

MESTO ŠAĽA



Všeobecne záväzné nariadenie

1/2016

**o vyhlásení záväznej časti územného plánu zóny mesta Šaľa –
Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu**

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

sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení
č. 1/2016
o vyhlásení záväznej časti územného plánu zóny mesta Šaľa -
Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

§ 1

- (1) Územný plán zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu (ďalej len „ÚPNZ“), bol spracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (2) ÚPNZ Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu bol spracovaný spoločnosťou SAN HUMA '90, spol. s r. o. Nitra.
- (3) V súlade s ustanovením § 27 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) záväznú časť územného plánu zóny vyhlasuje mesto všeobecne záväzným nariadením mesta.

§ 2

Záväzná časť ÚPN zóny je rozčlenená na tri základné kapitoly, ktoré súhrnne tvoria záväzné regulatívy územného rozvoja:

- regulatívy pre koncepciu rozvoja územia;
- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia;
- pozemky pre verejnoprospešné stavby.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto oddielu sú výkresy č. 1, 1a, 1b, 2a, 2b, 2c (2d), 3, 4a, 4b a 5, v rámci ktorých sú vyznačené všetky záväzné regulatívy popísané v texte.

§ 3

1.1 REGULATÍVY PRE KONCEPCIU ROZVOJA ÚZEMIA ZÓNY A JEJ KONTAKTNÉHO ÚZEMIA

1.1.1 STRATÉGIA ROZVOJA ŠIRŠIEHO ÚZEMIA

- 1) Rozvoj územia Šalianska tabuľa založiť na prirodzenom rozširovaní mestskej štruktúry pozdĺž existujúcej cesty – Družstevnej ulice s centrálnou oblasťou v polohe kríženia ulíc Družstevná – Gaštanová s postupným zaplňaním priestoru medzi riekou Váh, železničnou traťou a zastavaným územím mesta.
- 2) Vytvoriť podmienky pre hlavný vstup do územia v polohe Družstevnej ulice a vznik hlavnej urbanistickej osi miestneho charakteru - tzv. os Vršky, na

konceptnej osi Vršky koncipovať jadrá – urbanistické centrá v obytnej časti Vršky a Šalianska tabuľa (UC Vršky, UC Pri Váhu).

- 3) Zabezpečiť vytvorenie nových trás pre prepojovacie komunikácie z územia Šalianskej tabule s prepojením na zastavané územie v územnej časti Vršky s napojením na ulice Vinohradnícka – Nábřežná, Javorová a Gaštanová s významom obslužných dopravných prístupov do navrhovanej obytnej zóny Šalianska tabuľa.
- 4) Zabezpečiť územné podmienky pre formovanie priečnej urbanistickej osi s významom pásu sídelnej zelene v polohe trasy vedenia VTL plynovodu a jeho vymedzeného ochranného pásma.
- 5) Zabezpečiť podmienky pre zapojenie obytného územia mesta cez obytnú zónu Šalianska tabuľa do vymedzeného územia pre mestskú rekreačnú zónu pri rieke Váh s hlavným vstupným priestorom v polohe Družstevnej ulice.
- 6) Zabezpečiť realizáciu rozširovania dopravnej a technickej infraštruktúry v obytnej zóne Šalianska tabuľa, v jej jednotlivých územných častiach v kontexte na rozvojové zámery celej zóny.

1.1.2 ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY – KONCEPCIA OCHRANY A TVORBY KRAJINY

- 7) Zachovať a podporovať biokoridor nadregionálneho významu - rieku Váh a jej sprievodnú zeleň.
- 8) Pri vytváraní podmienok pre formovanie rekreačnej zóny pri rieke Váh rešpektovať ekologický význam tohto priestoru pri tvorbe systému sídelnej zelene, ako aj športových a rekreačných aktivít pre obyvateľov mesta a manažment v tomto priestore prispôbiť tak, aby ekostabilizačná funkcia územia ostala zachovaná.

