cintorín; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)

vyššia alebo základná športová vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť viazaná na šport, v polohách jestvujúcich záhradkárskych osád prípustná individuálna rekreačná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) (4)

základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie prípustná vyššia vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)

vyššia alebo základná vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (2) (3) (4)

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 (2) (3)

bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná základná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba (3)

vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (2) (3)

rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie prípustná vybavenosť príslušiaca rekreačnej funkcii, bývanie ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)

rekreácia a rekreačný šport a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná vybavenosť viazaná na potrebu rekreačnej a športovej funkcie a skupinové rekreačné ubytovanie; neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie (3)

extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie prípustná základná, vyššia a špecifická vybavenosť, dopravná vybavenosť ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) (5)

intenzívna alebo extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná poľnohospodárska výroba, špecifická, vyššia a základná vybavenosť; dopravná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3) (5)

intenzívna poľnohospodárska výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná extenzívna alebo intenzívna priemyselná výroba, špecifická alebo vyššia vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné (3)

špecifická poľnohospodárska výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

technická vybavenosť a príslušné verejné dopravné vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

dopravná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

územná rezerva pre funkčné využívanie ako prístav a príslušné prevádzky

územná rezerva pre funkčné využívanie ako bývanie

územná rezerva pre funkčné využívanie ako výroba

peší a cyklistický prístup, prípustná environmentálna vegetácia; na plochách námestí prípustná vybavenosť

dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup, prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň), na plochách námestí prípustná vybavenosť

dopravný tranzit automobilový, dopravný automobilový, cyklistický a peší prístup, prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň), na plochách námestí prípustná vybavenosť

dopravný automobilový tranzit, dopravný železničný tranzit prípustná environmentálna vegetácia ochranná (sprievodná zeleň),

ekostabilizujúca vegetácia a ekostabilizujúca vegetácia s významnou hospodárskou funkciou a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

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

environmentálna vegetácia ochranná a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

produkčná vegetácia s významnou ekostabilizačnou alebo environmentálnou funkciou alebo environmentálna vegetácia; prípustná produkčná vegetácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

produkčná vegetácia bez ekostabilizujúcej a environmentálnej funkcie, výnimočne prípustná zástavba extenzívnej poľno-hospodárskej výroby; ostatné funkčné využívanie je neprípustné

Ekostabilizujúci vodný tok alebo plocha

Územie pre energetické využitie veternej energie - veterný park

Odstupové pásmo od komplexu objektov veterných turbín

hranica prieskumného územia - PÚ Topoľčany , MŽP SR 12/2018

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

REGULÁCIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Cesty I., II. a III. triedy v extraviláne; označenie a kategória

Hlavné miestne komunikácie (B1, B2, B3 a C1)
a vybrané ostatné miestne komunikácie (C2); označenie a kategória

Hlavné cyklistické chodníky (D2)

Železnica hlavná dvojkoľajná, železnica regionálna jednokoľajná

REGULÁCIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - SMERNÁ ČASŤ

vodovod - stav, návrh

čerpacia stanica

vodný zdroj

vodojem

kanalizácia - stav, návrh, rekonštrukcia

ČOV

prečerpávacia stanica - stav, návrh

elektrovedenie - stav, návrh, asanácia

transformačná stanica - stav, návrh, rekonštrukcia

plynovod - stav, návrh

regulačná stanica plynu - stav, návrh

kotolňa plynová

teplovod, odovzdávacia stanica tepla

telekomunikačné prepojenie

automatická telefónna ústredňa

traťový rozvadzač telefonizácie

VEREJNO-PROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU, CHRÁNENÉ ÚZEMIA A STAVEBNÉ UZÁVERY - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

D01 verejno-prospešná stavba alebo stavebná uzávera, označenie (Z - vps stavebnej štruktúry, D - vps dopravného charakteru, T - vps technickej infraštruktúry)

Verejno-prospešné stavby v oblasti zástavby:
Z-02 Nový mestský cintorín
Z-03 Územná rezerva cintorína vo Veči
Z-06 Plochy pre základnú vybavenosť
Z-08 Pešia zóna Šaľa-centrum
Z-09 Kompostáreň a zberný dvor
Verejno-prospešné stavby a stavebná uzávera v oblasti dopravy:
D-01 Prekládka cesty I/75
D-02 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Štúrova ulica
D-03 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Kráľovská ulica
D-04 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Dlhoveská ulica
D-05 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Jesenského ulica a prepojenie na ulicu Vlčanská
D-06 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Murgašova ulica a prepojenie na cesty I. triedy I/75
D-07 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie Družstevná ulica
D-08 Zmena 2 kategórie miestnej komunikácie ulice Fraňa Kráľa a Komenského ulice
D-09 Nová obslužná komunikácia v PFČasti Šaľa-centrum prepájajúca Kráľovskú a Štúrovu ulicu
D-10 Smerová úprava cesty III/0753 v napojení na cestu I/75
D-11 Stavebná uzávera na vymedzených plochách radových garáží
D-12 Výstavba hromadných garáží
D-13 Integrovaná železničná a autobusová stanica
D-14 Protihluková bariéra od železničnej trate
D-15 Nákladný lodný prístav
D-16 Prestavba nákladného lodného prístavu na osobný lodný prístav
D-17 Kruhová úrovňová križovatka
D-18 Úprava obslužnej a prístupovej komunikácie v PFČasti Pod Bilicou-Diakovská zabezpečujúca prístup k navrhovanému cintorínu
D-19 Cestné podjazdy v krížení so železnicou v polohách Hlavná a Vlčanská
D-20 Prekládka cesty II/573 - obchvat obce Dlhá nad Váhom
D-21 Nové miestne obslužné komunikácie v navrhovanej PFČasti Večianska tabuľa - juh
Verejno-prospešné stavby v oblasti technickej infraštruktúry:
T-01 Prepojovací vodovod, vodovodné potrubie DN 100 v mestskej časti Šaľa - Veča
T-02 Prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Kráľová n/Váhom - Šaľa
T-03 Prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Diakovce - Šaľa
T-04 Prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Žihárec, Tešedíkovo, Hetméň
T-05 Prepojovacia kanalizácia, výtlačné potrubie Horná Kráľová - Šaľa
T-06 Zberač K a K1
T-07 Uličná zberná kanalizácia DK
T-08 Prečerpávacia stanica a prepojovacia kanalizácia D1
T-09 Uličná zberná kanalizácia D4, V a V1
T-10 Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prívodné potrubie v časti Veča
T-11 Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 200 a VTL pripojovacie prívodné potrubie
v časti Šaľa - Pod Bilicou
T-12 Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prívodné potrubie
v časti Šaľa - Vŕšky
T-13 Regulačná stanica plynu VTL/STL 2 x RS 200 a VTL pripojovacie prívodné potrubie
v časti Šaľa - Pod Bilicou
T-14 Regulačná stanica plynu VTL/STL RS 500 a VTL pripojovacie prívodné potrubie
v časti Šaľa - Hetméň

Z01 stavba mestského záujmu, označenie (Z - smz stavebnej štruktúry, D - smz dopravného charakteru, T - smz technickej infraštruktúry)

Stavby mestského záujmu v oblasti zástavby:
Z-01 Športový areál Jozefov
Z-05 Navrhované urbanistické dominanty
Z-07 Rekreačný areál Hetméň
Stavby mestského záujmu v oblasti prírodnej infraštruktúry:
P-05 Biocentrum Kopanica
P-06 Biocentrum Baránok
P-07 Biocentrum Meander

P01 návrh na vyhlásenie chráneného územia, označenie (P - chú prírodnej štruktúry)

P-01 Prírodná rezervácia Ostrov Váhu
P-02 Chránený areál Vráble
P-03 Prírodná pamiatka Blatné
P-04 Prírodná pamiatka Hetméň

POZNÁMKY

(1)
Podlažnosť stavebného objektu je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ústúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie).
Stanovená maximálna podlažnosť musí byť dodržaná na ploche celého stavebného pozemku, stanovená minimálna podlažnosť musí byť dodržaná v polohe uličnej resp. stavebnej čiary.

(2)
Ak je funkčné usporiadanie zástavby definované viacerými funkciami (napr. vybavenosť a bývanie), možno tu umiestňovať obidve funkcie samostatne ako aj polyfunkčne, nesmú sa však svojou prevádzkou vzájomne negatívne ovplyňovať.

(3)
Ak je funkčné usporiadanie zástavby definované aj prípustnou funkciou (napr. vybavenosť, prípustné bývanie), možno tu umiestňovať najmä hlavnú funkciu a možno tu umiestňovať aj definovanú prípustnú funkciu, ktorá svojou prevádzkou nesmie negatívne ovplyňovať alebo obmedzovať hlavnú funkciu. Hlavnú alebo prípustnú funkciu je možné umiestniť samostatne ako aj polyfunkčne.

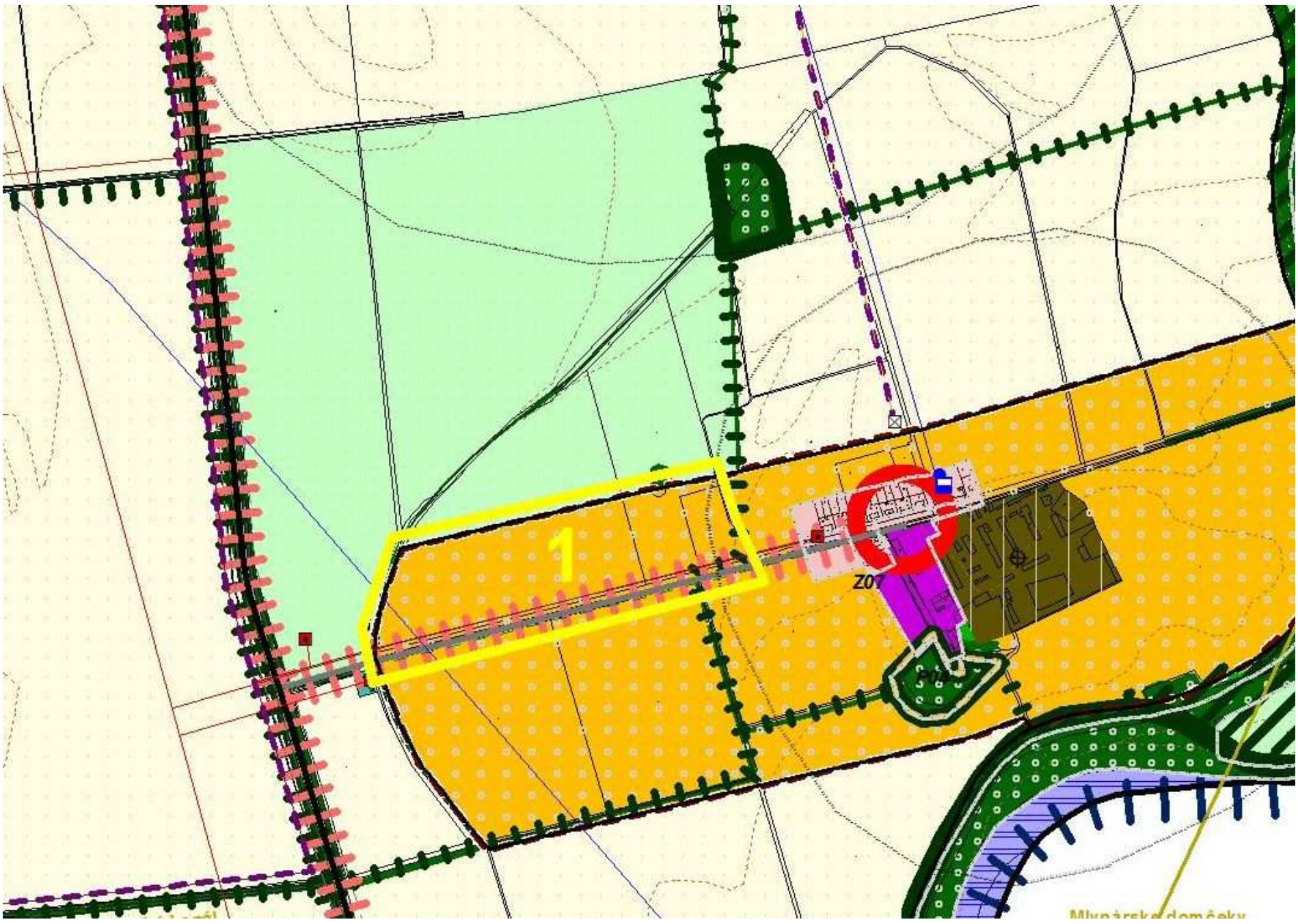
(4)
Na území jestvujúcich záhradkárskych osád v zastavanom území mesta nie je prípustná nová zástavba objektov individuálnej rekreácie (rekreačná chata, záhradná chata), údržba a obnova jestvujúcej zástavby je prípustná iba v rozsahu pre zachovanie stavebno-technického stavu; zmena urbanistickej štruktúry pre navrhované funkčné využitie a priestorové usporiadanie je podmienená spracovaním územného plánu zóny.

