



TEXTOVÁ ČASŤ

HLAVNÝ RIEŠITEĽ ÚLOHY: © MÁJ 2025 ING. ARCH. VLADIMÍR JARABICA

ÚPNO - MESTA ŠAĽA - ZMENY A DOPLNKY Č.9

SAN - HUMA '90 s.r.o., ŽUPNÉ NÁMESTIE 9, 949 01 NITRA, sanhuma90@gmail.com tel: 0905 548 417



OBSAH

OBSAH	1
ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA POPIS ZAD Č.9 V TEXTOVEJ ČASTI	5
3. PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA	6
4. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	7
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA (ZAD Č.9) – GRAFICKÁ ČASŤ - prílohy	

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi

Dokumentácia:

názov dokumentácie: **Územný plán mesta Šaľa – zmeny a doplnky č. 9**

skrátenejší názov dokumentácie: **ÚPNO Šaľa – ZaD č. 9**

stupeň dokumentácie: **územný plán obce**

Obstarávateľ ÚPNO Šaľa:

mesto Šaľa (v zastúpení Mestského úradu v Šali)

poverené osoby za obstaranie:

Ing. Lucia Ďuračková – odborné spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD, reg. č.447

Spracovateľ ÚPNO Šaľa:

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

sanhuma90@gmail.com; telefón: 0905 548 417

poverené osoby spracovateľa:

Ing. Ľubomír Holejšovský – konateľ spoločnosti

Ing. arch. Vladimír Jarabica – konateľ spoločnosti a hlavný riešiteľ úlohy

riešiteľský kolektív pre zmeny a doplnky:

Ing. arch. Vladimír Jarabica – urbanizmus;

RNDr. Peter Mederly – krajinná ekológia a životné prostredie;

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

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

Ing. Róbert Vítka – 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 8. 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 koncepčných rozvojových zámerov v území mesta.

Návrhovým obdobím pre riešenie zámerov a cieľov v územnom pláne mesta Šaľa jbol 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 koncepčné zámery podľa zložitosti podmienok, spoločenskej potreby a verejného záujmu sa naplňujú v krátkodobom, strednodobom alebo dlhodobom časovom pláne a ich plnenie už v súčasnosti presahuje 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 vyvolávajú potrebu obstarat' aktualizáciu územného plánu, prípadne nový územný plán.

V období pôsobnosti územného plánu boli v rámci zmien a doplnkov č.1 až č.8 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 a vlastníka pozemkov na zmenu účelu a funkčného využitia pôch a uznesením Mestského zastupiteľstva č.3/2025-VIII. z 3. zasadnutia zo dňa 10.4.2025 schválilo obstaranie dokumentácie a rozsah a obsah Zmien a doplnkov č.9 ÚPNO mesta Šaľa v tomto rozsahu :

1. požiadavka na zmenu:

V PFCelku Večianska tabuľa na parcelách č. 459/301, 459/501, 463/501, 459/701, 463/401 reg. E-KN v k.ú. Šaľa – Veča zmeniť účel využitia plochy pôdneho fondu na zástavbu pre funkciu vybavenosti a extenzívnej priemyselnej výroby.

Vyššie uvedené požiadavku Mesto zaradilo na riešenie v rámci Zmien a doplnkov č.9 ÚPNO - mesta Šaľa. Uvedená požiadavka bola riešená v návrhu na prerokovanie.

Spracovateľ vyhotovil návrh zmeny a doplnku pod poradovým číslom 9 ÚPNO - mesta Šaľa a predložil dokumentáciu na prerokovanie obstarávateľovi. Obstarávateľ návrh zmeny a doplnku č.9 ÚPNO – mesta Šaľa prerokoval, vyhodnotil pripomienky z prerokovania a predložil návrh zmien a doplnkov č.9 na schválenie. Mestské zastupiteľstvo v Šali na svojom 5. zasadnutí dňa 25.9.2025 zmeny a doplnky č.9 ÚPNO – mesta Šaľa prerokovalo a schválilo uznesením č.5/2025-VI. Mestské zastupiteľstvo v Šali na svojom 5. zasadnutí dňa 25.9.2025 prerokovalo návrh č.4/2025 ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č.9/2020, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č.9/2020, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Šaľa v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a Energetická koncepcia mesta Šaľa a schválilo jeho zmenu a doplnenie uznesením č.5/2025-VII.

ZAPRACOVANIE POŽIADAVIEK Z PREROKOVACIEHO KONANIA NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.9

Po prerokovaní navrhovanej zmeny na podklade vyhodnotenia stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu zmien a doplnkov č.9 ÚPNO – mesta Šaľa boli tie pripomienky, z ktorých vyplynuli požiadavky a potreby na spresnenie, úpravu a doplnenie dokumentácie predmetnej zmeny a doplnkov akceptované a zapracované do dokumentácie zmien a doplnkov č.9 ÚPNO - mesta Šaľa.

SPÔSOB ZAPRACOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZMIEN A DOPLNKOV DO PŮVODNEJ GRAFICKEJ A TEXTOVEJ ČASTI DOKUMENTÁCIE

Zmeny a doplnky č. 9 k ÚPNO mesta Šaľa sú graficky spracované vo výkresovej časti dokumentácie ÚPNO Šaľa v znení jeho zmien a doplnkov č.1 až č.8 ako náložky výkresov v ktorých sa zmena prejaví s vyznačením územia lokality s návrhom zmeny a s označením príslušnej zmeny.