1.1.3 OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 9) Pred realizáciou výstavby zabezpečiť skrývku ornice v súlade s postupom podľa platnej legislatívy.
- 10) Zabezpečiť radónovú ochranu použitím technických opatrení v súlade s požiadavkami príslušnej legislatívy a predpisov.
- 11) Zabezpečiť v rámci zástavby podmienky pre krátkodobé uskladnenie domového komunálneho odpadu a jeho organizovanú likvidáciu v súlade s požiadavkami mesta.

1.1.4 URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA ÚZEMIA

- 12) Formovať a podporovať transformáciu navrhovanej urbanistickej cestnej osi v polohe Družstevnej ulice na miestnu urbanistickú os s pomenovaním **os Vršky**, ktorá bude tvoriť vo svojej západnej časti prepojenie na celomestské centrum a vo svojej východnej časti bude tvoriť prepojenie na uvažovanú rekreačnú zónu pri Váhu. V polohe územnej časti Vršky formovať lokálne centrum pre obytné zóny Vrška a Šalianska tabuľa.
- 13) V zóne Šalianska tabuľa v lokalite pri Váhu v kontakte s uvažovanou rekreačnou zónou pri váhu formovať priestory pre zložky vybavenosti viazané na potrebu obytnej zóny a rekreačnej zóny pri váhu.

- 14) V polohe línie Družstevnej ulice vytvoriť územné a priestorové podmienky pre postupné sformovanie „mestskej ulice“ – komerčný priestor miestneho významu a v danom priestore preferovať polyfunkciu zložiek bývania a vybavenosti v kompaktnejšej uličnej forme zástavby.
- 15) Zabezpečiť podmienky pre úpravu parametrov komunikácie v navrhovanej trase na Družstevnej ulici pre funkciu hlavnej obslužnej a prepojovacej komunikácii obytnej zóny na širšie územie.
- 16) Zabezpečiť podmienky pre formovanie nových dopravných ulíc v obytnej zóne v navrhovaných parametroch.

§ 4

1.2 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA A STAVIEB

1.2.1 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA A URČENIE STAVEBNÝCH POZEMKOV

- 17) Rozšírenie zastavaného územia mesta o rozvojové územie obytnej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu je vymedzené hranicou zakreslenou vo výkrese č.2c (2d): výkres priestorovej a funkčnej regulácie.
- 18) Navrhovaná parcelácia vymedzuje pozemky pre zastavanie ako zastavateľné plochy, ktoré tvoria stavebné pozemky (stavebné parcely) určené pre umiestnenie pozemných stavebných objektov, ostatné plochy sú vymedzené ako verejné plochy a priestory, v ktorých je neprípustné umiestniť pozemné stavebné objekty.

1.2.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

- 19) Plochy na zastavanie – stavebné parcely sú vymedzené parcelnou čiarou, zástavbu je možné umiestniť iba na týchto vymedzených plochách pri dodržaní regulatívov na umiestnenie jednotlivej stavby.
- 20) Na stavebnej parcele je možné umiestniť stavbu iba na ploche vymedzenej na zastavanie (zastavateľná plocha), pričom nie je podmienkou zastavať celú vymedzenú zastavateľnú plochu, rozsah zastavanej plochy bude závislý od formy architektonického a prevádzkového riešenia pri dodržaní ostatných regulatívov.
- 21) Zástavba sa musí zo strany verejného priestoru alebo priestranstva umiestniť na hranicu vymedzenej stavebnej čiary, pričom v polohe stavebnej čiary musí byť umiestnená rovina fasády v parteri, ktorá môže miestami ustupovať od stavebnej čiary v závislosti od architektonického riešenia, ustúpenie by nemalo presiahnuť 50% dĺžky stavebnej čiary jednotlivého stavebného objektu. Stavebnú čiaru môžu presahovať vysunuté stavebné prvky vo vyšších podlažiach (rímša, balkóny, loggie, terasy, arkiere) v súlade s príslušným legislatívne daným stavebným predpisom a normou.
- 22) Na vymedzenej stavebnej parcele v blokovej zástavbe je možné zástavbu realizovať ako celok alebo zástavbu realizovať z viacerých ucelených stavebných častí.
- 23) Forma zástavby je určená pre jednotlivé zastavateľné plochy takto:
uličná zástavba kompaktná odsadená od uličnej čiary (označená UKO – stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, alebo