(5)
Vo výrobnej zóne s intenzívnou a extenzívnou priemyselnou výrobou výška zástavby technologických budov a zariadení (komíny, technologické veže, skladové silá, technologické mosty, a pod.) vyplývajúce z potreby výrobnej prevádzky a jej technologických procesov bude posúdená v územnom konaní vo vzťahu k vplyvom na lokálne a širšie prostredie.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Forma spracovania návrhu zmien a doplnkov č. 8 ÚPNO - mesta Šaľa
V tejto grafickej prílohe sú popisne uvedené jednotlivé lokality s číselným označením tak, ako boli odsúhlasené pre riešenie v Mestskom zastupiteľstve v Šali.
Dokumentovaná je riešená lokalita výrezom z komplexného návrhu s grafickým vyjadrením stavu v platnom ÚPNO - mesta Šaľa s vyznačením územia pre ktoré je zmena ÚPNO – mesta Šaľa požadovaná a s popisom stavu pred zmenou alebo doplnkom.
Následne je dokumentovaná lokalita výrezom z komplexného návrhu (alebo výrezom z výkresov v ktorých sa zmena prejaví) s grafickým vyjadrením navrhovanej zmeny a s popisom ako je zmena zapracovaná v návrhu zmien a doplnkov č.8 dokumentácie ÚPNO – mesta Šaľa (popis zmeny je vyjadrený textom v červenej farbe).

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 1 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

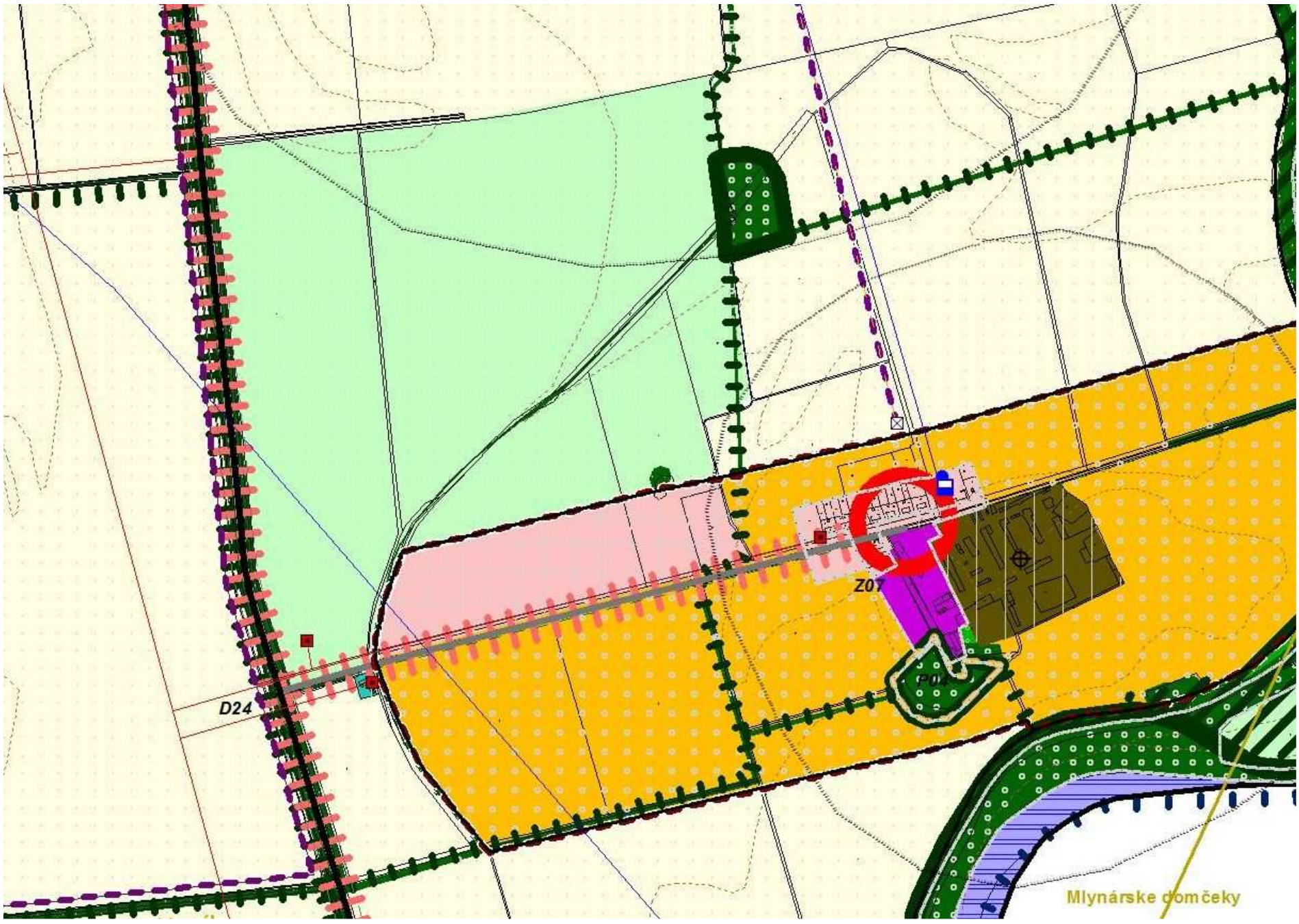


Časť vymedzeného územia v južnej polohe je definovaný pre využitie:
s funkciou skupinová rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná vybavenosť príslušiaca rekreačnej funkcii a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max. 5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný.

Ostatné regulatívy:
Južná časť spadá do vymedzeného územia pre stavbu mestského záujmu Z-07 Rekreačný areál Hetméň. Vo východnej okrajovej polohe sa nachádza melioračný kanál a biocentrum regionálneho významu na sútoku kanálov a biokoridor regionálneho významu v súbehu melioračného kanála.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 1 na vymedzenej ploche

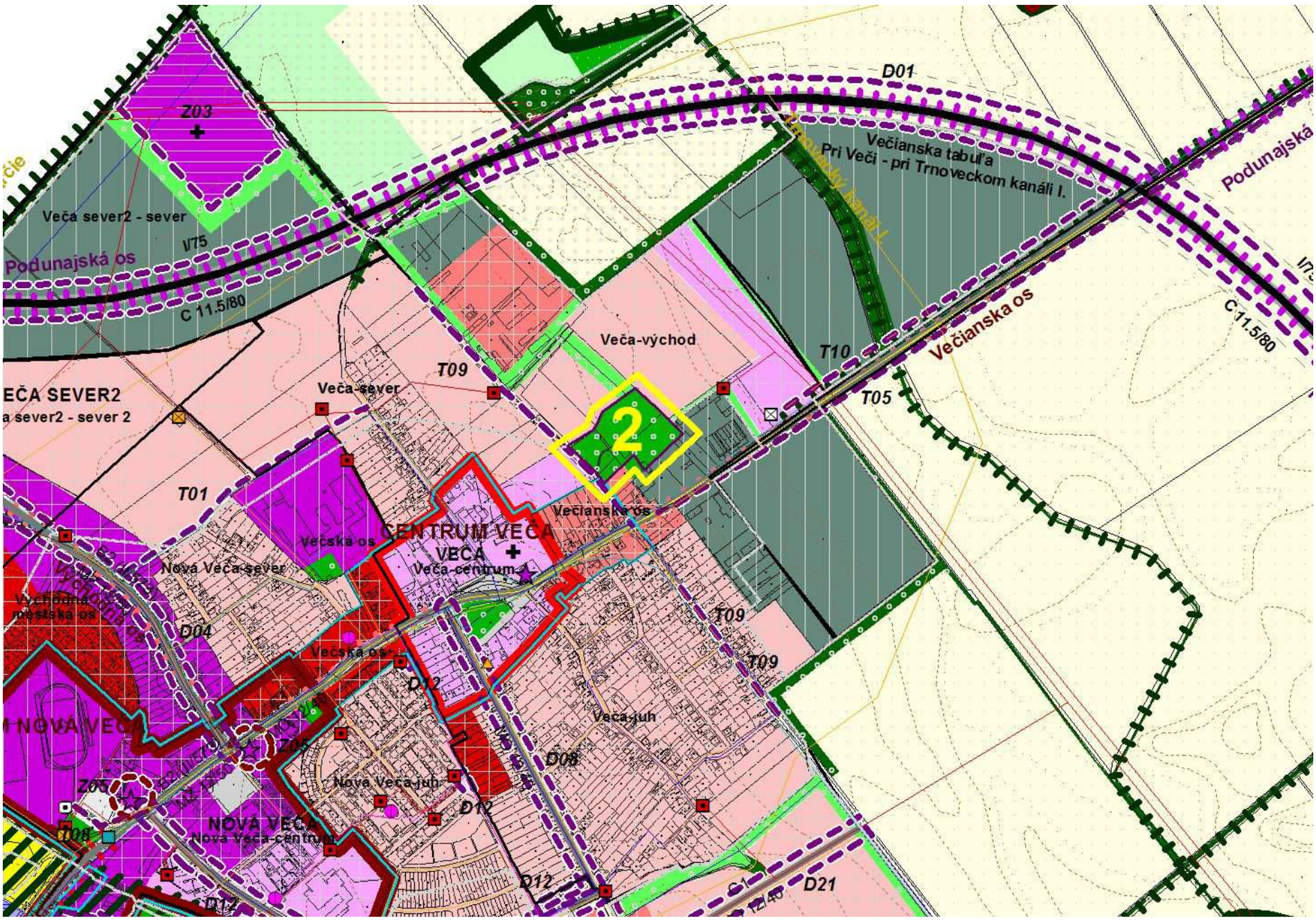


Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je základná vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby uličnej voľnej do 4NP, zastavanosť maximálne 40%, ozelenenie minimílne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná do 4NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Južná časť spadá do vymedzeného územia pre stavbu mestského záujmu Z-07 Rekreačný areál Hetméň. Vo východnej okrajovej polohe sa nachádza melioračný kanál a biocentrum regionálneho významu na sútoku kanálov a biokoridor regionálneho významu v súbehu melioračného kanála. Jestvujúcu zeleň prioritne zachovať a uličnú zeleň riešiť formou stromovej a kríkovej výsadby mimo trasy inžinierskych sietí;

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 2 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

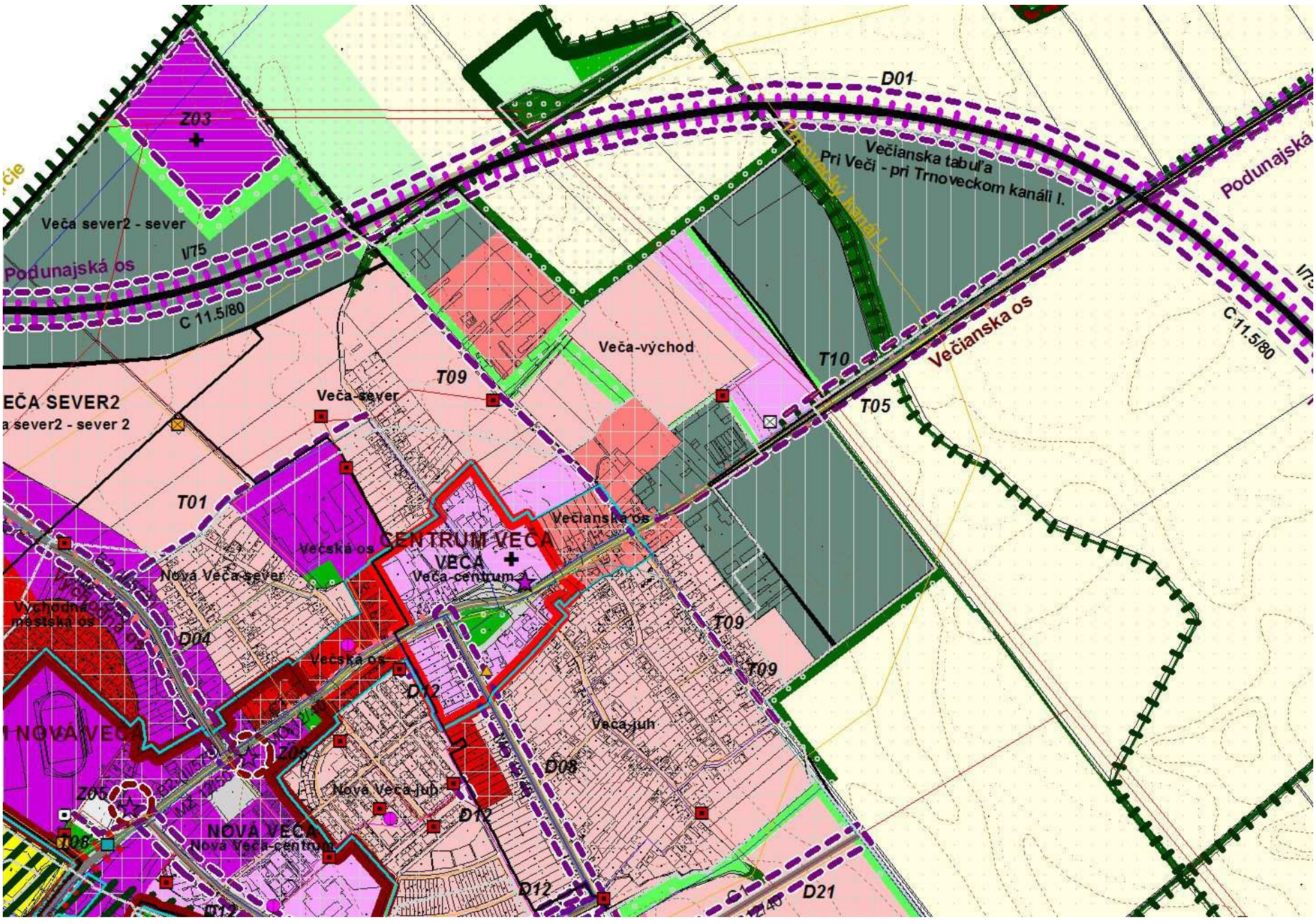


Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou enviromentálna vegetácia alebo rekreácia a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná príslušná vybavenosť, vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napr. letné kúpalisko, letný amfiteáter a pod.), ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu porast stromový, prípustná zástavba solitérna do 1NP (zastavanosť max.5%), zástavba malou architektúrou a porast krovinný alebo bylinný.