Zmena a doplnky sa dotýkajú v grafickej časti výkresových príloh :

- výkres č. 3A Perspektívne použitie PPF a LPF na nepoľnohospodárske účely
- výkres č. 3Da Zásobovanie pitnou vodou
- výkres č. 3Db Odkanalizovanie územia
- výkres č. 3Dc Zásobovanie elektrickou energiou
- výkres č. 3Dd Zásobovanie zemný plynom
- výkres č. 4 Komplexný návrh.

V textovej časti ÚPNO mesta Šaľa v znení jej zmien a doplnkov č.1 až č.8 sú zmeny a doplnky č.9 doplnené v príslušných kapitolách a odstavcoch, preškrtnutý text (~~príkald~~) znamená text, ktorý sa vypúšťa.

**ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAĽA
POPIS ZMIEN A DOPLNKOV Č. 9
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 dopĺňa nová lokalita záberu pôdneho fondu pod označením 39 a upravujú sa tabuľky č. 18 a 19 takto :

...
LOKALITA Č. 39

Kataster, miesto lokality: Šaľa – Večianska tabuľa, východná časť územia v mestskej časti Veča.

Druh výstavby: vybavenosť a extenzívna výroba (70% a 30%)

Výmera: 2,3519 ha (orná pôda)

BPEJ: 0017002 (017.01) - 1. skupina = 2,3519 ha

Hydromelioračné zariadenia: Závlaha pozemkov Šaľa – Veča (nefunkčná)

Etapizácia: 1. etapa

Užívateľ: družstevný 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	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, 39	podnikateľské prevádzky	44,2594
23, 26A, 26B	komunikácia – cesta I. triedy	5,3781
04, 20, 21	rekreácia šport	6,3396
Celkom 42 lokalít		373,1085

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	-	-	-	-	-	-
04	3,1195	-	-	-	-	-	3,1195	2	1,2083	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	1,9000	2	1,9000	-	-	-
			2	0,1993						
			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						
39	2,6995	2,6995	1	2,6995						
Σ	373,1090	360,2707	1	62,1542	9,0188			3,9195	-	-
			2	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	32,7401						

V kapitole 3.2 Urbanistická štruktúra v časti 3.2.4 Verejný technický vybavenie v bode 3.2.4.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd v časti Návrh odkanalizovania územia sa odstavce PFCelky Nová Veča a Veča dopĺňa a upravuje takto:

PFCelky Nová Veča a Veča

V rámci pripravovanej akcie „Odkanalizovanie regiónu Šaľa“ bude rekonštruovaná aj ČOV Šaľa - Veča a dobudované nové stoky v uliciach, kde ešte nie je kanalizácia. Kanalizácia na území mestskej časti Šaľa – Veča je jednotná, pripája sa na ňu výtlačné potrubie odpadových vôd z obce Dlhá nad Váhom. V rámci akcie „Odkanalizovanie regiónu Šaľa“ sa pripravuje napojenie obcí Močenok a Horná Kráľová výtlačným potrubím. Na toto potrubie alebo v navrhovanej trase tohto potrubia riešiť aj napojenie lokalít určených pre stavebný rozvoj v PFCelku Večianska tabuľa.

...



Kapitola 4. Návrh záväznej časti sa v uvedených častiach, kapitolách a bodoch aktualizuje a upravuje jeho znenie:

V časti.4.3 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE URBANISTICKÚ ŠTRUKTÚRU v kapitole 4.3.1 Zástavba v bode 14 sa mení a dopĺňa text v piatej odrážke takto:

- v polohe PFCelku Veča – sever 2 a v PFCelku Večianska tabuľa okolo preložky cesty I/75 a pri ceste na Duslo a Močenok pre potreby základnej a vyššej vybavenosti a extenzívnej priemyselnej výroby (podnikateľských aktivít a výrobných služieb).

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 - za odsek **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Veči – Trnoveckom kanáli I.** sa vkladá nový odsek **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Trnoveckom kanáli** v tomto znení:

- **PFCelok Večianska tabuľa, PFČasť pri Trnoveckom kanáli:**
 - zástavba areálová do 4NP alebo zástavba uličná voľná do 4NP so zastavanosťou maximálne 70% a ozelenením minimálne 20% s vytvorením pásu izolačnej zelene na hranici Trnoveckého kanála s prípustnou zástavbou solitérnou do 4NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné;
 - vyššia alebo základná vybavenosť a extenzívna priemyselná výroba a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie s prípustnou špecifickou vybavenosťou, dopravnou vybavenosťou; ostatné funkčné využívanie je neprípustné;

V časti.4.4 VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVBY MESTSKÉHO ZÁUJMU A CHRÁNENÉ ÚZEMIA v kapitole 4.4.6 Ostatné podmienky sa za bod 69) dopĺňajú body 70) a 71) v tomto znení:

70) Realizáciu opatrení na elimináciu a zníženie negatívnych účinkov hluku z dopravy na zástavbu v kontakte s jestvujúcimi a navrhovanými cestami zabezpečí stavebník.

71) Súbeh a polohové kríženie verejných a neverejných inžinierskych sietí s cestami I. triedy riešiť po vzájomnej dohode budúceho investora zámeru a správcu cesty I. triedy SSC.