zoskupenie stavieb tvoriacich jeden prevádzkový celok vrátane nádvorí alebo inej príslušnej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary po jej celej dĺžke, na hranici uličnej čiary môže byť osadené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektov je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;

uličná zástavba voľná odsadená od uličnej čiary (označená UVO – stavebná čiara je odsadená od uličnej čiary) – stavba v bloku ako jeden celok, vrátane nádvorí alebo inej príslušnej plochy, ktorá musí byť realizovaná na vymedzenej stavebnej parcele v polohe stavebnej čiary odsadenej od uličnej čiary po jej celej dĺžke, od ostatnej zástavby oddelená prelukou, na hranici uličnej čiary môže byť umiestnené oplotenie alebo iné vymedzenie uličnej čiary prvkom drobnej architektúry alebo vegetácie. Pre danú formu zástavby je stanovená maximálna podlažnosť zástavby. Každá samostatne prevádzkovateľná stavba v bloku musí mať priamy prístup na verejné priestranstvo. Vstup do objektu je možné umiestniť z verejného priestoru a prípadne z vnútorného dvora, dopravný vstup do objektu je možné umiestniť vo vyznačenej polohe uličnej alebo stavebnej čiary a v zásade z verejného priestoru ktorý umožňuje dopravný prístup. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby. Jednotlivé stavby v bloku, v prípade členenia stavby, realizovať v styku štítových múrov. Zastavanosť je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti s prípustnou intenzitou zástavby, pričom vo vymedzenej ploche je možné umiestniť objekty v bloku alebo aj jednotlivo;

zástavba uličná voľne stojacich rodinných domov odsadených od uličnej čiary (UVO-RD) - stavba tvoriaca jeden samostatný prevádzkový celok vrátane nádvorí, alebo inej príslušnej plochy v priestorovej forme voľne realizovaného objektu v rámci stavebnej parcely. Peší a dopravný prístup na stavebný pozemok je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Umiestnenie stavby na pozemku musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a vždy musí spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzájomnú vzdialenosť minimálne 7 m od susediaceho objektu. Zastavanosť vymedzenej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby;

zástavba uličná radových rodinných domov odsadených od uličnej čiary (URO-RRD) – skupina stavieb v kompaktnej uličnej zástavbe tvoriaca ucelený prevádzkový celok jednotlivých stavieb vrátane ich nádvorí, alebo inej príslušnej plochy v priestorovej forme a výrazovo zjednotených objektov realizovaných v radovej zástavbe v rámci jednotlivých stavebných parciel. Peší a dopravný

prístup k jednotlivým stavebným pozemkom je možné umiestniť len v polohe uličnej čiary z verejného priestranstva. Táto forma zástavby je prípustná v danom území zóny na stavebných parcelách určených pre funkciu bývania v individuálnych alebo skupinových formách. Umiestnenie radovej zástavby na pozemku a jej forma musí zohľadňovať susediace stavby vymedzené územným plánom a tie ktoré už existujú alebo sú pripravené do výstavby a krajné objekty musia spĺňať odstup 2 m od hranice stavebného pozemku a vzdialenosť minimálne 7 m od iného susediaceho objektu ktorý nie je začlenený v danej skupine radovej zástavby. Zastavanosť vymedzenej jednotlivej stavebnej parcely je možné riešiť iba v ploche určenej regulatívom zastavanosti a v prípustnej intenzite zástavby pre rodinné domy.