Ostatné regulatívy:
Územie je špecifikované ako Národná kultúrna pamiatka – Park pri kúrii.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 2 na vymedzenej ploche



Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou pre základnú vybavenosť a bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; prípustná je vyššia vybavenosť, špecifická vybavenosť, ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby uličnej voľnej do 2NP, zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná do 2NP, ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Vo vymedzenom území sa špecifikácia územia ako Národná kultúrna pamiatka – Park pri kúrii ruší. NKP areálu Park bola vyradená z ÚZKP SR rozhodnutím z 29.5.2008 Z-1978/08.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 3 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

Vymedzené územie je definované v severnej časti pre využitie:
s funkciou ekostabilizujúcej vegetácie s významnou hospodárskou funkciou a príslušného verejného dopravného a technického vybavenia; prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu porast stromový; prípustný porast krovinný alebo bylinný.

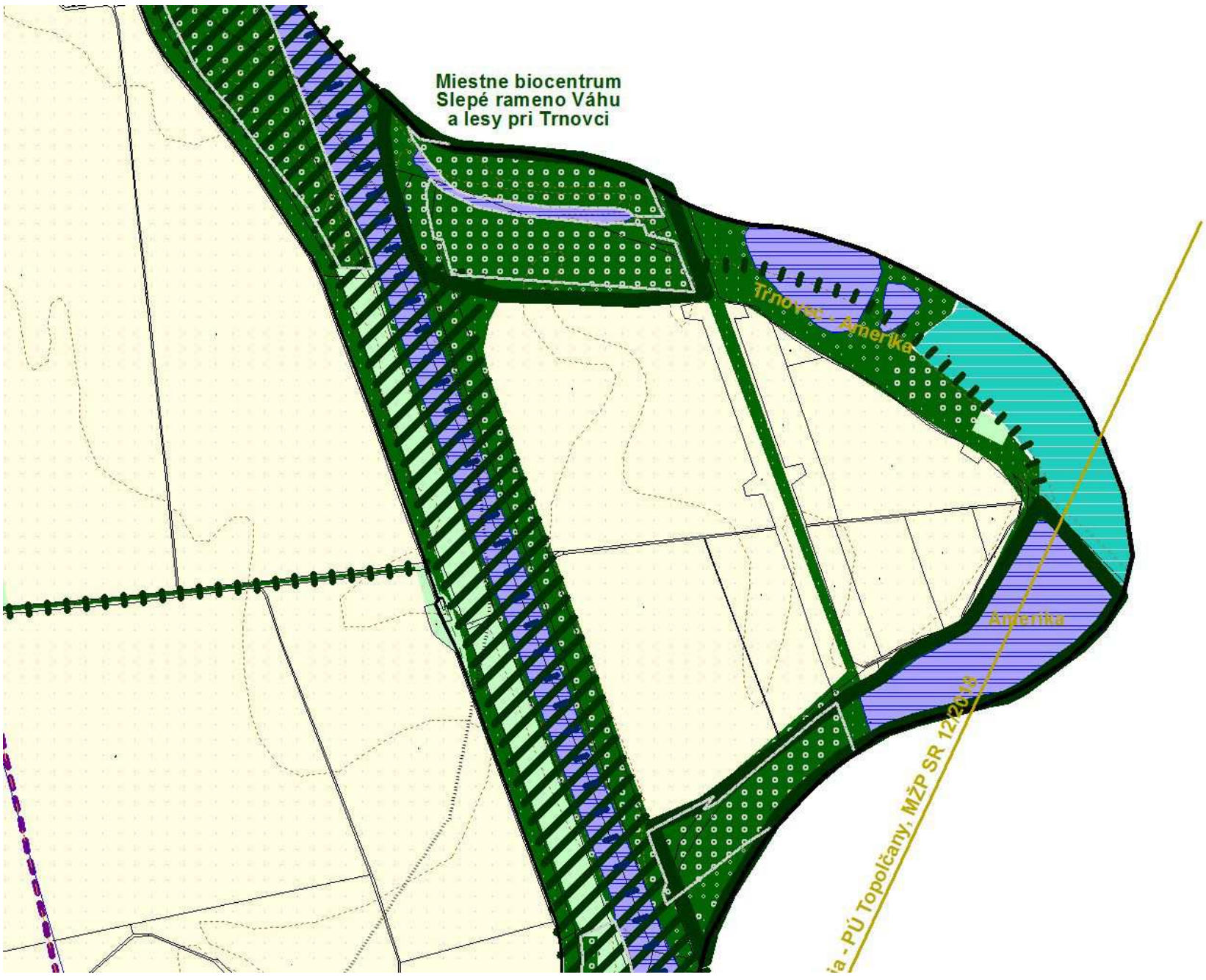
Vymedzené územie je definované v južnej časti pre využitie:
s funkciou vodnej plochy; prípustná príslušná vybavenosť, rekreácia; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania v kontakte s vodnou plochou definuje formu porast stromový, krovinný alebo bylinný.

Poznámka: súčasný stav vymedzeného územia je bez vegetácie a vody – funkčne nevyužívané a bez priestorových prvkov.

Ostatné regulatívy:
Územie je špecifikované ako regionálne biocentrum – tzv. Amerika . V časti územia je navrhovaný miestny biokoridor

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 3 na vymedzenej ploche

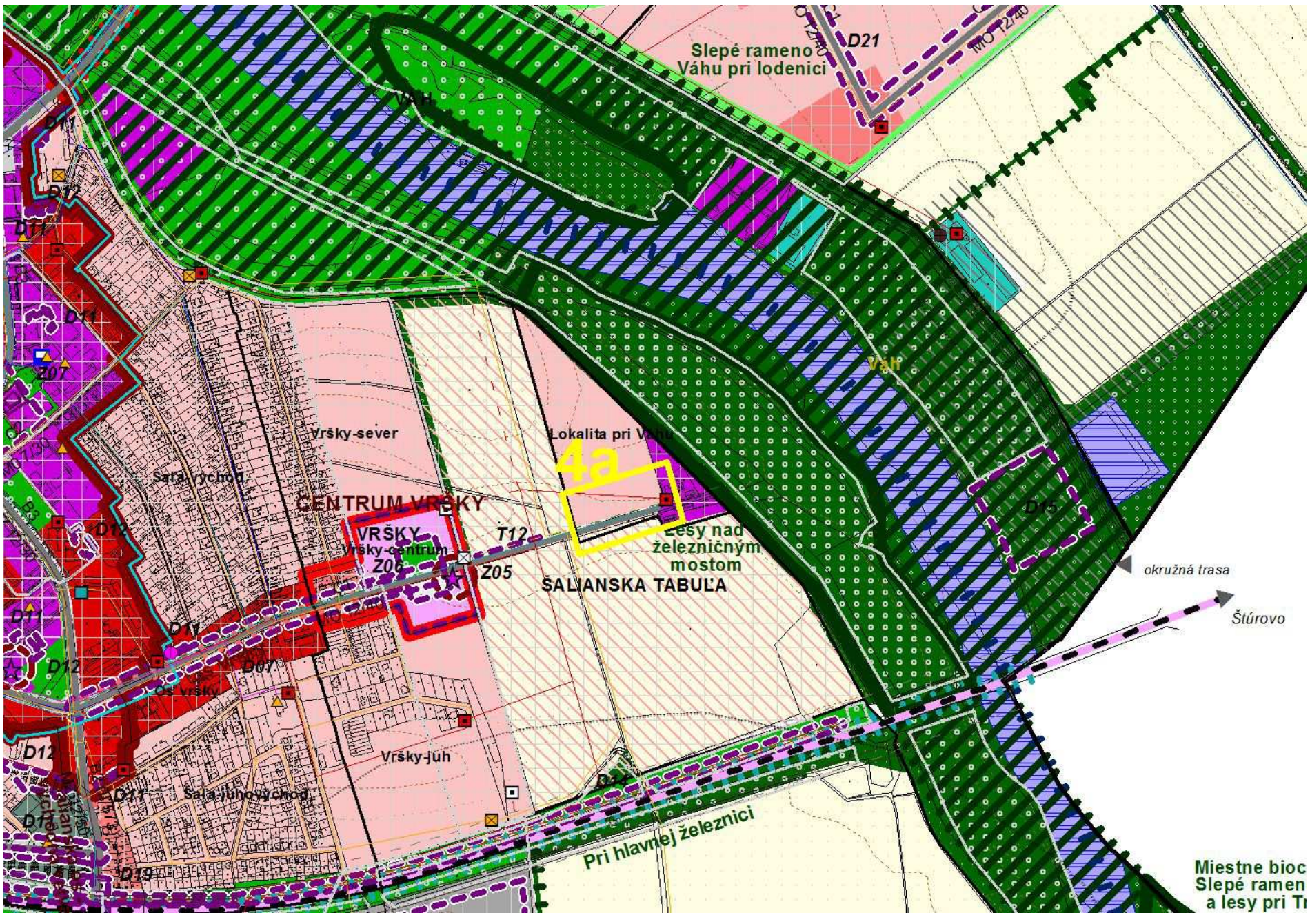


Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou pre technickú vybavenosť a príslušné dopravné vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby areálovej malou architektúrou (technickým zariadením) do 2NP výhradne vo väzbe na technickú vybavenosť (technické zariadenia); ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Vo vymedzenom území sa upravuje územné vymedzenie regionélneho biocentra (tzv. Amerika). V kontakte s areálom technickej vybavenosti v západnej polohe vytvoriť podmienky pre formovanie miestneho biokoridoru.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

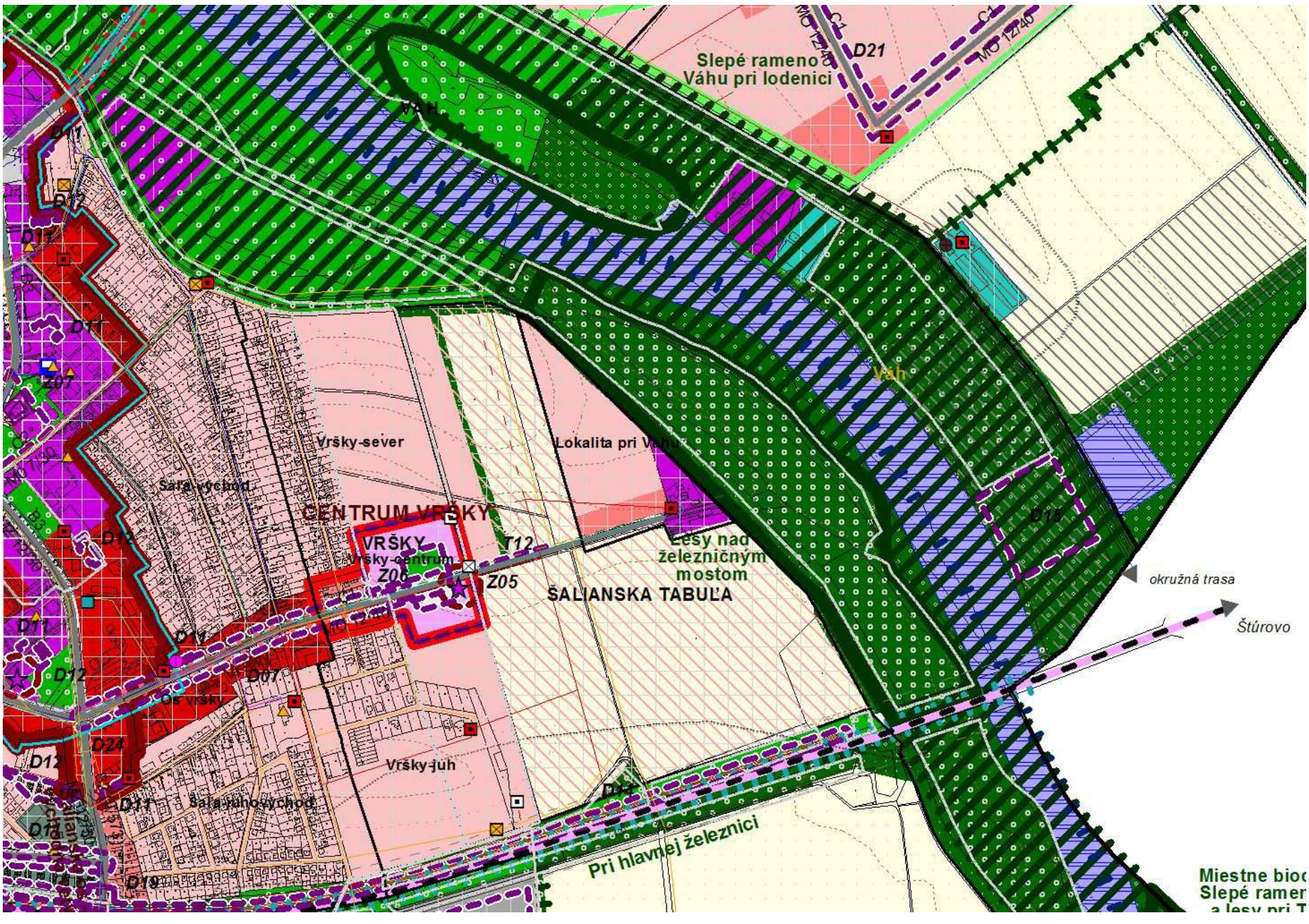
Lokalita – poloha požadovanej zmeny pod označením č. 4a - v ÚPNO – mesta Šaľa (úsek zmeny je vyznačený žltou líniou)



Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou pre bývanie, prípustná je základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie viazané na potrebu bývania. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby voľnej uličnej v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 2.NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

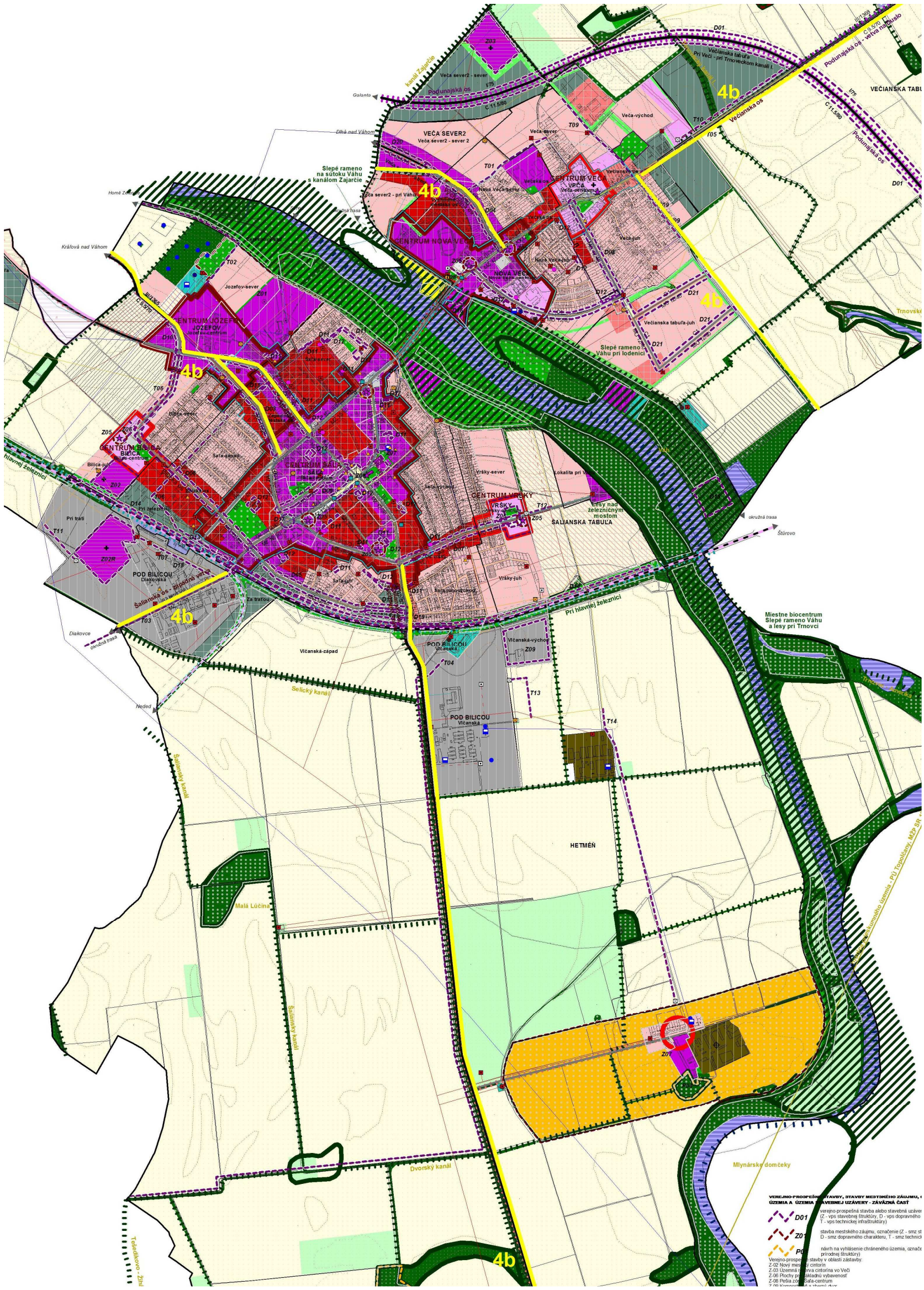
Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 4a na vymedzenej ploche



Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou pre 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.
Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby voľnej uličnej v podlažnosti 2NP so zastavanosťou max. 70% a ozelenením min. 30%; prípustná zástavba uličná kompaktná do 2.NP; 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; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

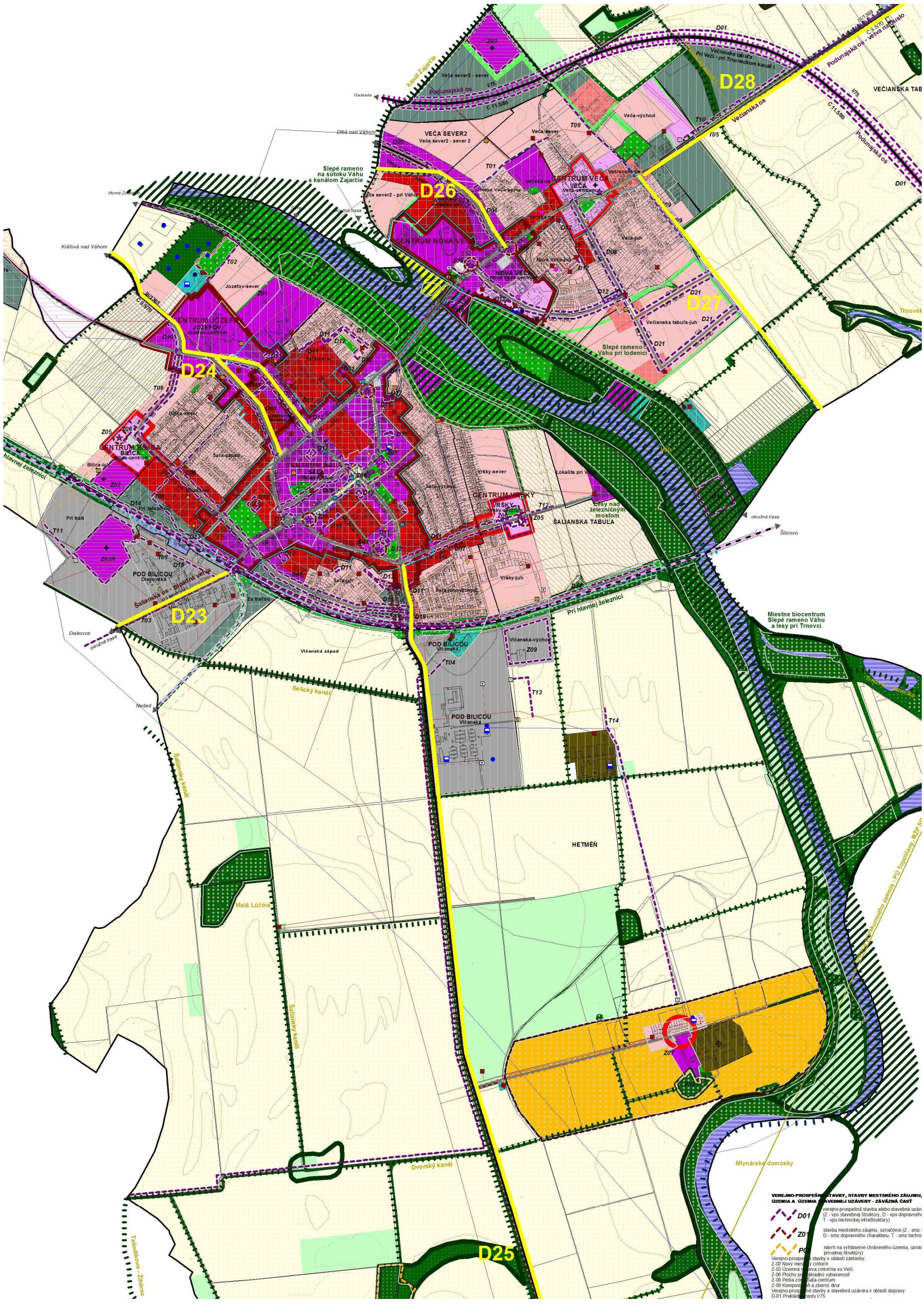
© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita – poloha požadovanej zmeny pod označením č. 4b - v ÚPNO – mesta Šaľa (úsek zmeny je vyznačený žltou líniou)



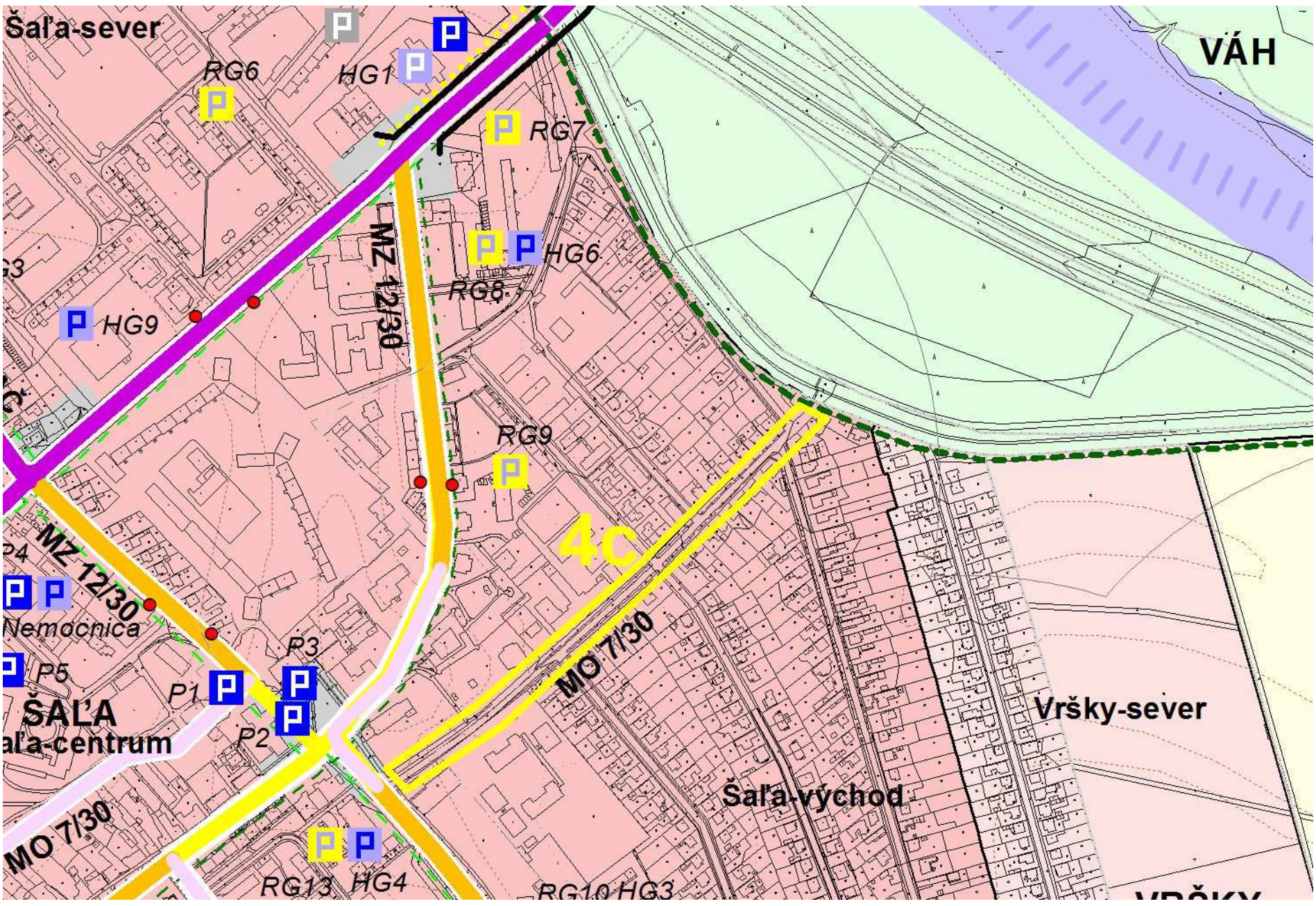
Vymedzené úseky sú definované pre využitie:
s funkciou verejného dopravného vybavenia cestné komunikácie; súčasťou priestoru komunikácie sú chodníky pre chodcov a cyklistické chodníky.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa pod poradovým č. 4b vo vymedzených úsekoch



Vyznačené úseky pre zmenu definujú vymedzenie:
navrhnutých cyklistických chodníkov v danom úseku so zaradením do kategórie verejnoprospešných stavieb v oblasti dopravy takto: D-23 Cyklistický chodník na ulici Diakovská v trase Diakovce; D-24 Cyklistický chodník na ulici Štúrova a Kráľovská v trase Kráľová nad Váhom; D-25 Cyklistický chodník na ulici Dolná v trase Vlčany; D-26 Cyklistický chodník na ulici Dlhoveská v trase Dlhá nad Váhom; D-27 Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Trnovec nad Váhom; D-28 Cyklistický chodník na ulici Nitrianska v trase Duslo Šaľa (Močenok).