- 24) Hĺbka zástavby je obmedzená maximálnou hodnotou v metroch, ktorá je limitná, vymedzená je od stavebnej čiary bez ohľadu na odsadené časti stavby od stavebnej čiary, prípustná je menšia hĺbka zástavby v parteri a v podlažiach zástavby.
- 25) Podlažnosť zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží a v zásade limitnú výšku zástavby. Podlažnosť zástavby rodinných domov (samostatne stojacich a radových) je vymedzená na 1. – 2. nadzemné podlažia. Minimálna priemerná podlažnosť bytovej zástavby v ucelenom stavebnom bloku je určená na 3 nadzemné podlažia. Podlažnosť zástavby je definovaná ako suma všetkých nadzemných podlaží mimo strešnej konštrukcie, alebo ustúpeného podlažia (podkrovné priestory alebo ustúpené podlažie sa nepovažujú za nadzemné podlažie). Za nadzemné podlažie sa považuje podlažie, ktorého úroveň je nad upraveným terénom a každé také podlažie, ktorého úroveň je max. 1200mm pod najnižšou úrovňou prilahlého upraveného terénu. Za najnižšiu úroveň prilahlého upraveného terénu sa nepovažuje úroveň dopravnej prístupovej komunikácie, ak táto slúži pre prístup do podzemnej garáže. Podlažnosť súčasne určuje maximálnu výšku atiky, rímsy alebo iného obdobného prvku hlavného objektu (bez ustúpeného podlažia alebo strechy), ktorá sa vypočíta ako suma povolených podlaží x 3,6m. Výška sa počíta od podlahy najnižšieho nadzemného podlažia. Hrebeň šikmej strechy objektu nesmie prevyšovať úroveň 5m od rímsy hlavného objektu. Za ustúpené podlažie sa považuje iba jedno najvyššie podlažie, ktorého podlažná plocha dosahuje max. 50% podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia a výška jeho atiky neprevyšuje 3,6m od podlahy tohto podlažia.
- 26) Tvarové riešenie strechy je prípustné vo forme plochej strechy s atikou alebo rímsou, alebo šikmej strechy v tvare sedlovej a valbovej s rímsou so sklonom do 45°, v tvare pultovej s rímsou so sklonom do 16° a v uličnej línii by mal byť tvarovo v architektúre zástavby zosúladený.
- 27) V skupinách radovej rodinnej zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je možné riešiť oplotenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1.5 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplotenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku zosúladené.
- 28) Pozemky radových rodinných domov na spoločnej hranici stavebných pozemkov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo transparentným pevným oplotením do maximálnej výšky 1,8 m.
- 29) Pozemky samostatne stojacich rodinných domov je možné riešiť oplotením nepriehľadným pevným plotom (murovaným) alebo „zeleným – tzv. živým“

plotom alebo transparentným pevným oplatením do maximálnej výšky 1,8 m. V uličnej čiare musí byť oplatenie materiálové a vo forme zosúladené.

- 30) V obytnej zóne nie je žiaduce a ani prípustné umiestňovať výškovo dominujúce stavebné objekty.
- 31) Určená je zastavanosť (koeficient zastavania – Kz) v rámci vymedzenej stavebnej parcely a zastavateľnej plochy, ktorá je vyjadrením koeficientu respektíve percentuálneho podielu zastavanej plochy objektu (alebo objektov) a vymedzenej stavebnej parcely. Zastavaná plocha je vymedzená pôdorysným priemetom obrysu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií objektu (objektov) umiestneného na vymedzenej ploche na úrovni prvého nadzemného podlažia v styku s terénom. Koeficient zastavania je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).
- 32) Určená je hustota zastavania stavebného pozemku (index hustoty podlažnej plochy), ktorá je vyjadrením intenzity využitia stavebného pozemku zástavbou. Hustota podlažnej plochy je definovaná ako pomer hrubej podlažnej plochy (výmery v m²) k celkovej výmere stavebného pozemku (výmery v m²). Za hrubú podlažnú plochu sa považuje pôdorysná plocha všetkých plných nadzemných podlaží stavby vrátane konštrukcií a vnútorných otvorov, okrem podkrovií. Za podkrovie sa považuje podlažie ktoré má len strešné či vikierové okná a ktoré má nad plochou minimálne 33% podlažnej plochy šikmý strop a jeho steny nadväzujúce na šikmý strop sú vysoké najviac 1,3m. Za podzemné podlažie sa považuje také, ktoré má úroveň podlahy nižšie ako 0,8m pod najvyšším bodom príľahlého terénu do 5m od obvodu objektu. Index podlažnej plochy je určený ako maximálny a je uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).
- 33) Určuje sa minimálny podiel ozelenenia stavebného pozemku respektíve parcely vymedzenej pre zástavbu v percentuálnom vyjadrení podielu plochy neverejnej zelene z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V rodinnej a bytovej zástavbe je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene v rozsahu minimálne 30% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. V polyfunkčnej zástavbe s prevahou funkcie bývania a v zástavbe vybavenosti je tento podiel určený pre zabezpečenie plôch obytnej zelene respektíve účelovej zeleni pri zariadeniach vybavenosti v rozsahu minimálne 20% podielu z celkovej plochy vymedzeného stavebného pozemku. Podiel ozelenenia je určený a uvedený v samostatnej tabuľkovej prílohe pre každú zastavateľnú plochu (stavebný pozemok).

1.2.3 REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ZÁSTAVBY – STAVIEB NA STAVEBNÝCH POZEMKOCH

- 34) Plochy zástavby pre bývanie v rodinnej zástavbe kde v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvoria, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedného státi na rodinný dom môže byť započítané aj na verejných priestranstvách (ulici). Prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti

viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie v okolitej zástavbe.

- 35) Plochy zástavby pre skupinové bývanie, v rámci zástavby budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie vrátane nádvorí, obytnej zelene, dopravného a technického príslušenstva viazaného na potrebu bývania. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevy v počte maximálne jedno státie na byt môže byť započítané aj na verejných priestranstvách. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.), prípustné je v zástavbe umiestniť aj doplnkové zložky základnej vybavenosti viazané na potrebu bývania pokiaľ ich prevádzka nebude negatívne obmedzovať bývanie.
- 36) Plochy zástavby pre bývanie a základnú vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky základnej vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte jedno státie na byt. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie. Vo vyhradených polohách polyfunkcie bývania a základnej vybavenosti môžu byť umiestnené len objekty pre bývanie, integrácia so základnou vybavenosťou je iba možnosťou a nie je podmienkou.
- 37) Plochy zástavby pre bývanie, základnú a vyššiu vybavenosť v polyfunkcii s prevahou zložky bývania, pri podiele zložky vybavenosti do 25% podielu podlažnej plochy bloku. V rámci obytnej a vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre trvalé bývanie a prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, obytnej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu bývania a vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou bývania alebo vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu (odstavenie osobných motorových vozidiel bývajúcich obyvateľov a zamestnancov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státi slúžiace pre návštevníkov bývania môžu byť započítané aj na verejných priestranstvách v počte

jedno státie na byt. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie.