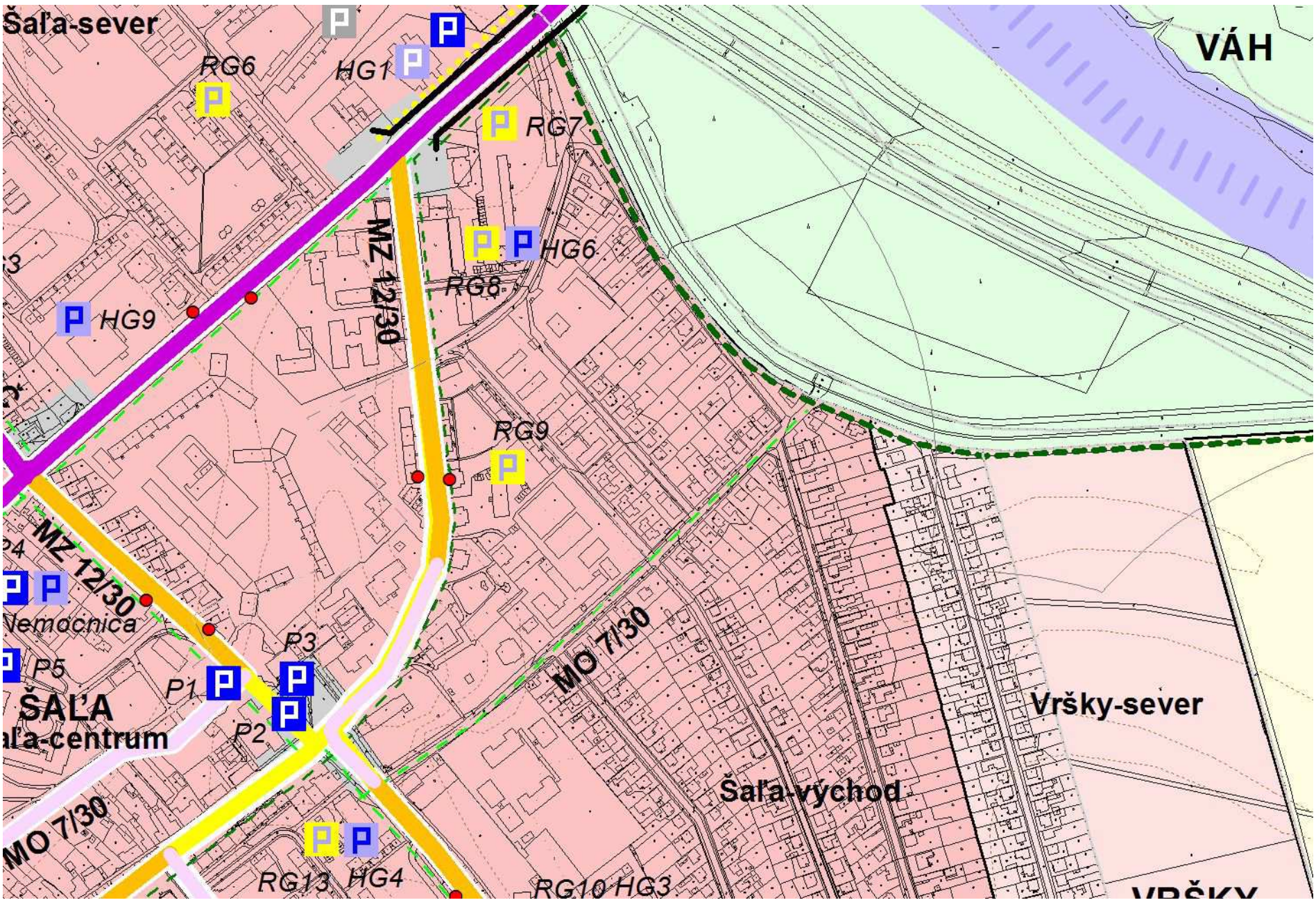
Lokalita – poloha požadovanej zmeny pod označením č. 4c - v ÚPNO – mesta Šaľa (úsek zmeny je vyznačený žltou líniou)



Vymedzený úsek pre zmenu je vo výkrese 3c Verejné dopravné vybavenie definovaný pre využitie:
s funkciou verejného dopravného vybavenia cestná komunikácia; súčasťou priestoru komunikácie sú chodníky pre chodcov.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

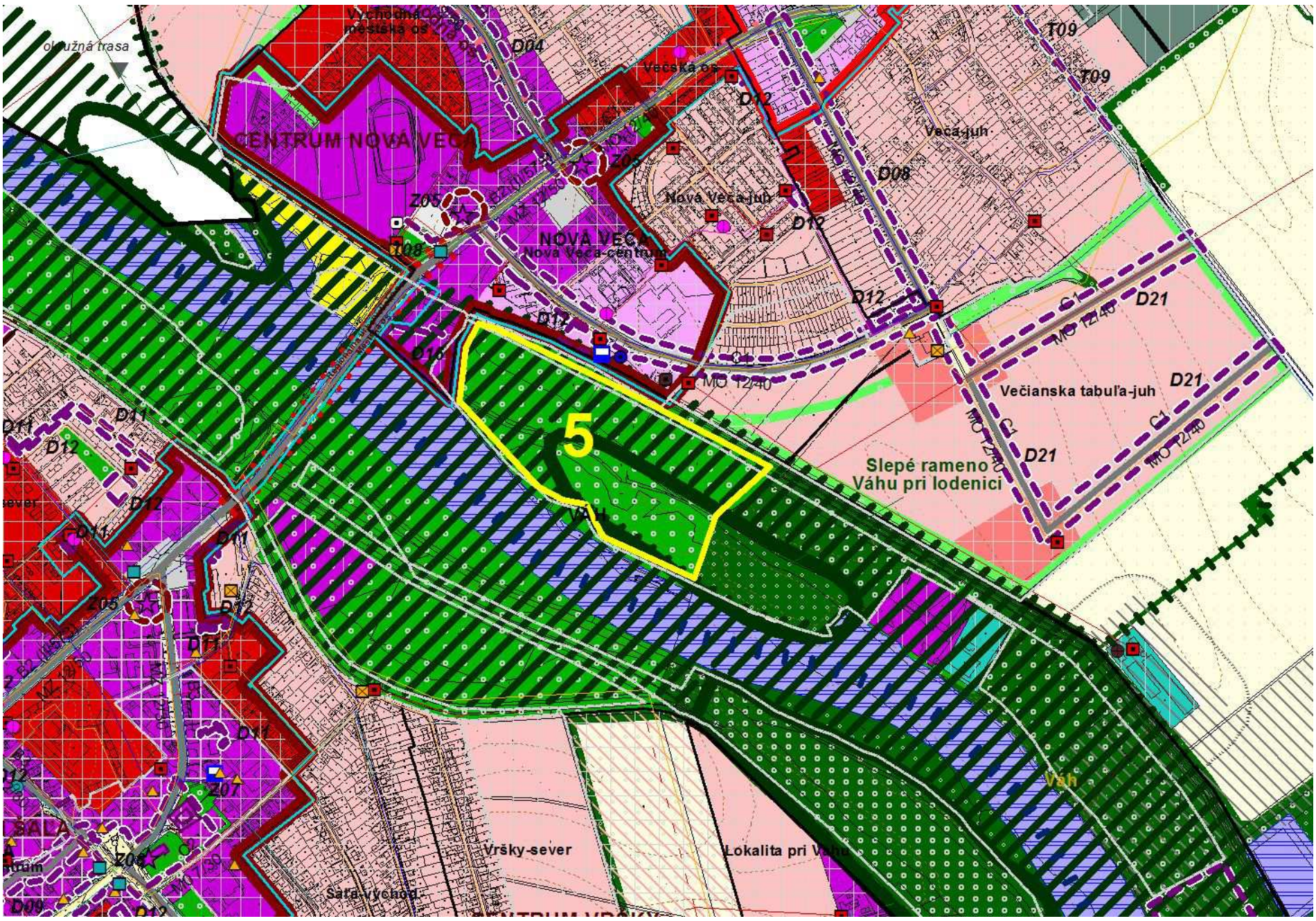
Návrh zmeny a doplnku ÚPNO – mesta Šaľa pod poradovým č. 4c vo vymedzenom úseku



Vyznačený úsek pre zmenu vo výkrese 3c Verejné dopravné vybavenie definuje vymedzenie:
s funkciou verejného dopravného vybavenia cestná komunikácia; súčasťou priestoru komunikácie sú chodníky pre chodcov a cyklistický chodník.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 5 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)



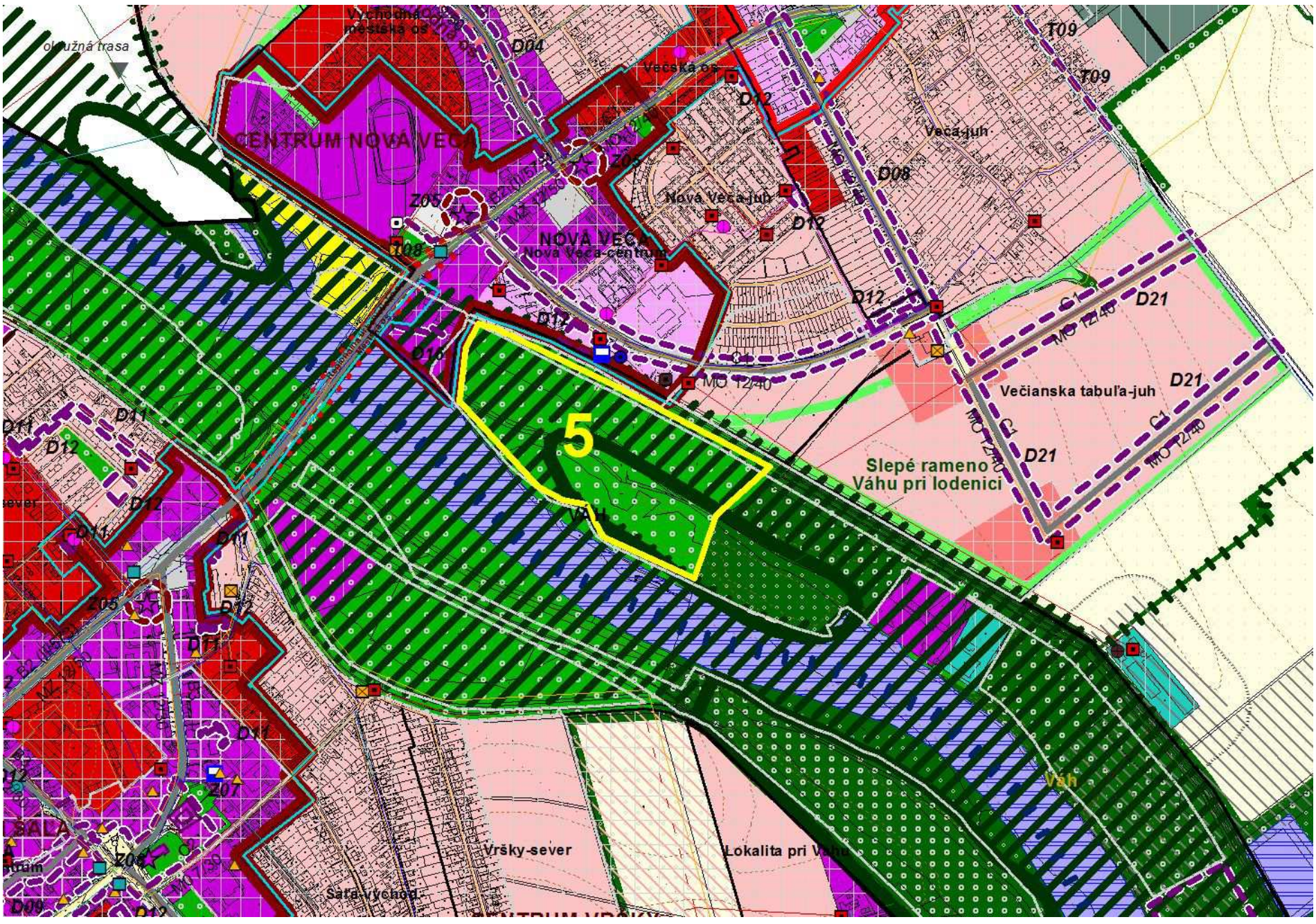
Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou enviromentálnej vegetácie alebo rekreácie a príslušného verejného dopravného a technického vybavenia; prípustná príslušná vybavenosť, vyššia vybavenosť s nevyhnutnou väzbou na prírodné prostredie (napríklad letné kúpalisko, letný amfiteáter a pod.); ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu porast stromový; prípustný porast krovinný alebo bylinný a zástavba solitérna do 1.NP (zastavanosť maximálne 5%) a zástavba malou architektúrou.