- 38) Plochy zástavby pre základnú a vyššiu vybavenosť. V rámci vybavenostnej zložky budú aj iné funkčné plochy slúžiace pre prevádzky vybavenosti vrátane nádvorí, areálovej zelene, manipulačných plôch, dopravné a technické príslušenstvo viazané na potrebu vybavenosti. V rámci každej samostatne prevádzkovateľnej stavby musia byť umiestnené všetky funkcie súvisiace s funkciou vybavenosti, najmä plochy a priestory pre statickú dopravu slúžiacu pre stavbu a jej prevádzku (odstavenie osobných motorových vozidiel zamestnancov a návštevníkov) vypočítanej v zmysle príslušnej STN pre stupeň automobilizácie 1:2. Krátkodobé parkovacie státia slúžiace pre návštevníkov vybavenosti musia byť riešené v rámci stavebného pozemku alebo objektu vybavenosti vo výpočtovej potrebe podľa príslušnej STN v závislosti od druhu prevádzky. Vo vyhradených polohách môžu byť umiestnené aj technické zariadenia verejného charakteru zabezpečujúce základnú potrebu pre skupinu stavieb (transformačné stanice, rozvodne, zdroje tepla, a pod.). Zložky vybavenosti musia byť umiestnené tak, aby ich prevádzka neobmedzovala bývanie a nemala negatívny vplyv na bývanie umiestnené v kontaktnej polohe.
- 39) Vo vymedzenom území zóny bude riešená bytová výstavba vo formách:
- rodinný dom** - určený pre „čisté bývanie“ preferujú sa rodinné domy v samostatne stojacich objektoch alebo v radovej uličnej zástavbe odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 6 m v závislosti od polohy podľa výkresu č. 2c(2d);
 - bytový dom** - určený pre „čisté bývanie“ v obytných blokoch - preferujú sa bytové domy v priestorovej forme kompaktná uličná zástavba odsadená od uličnej čiary vo vzdialenosti 3m;
 - polyfunkčný bytový dom** - určený pre integráciu zložiek základnej a vyššej vybavenosti v obytných, respektíve stavebných blokoch v časti alebo iba v parteri stavby, v polohe zmiešaných území bývania a vybavenosti s podmienkou, že zložky vybavenosti sú vhodné pre integráciu s bývaním a nebudú bývanie svojou prevádzkou obmedzovať.
- 40) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové alebo areálové priemyselné výrobné prevádzky.
- 41) Vo vymedzenom území zóny nie je prípustné umiestňovať objektové zariadenia individuálnej chatovej rekreácie.
- 42) Vo vymedzenom území zóny je neprípustné umiestňovanie akýchkoľvek dočasných a trvalých poľnohospodárskych zariadení a je neprípustné riešiť a umiestňovať plochy pre trvalé záhradkárске a iné poľnohospodárske využívanie.
- 43) Vo vymedzenom území zóny pri rodinnej zástavbe a v celom obytnom území je neprípustné umiestňovať drobnochovateľské prevádzky a vykonávať drobnochovateľské činnosti.

1.2.4 REGULATÍVY PRE TVORBU VEREJNÝCH PRIESTOROV A PRIESTRANSTIEV

44) Plochy verejných priestorov a priestranstiev (nezastavateľné plochy) sú vymedzené uličnou čiarou.

45) Verejné priestory a priestranstvá majú podľa tvaru a účelu charakter línie - ulice alebo prevádzkovej plochy a sú definované takto:

Ulica je voľne prístupné priestranstvo líniového charakteru pevne vymedzené prvkami zástavby (v časti aj prvkami plotov alebo súvislej zelene umiestnenej pri zástavbe). V rámci vymedzenej plochy sa nachádza cestná, cyklistická a pešia komunikácia, ak to umožňujú priestorové podmienky môžu sa tu nachádzať aj iné spevnené plochy s prvkami drobnej architektúry a nespevnené plochy drevinnej a bylinnej vegetácie.

Prevádzkové plochy sú voľne alebo s obmedzením prístupné priestranstvá plošne menšie alebo väčšie vymedzené prvkami zástavby. V rámci vymedzenej plochy sa môžu nachádzať spevnené a nespevnené plochy, parkovacie plochy, cestná, cyklistická a pešia komunikácia a rôzne prvky drobnej architektúry a drevinnej a bylinnej vegetácie. Plochy sú určené predovšetkým ako účelové plochy pri zariadeniach vybavenosti a objektoch bývania a zabezpečujú ich potreby s prioritou statickej dopravy návštevníkov a vstupných predpriestorov k prevádzkam vybavenosti a bývania.

46) Funkcia a význam verejných priestorov a priestranstiev podľa ich polohy a účelu príľahlej zástavby sú definované takto:

ulica s dopravným a spoločenským významom je priestor intenzívneho vnútromestského dopravného pohybu s diferencovanými plochami pre automobilový, cyklistický a peší pohyb v polohe objektov základnej a vyššej vybavenosti – hlavná ulica v obytnej zóne;

ulica s obslužným významom je priestor dopravného pohybu pre integrovaný automobilový a cyklistický pohyb a peší pohyb zabezpečujúci prístup k objektom bývania;

1.2.5 REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE SÍDELNEJ ZELENE

47) Na verejných plochách v rámci formovania verejných priestorov ulíc a verejných priestranstiev vytvárať podmienky a zabezpečiť osadenie prvkov a plôch verejnej zelene v bodovej alebo líniovej forme.

48) V rámci verejných priestorov v obytnej zóne zabezpečiť plochy verejnej zelene v minimálnom podiele 10% z výmery plochy riešeného verejného priestoru.

49) Na pozemkoch obytnej zástavby zabezpečiť minimálne 30%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

50) Na pozemkoch polyfunkčnej zástavby zabezpečiť minimálne 20%-ný podiel plôch pre obytnú zeleň.

51) Na pozemkoch zástavby vybavenosti zabezpečiť minimálne 20%-ný podiel plôch pre účelovú alebo areálovú zeleň.

1.2.6 REGULATÍVY PRE ZAČLENENIE ZÁSTAVBY DO PROSTREDIA

52) Na vymedzených plochách pri Družstevnej ulici preferovať realizáciu kompaktnej formy zástavby s funkciou bývania, v polyfunkcii bývania a vybavenosti a v samostatných objektoch vybavenosti. Umiestnenie zástavby v týchto polohách

predpokladá vyššiu architektonickú kvalitu s výrazným priestorovým pôsobením a preto je žiadúce v rámci prípravnej fázy jednotlivých blokov zástavby zabezpečiť spracovanie návrhu na úrovni architektonicko-urbanistickej štúdie s preverením pôsobenia zástavby v štruktúre obytného územia. Projektovú prípravu pre zástavbu bude možné realizovať iba po odsúhlasení architektonicko-urbanistickej štúdie odbornou komisiou mesta.

- 53) Reštrukturalizovať existujúcu zástavbu v priestore pôvodného areálu bitúniku so zameraním na zmenu funkčného využitia pre zložky základnej vybavenosti viazané na potreby obytnej zóny a rekreačnej funkcie pri rieke Váh a vytvoriť jej zapojenie do urbanistickej štruktúry riešeného územia.
- 54) V priestore Družstevnej ulice formovať mestské prostredie s prevahou obytnosti s vytváraním podmienok pre výhľadové možnosti postupnej zmeny na sformovanie mestskej ulice s polyfunkčnou nízkopodlažnou zástavbou.

1.2.7 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI V ZÓNE

- 55) Pre potrebu obytnej zóny zabezpečiť základnú občiansku vybavenosť v rozsahu zariadení a prevádzok podľa vymedzenia v návrhu ÚPN zóny. Preferovať umiestnenie zložiek základnej vybavenosti v polyfunkčnej zástavbe pri Družstevnej ulici.