Ostatné regulatívy:
Biokoridor nadregionálneho významu – rieka Váh a jej sprievodná vegetácia. Do územia zasahuje biocentrum miestneho významu s ekostabilizujúcou vegetáciou a v časti s enviromentálnou vegetáciou.

Poznámka: Funkčné využitie v ÚPNO – mesta Šaľa umožňuje vyžitie vymedzeného územia v zmysle požiadavky mesta pre funkcie rekreácie a rekreačnej vybavenosti (rekreačnej športovej vyvavenosti) viazenej na prírodné prostredie a vodný tok rieky Váh. V tomto kontexte si vymedzené územie nevyžaduje riešiť zmenu funkčného využitia ale iba doplnenia príkladov prípustných zariadení vybavenosti a stanovenie priestorových podmienok zastavanosti.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 5 na vymedzenej ploche



Na vymedzenom území je definované využitie:

V PFcelku Váh sa vymedzuje územná časť v juhovýchodnej polohe pri bývalom nákladnom prístave (územie vymedzené medzi hrádzou, plochou ekostabilizujúcej vegetácie a nábrežím rieky Váh):

Územná časť je určená pre voľnú rekreáciu a rekreačný šport v prírodnom prostredí, nachádza sa v území biokoridoru nadregionálneho významu – rieka Váh kde prevažuje enviromentálna vegetácia, doplnková je funkcia rekreácie a rekreačného športu a príslušné dopravné a technické vyvavenie; prípustná je vybavenosť viazaná 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.) ; neprípustná je individuálna chatová rekreácia a ostatné funkčné využívanie.

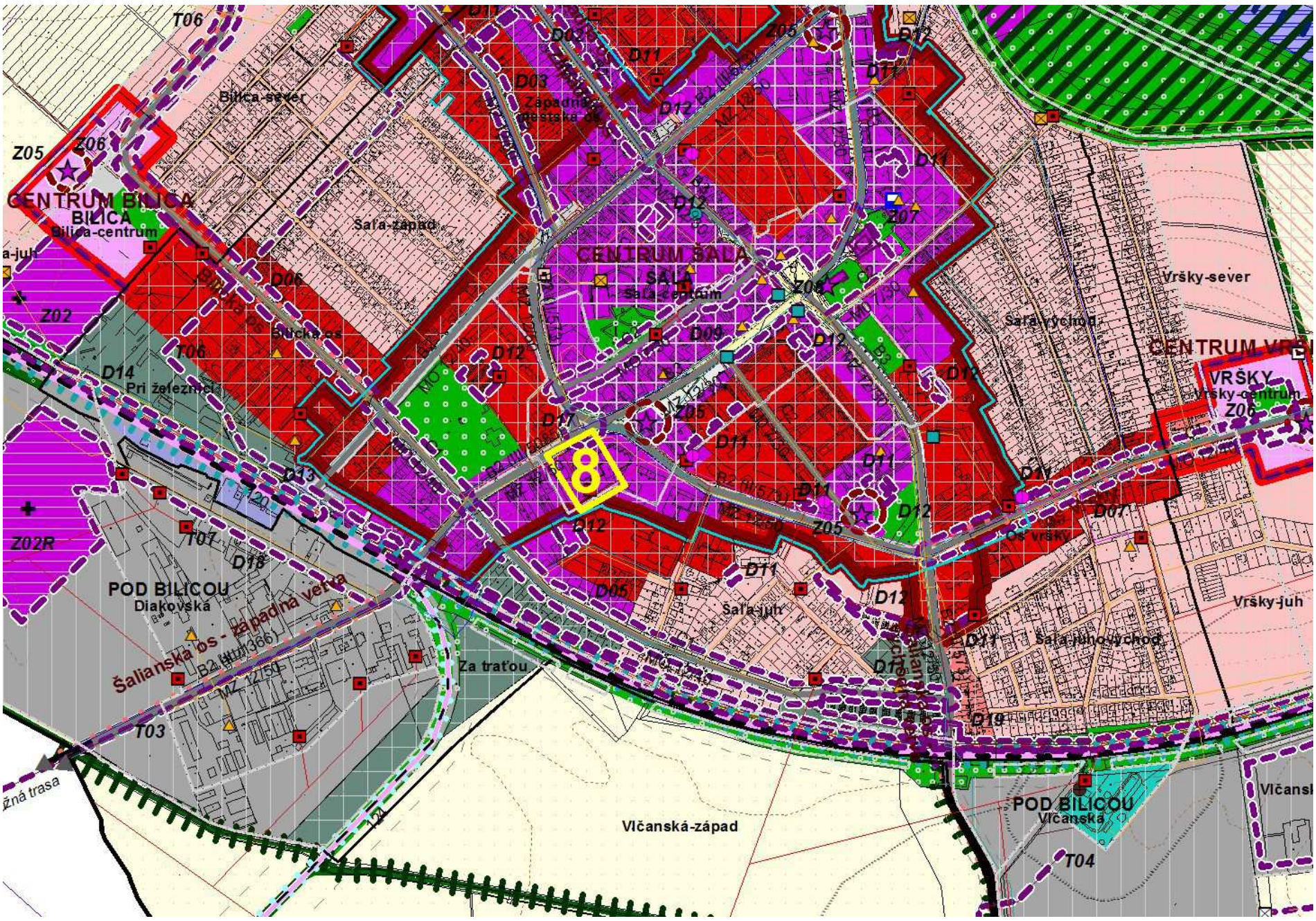
V priestore je prevažujúci stromový a krovinný porast, priestorové usporiadanie zástavby vo vymedzenom území – zástavba solitérna s 1.NP a malá architektúra, zastavanosť maximálne 5% k podielu k celkovej ploche územia; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:

Biokoridor nadregionálneho významu – rieka Váh a jej sprievodná vegetácia. Do územia zasahuje biocentrum miestneho významu s ekostabilizujúcou vegetáciou a v časti s enviromentálnou vegetáciou.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 8 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

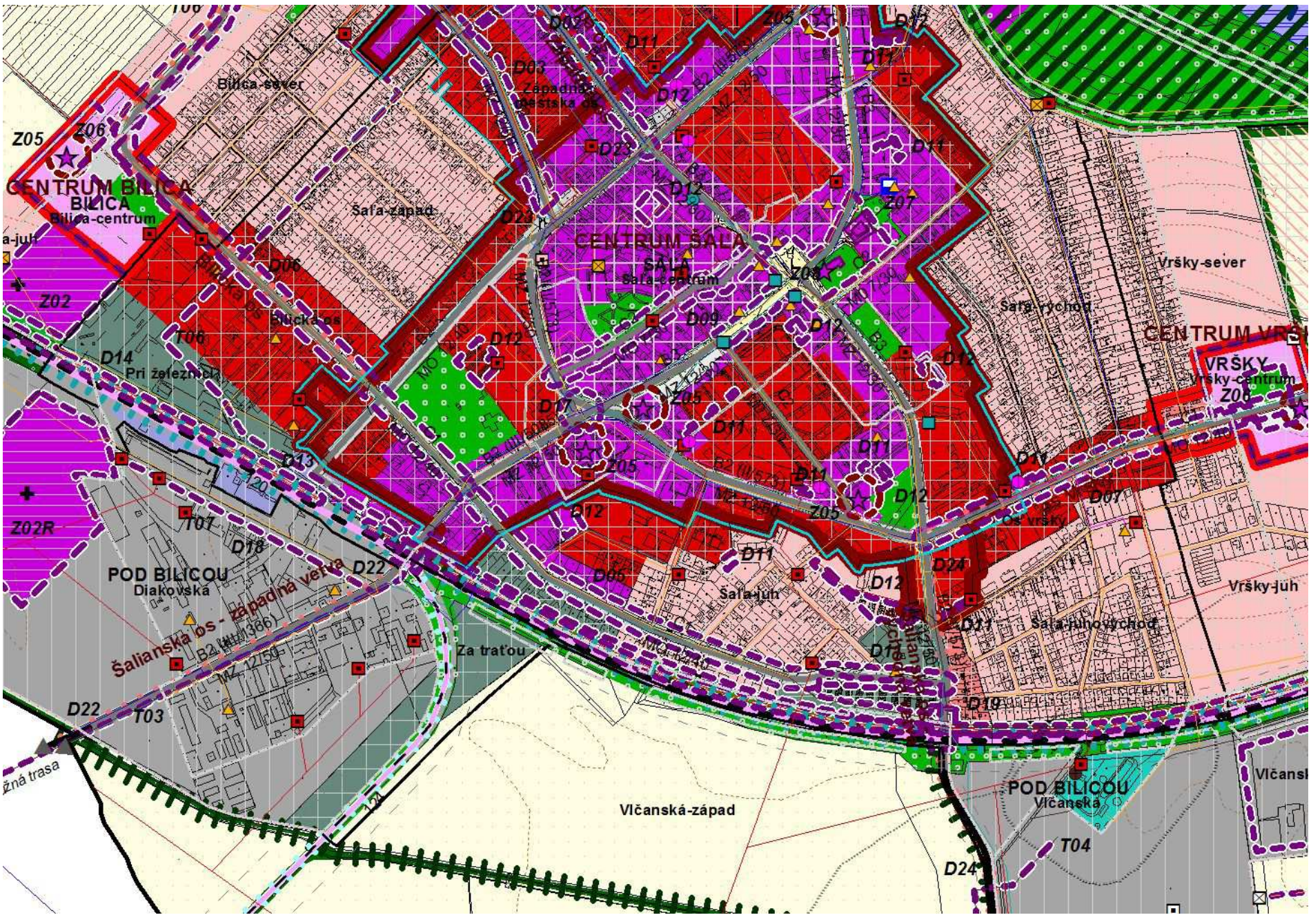


Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou vyššej alebo základnej vybavenosti a príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou; prípustná je špecifická vybavenosť a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu uličnej kompaktnej zástavby s 2-6NP so zastavanosťou do 100%, minimálny podiel zelene 15% z plochy pozemku (alebo integrovaný do stavby); prípustná je zástavba uličná voľná s 2-6NP; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Územie je súčasťou centrálnej mestskej zóny.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 8 na vymedzenej ploche

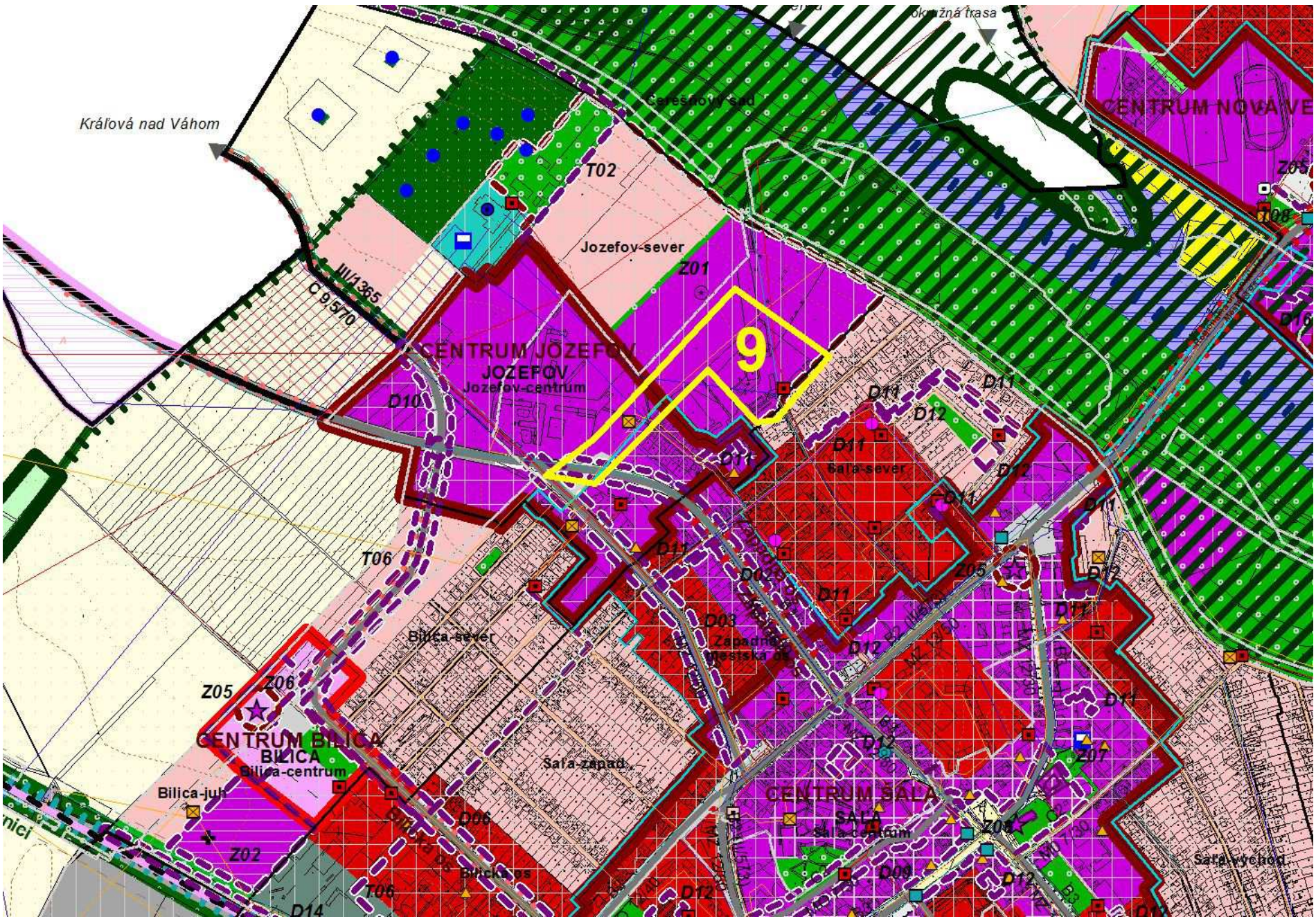


Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou vyššej alebo základnej vybavenosti a príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou; prípustná je špecifická vybavenosť a bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu uličnej kompaktnej zástavby s 2-6NP so zastavanosťou do 100%, minimálny podiel zelene 15% z plochy pozemku (alebo integrovaný do stavby); prípustná je zástavba uličná voľná s 2-6NP; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.
Na vymedzenom území je možné umiestniť urbanistickú dominantu – špecifickú zástavbu výškového objektu s podmienkou spracovania samostatnej urbanisticko-architektonickej štúdie, ktorá overí územné podmienky a posúdi vhodnosť výškovej stavby v danej polohe. Poloha dominanty musí byť bezpodmienečne vztiahnutá k priľahlému námestiu.

Ostatné regulatívy:
Územie je súčasťou centrálnej mestskej zóny. Stavba mestského záujmu Z-05 Navrhovaná urbanistická dominanta.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 9 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

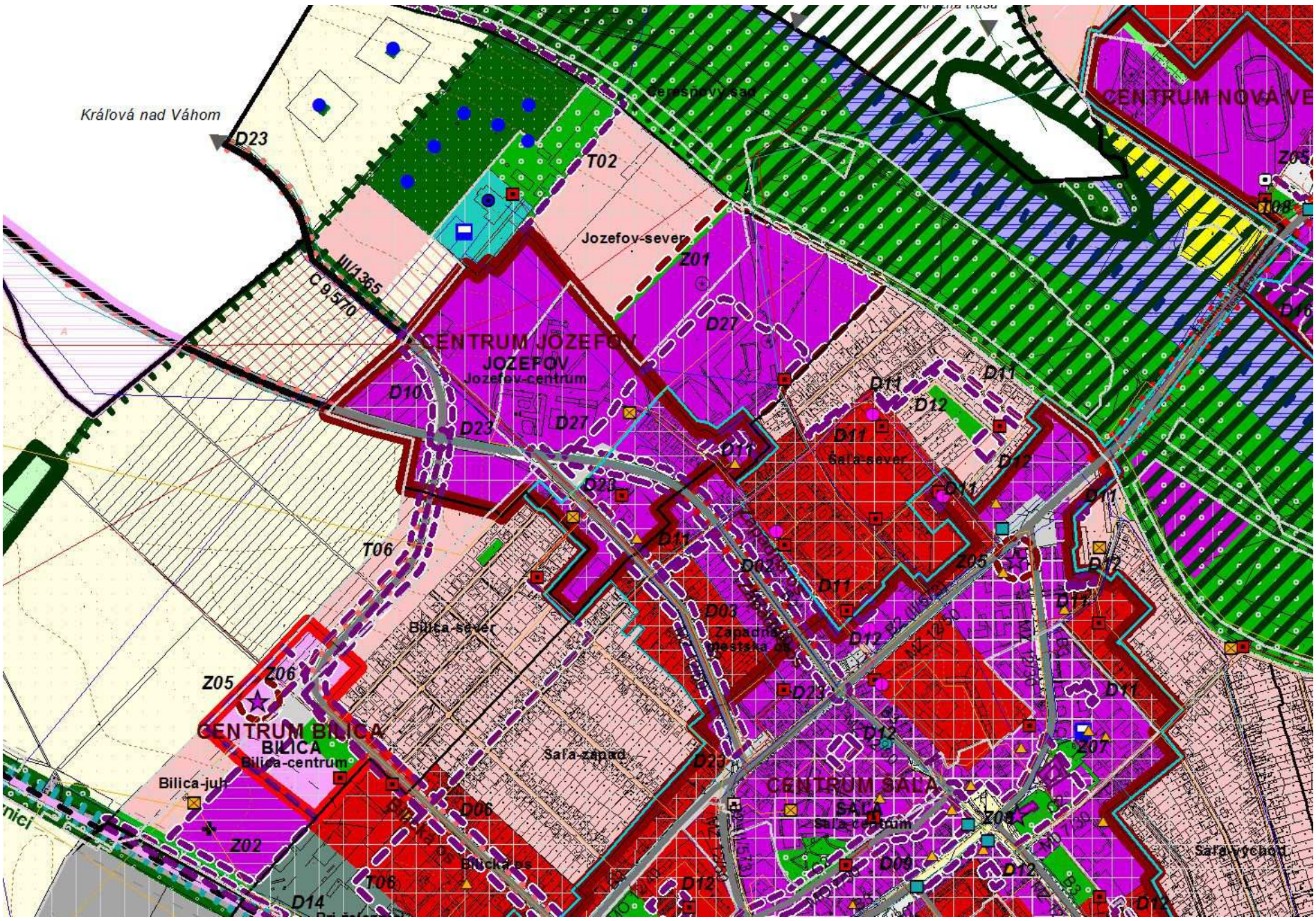


Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou vyššej alebo základnej športovej vybavenosti a príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou; prípustná je vybavenosť viazaná na šport; v polohách jestvujúcej záhradkárskej osady je prípustná individuálna rekreačná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu areálovej zástavby do 4NP so zastavanosťou max. 70%, minimálny podiel zelene 20% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná voľná do 4NP alebo solitérna do 4NP; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Stavba mestského záujmu Z-01 Športový areál Jozefov.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 9 na vymedzenej ploche

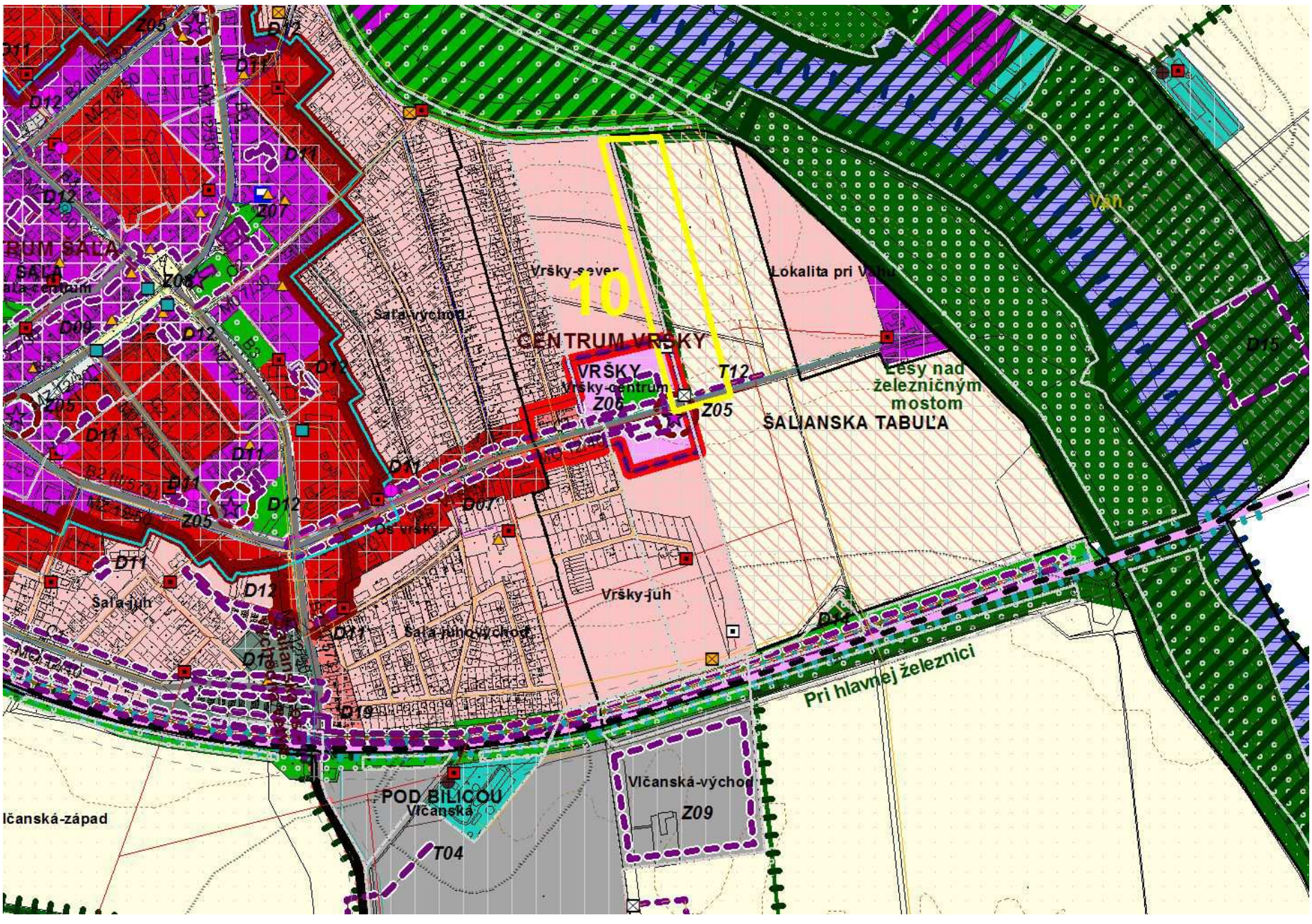


Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou vyššej alebo základnej športovej vybavenosti a príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou; prípustná je vybavenosť viazaná na šport; v polohách jestvujúcej záhradkárskej osady je prípustná individuálna rekreačná vybavenosť; ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu areálovej zástavby do 4NP so zastavanosťou max. 70%, minimálny podiel zelene 20% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná voľná do 4NP alebo solitérna do 4NP; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

Ostatné regulatívy:
Stavba mestskáho záujmu Z-01 Športový areál Jozefov. Verejnoprospešná stavba D-22 Prístupová cesta do športového areálu Jozefov a verejné parkovisko vrátane chodníkov pre chodcov a cyklistov.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Lokalita požadovanej zmeny pod označením č. 10 - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)

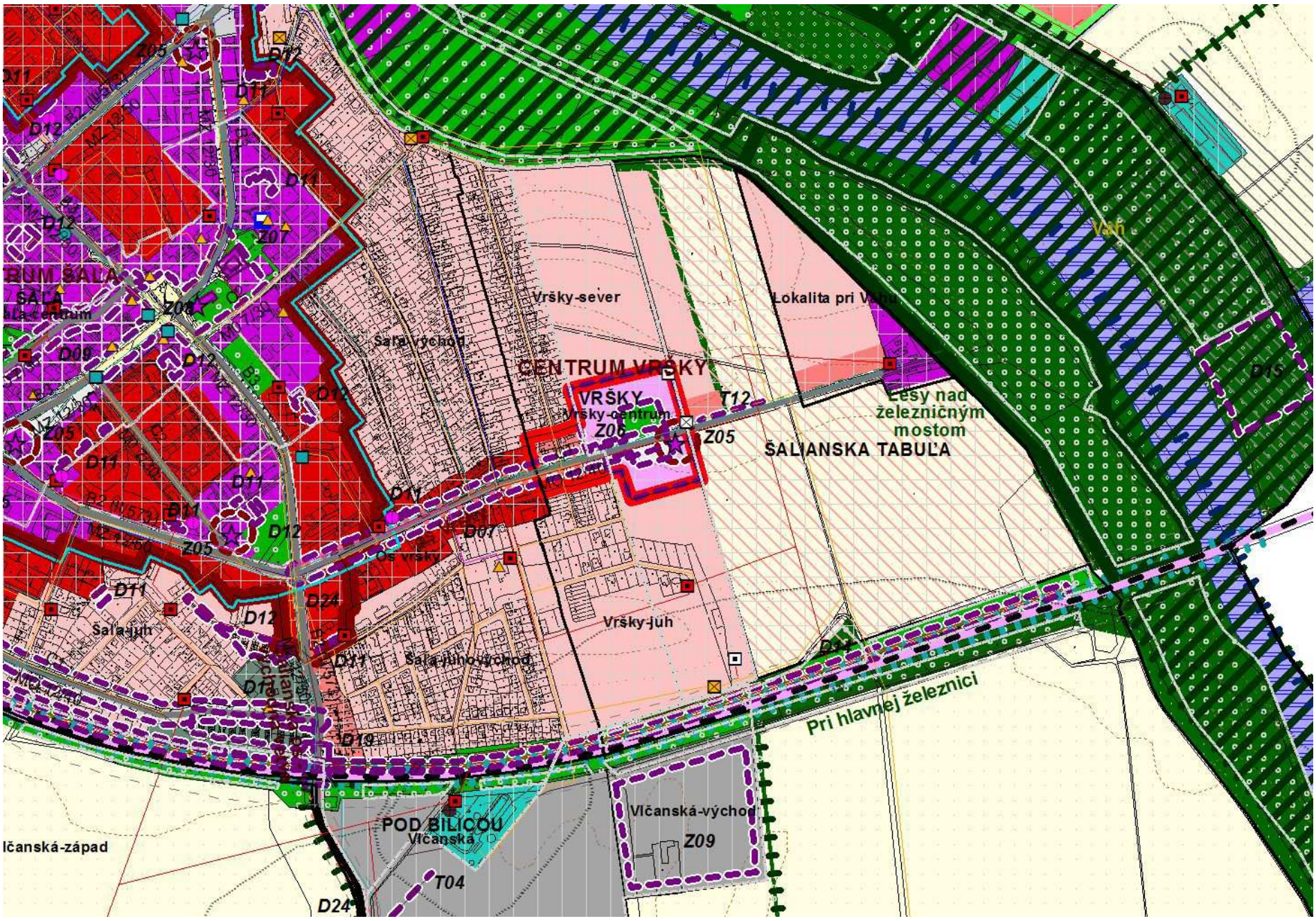


Vymedzené územie je definované pre využitie:
s funkciou produkčnej vegetácie bez ekostabilizujúcej a enviromentálnej funkcie, výnimočne prípustná zástavba extenzívnej poľnohospodárskej výroby, ostatné funkčné využívanie je neprípustné. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu porastu bilinného dočasného, prípustný je porast stromový a krovinný.

Ostatné regulatívy:
Územie je súčasťou poľnohospodársky súvislo obrábanej plochy pôdneho fondu. Územie je vymedzené ako územná rezerva pre funkčné využívanie na bývanie.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

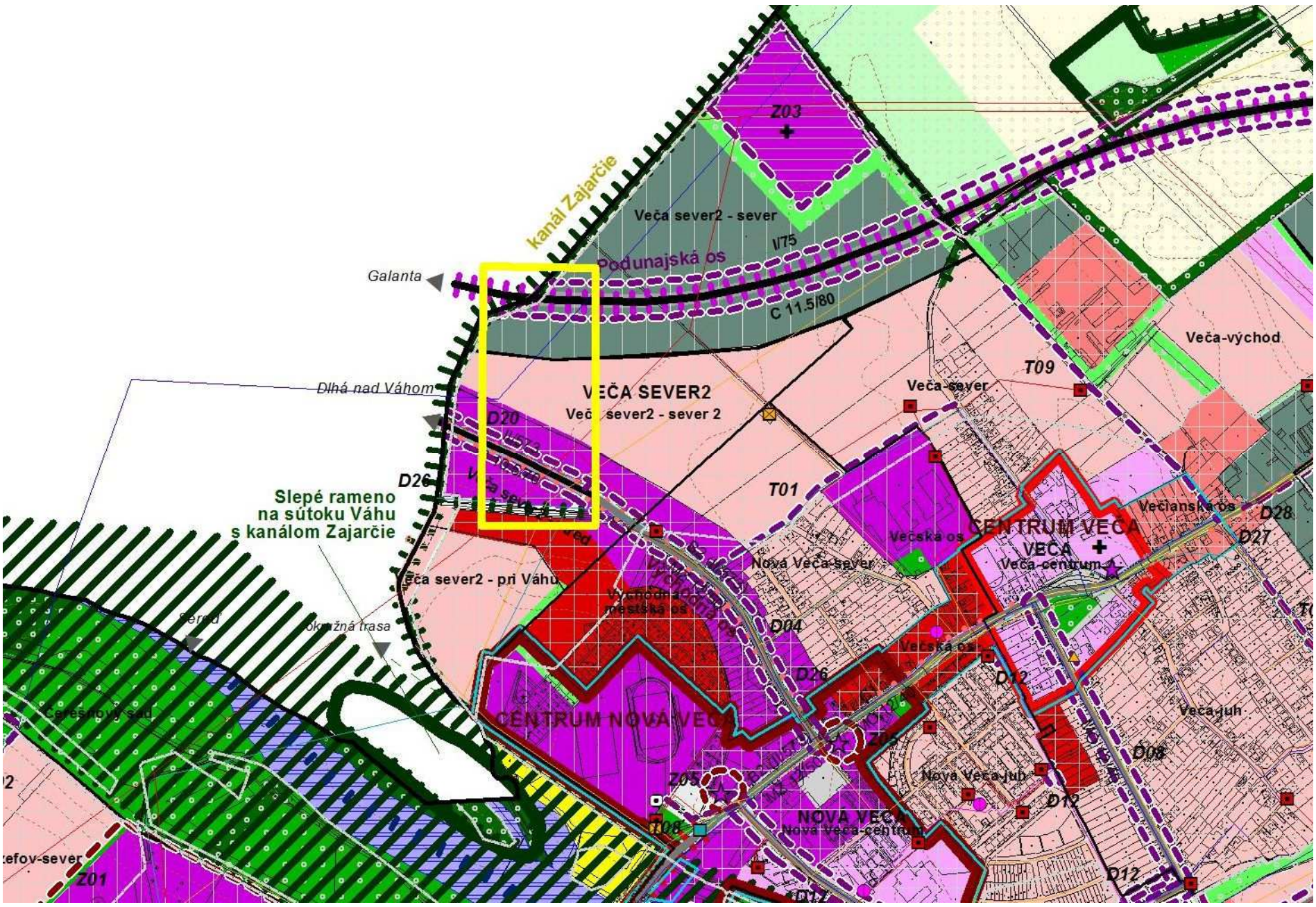
Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite pod poradovým č. 10 na vymedzenej ploche



Vymedzené územie pre zmenu je definované pre využitie:
s funkciou bývanie, prípustná je základná vybavenosť, v polohe pri hlavnej prístupovej ceste bývanie a základná vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné, najmä priemyselná a poľnohospodárska výroba. Regulácia priestorového usporiadania definuje formu zástavby uličnej voľnej do 2NP, zastavanosť maximálne 70%, ozelenenie minimálne 30% vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná je zástavba uličná kompaktná do 2NP, porast stromový, krovinný a bylinný; 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; ostatné priestorové usporiadanie je neprípustné.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

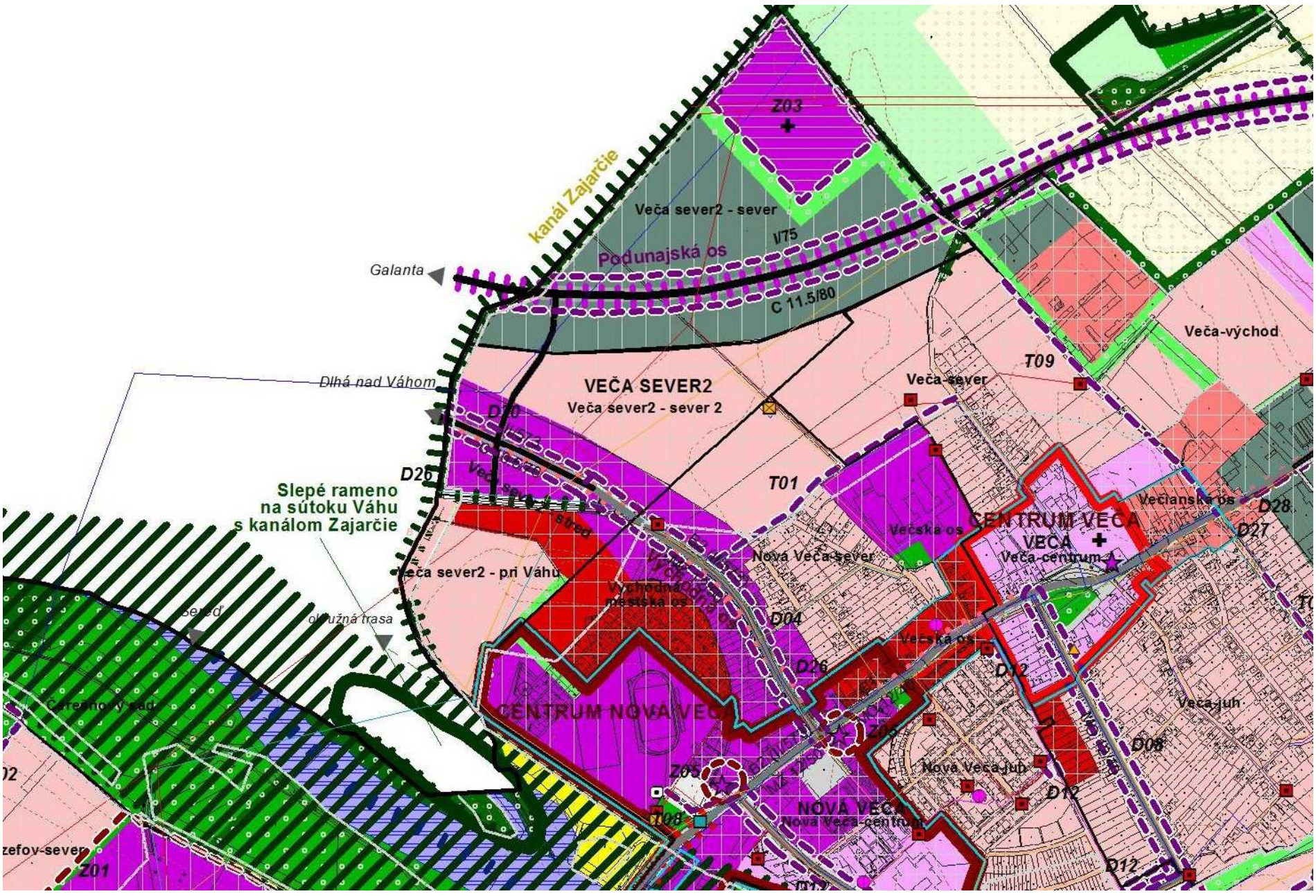
Lokalita požadovanej zmeny vyvolaná požiadavkou v prerokovacom konaní - stav v ÚPNO – mesta Šaľa (územie lokality je vyznačené žltým orámovaním)



Vymedzené územie je definované pre využitie:
rozvojová plocha v PFCelku Veča sever 2 s funkciou pre bývanie – v prerokovacom konaní bola požiadavka Slovenskej správy ciest na zakreslenie polohy cesty – privadzač pre dopravné napojenie plánovaného obchvatu mesta Šaľa na jestvujúcu cestu II/573 v zmysle vydaného stavebného povolenia.

© SEPTEMBER 2023 SAN-HUMA`90 s.r.o.

Návrh zmeny ÚPNO – mesta Šaľa v lokalite PFCelku Veča sever 2 na vymedzenej ploche



Vymedzené územie aktualizuje zámer realizácie cesty – privadzača pre dopravné napojenie plánovaného obchvatu mesta Šaľa na jestvujúcu cestu II/573 v zmysle vydaného stavebného povolenia.