1.2.8 ZÁSADY PRE UMIESTNENIE PREVÁDZOK A ZARIADENÍ VYBAVENOSTI A REKREÁCIE

- 56) Zariadenia základnej a prípadne vyššej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu umiestňovať vo vymedzených polohách na Družstevnej ulici v priestoroch parteru zástavby. V tejto polohe je možné prevádzku vybavenosti umiestniť aj v samostatnom objekte bez polyfunkcie s bývaním ak budú dodržané stanovené priestorové regulatívy pre zástavbu a zabezpečené požadované dopravné prístupy a normové kapacity na statickú dopravu bez obmedzenia susediacich objektov bytovej zástavby.
- 57) Zariadenia základnej vybavenosti nenáročných na dopravnú obsluhu (škôlka, jasle, predajne do 50 m² predajnej plochy, nevýrobné služby) je možné umiestniť v polyfunkcii s bývaním s podielom podlažnej plochy vybavenosti do 25% z plochy polyfunkčného objektu vo vymedzených polohách obytnej zástavby a iba v parteri stavby a len vtedy ak tieto prevádzky nebudú mať obmedzujúci a negatívny vplyv na bývanie.
- 58) V obytnej zóne a v polyfunkčnej zástavbe nie je prípustné umiestňovať prevádzky obchodných reťazcov a predajne s predajnou plochou väčšou ako 200 m².
- 59) Na vymedzených plochách pre funkcie vybavenosti v polohe pri Váhu preferovať prevádzkové zložky vybavenosti viazané na funkciu uvažovanej rekreačnej zóny pri Váhu.
- 60) Lokálne potreby pre každodenné rekreačné činnosti bývajúcего obyvateľstva zabezpečovať v území uvažovanej rekreačnej zóny pri Váhu.
- 61) Podmienky pre víkendovú rekreačnú činnosť pre býajúce obyvateľstvo v rámci rozvojového územia zabezpečovať v širšom území v rekreačnej zóne pri Váhu.

- 62) V riešenom území zóny sa vylučuje a je neprípustné umiestňovať zariadenia individuálnej chatovej rekreácie a priestorov pre záhradkárske aktivity a akékoľvek obdobné individuálne formy rekreačných činností a aktivít.

1.2.9 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

- 63) Hlavný dopravný prístup do územia zabezpečiť v trase Družstevnej ulice a v tejto súvislosti riešiť funkčné a priestorové úpravy na jestvujúcej komunikácii v celom jej úseku.
- 64) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu základnej dopravnej cestnej siete v širšom území zóny Šalianska tabuľa v navrhovaných trasách komunikácií funkčnej triedy C3 v súlade s navrhovanou koncepciou podľa ÚPN zóny.
- 65) Zabezpečiť podmienky pre realizáciu cestných prepojení na jestvujúcu cestnú sieť miestnych komunikácií v polohách s prepojením na Vinohradnícku, Javorovú a Gaštanovú ulicu v súlade s navrhovanou koncepciou podľa ÚPN zóny.
- 66) Kategórie jednotlivých komunikácií a parametre ulíc riešiť v súlade s navrhovanými štandardnými profilmi ulíc a miestnych komunikácií podľa návrhu dopravnej koncepcie.
- 67) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu parkovacích a garážovacích miest pre zložky bývania zabezpečovať v rámci objektov rodinných a bytových domov formou parkovacích garáží, potrebu krátkodobého a príležitostného státia pri rodinných a bytových domoch zabezpečiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb a iba obmedzene pozdĺž prístupových a obslužných komunikácií.
- 68) Garážové priestory integrovať do zástavby, samostatné objekty garáží a parkovacie prístrešky pri rodinných domoch osadiť na úroveň stavebnej čiary, voľné parkovanie pri rodinných domoch je prípustné na vymedzených prevádzkových plochách umiestnených na pozemkoch pri zástavbe.
- 69) Normovú a preukázateľnú reálnu potrebu dlhodobých a krátkodobých parkovacích a garážovacích miest pre zložky vybavenosti je nutné zabezpečovať v rámci vlastných pozemkov, prípadne priestorov vybavenosti.
- 70) Dlhodobé parkovanie na komunikáciách pri rodinných a bytových domoch nie je prípustné. Krátkodobé parkovanie pre náhodných návštevníkov územia bude možné zabezpečiť v rámci jazdných pruhov na komunikácii pri dodržaní pravidiel cestnej premávky a súvisiacich predpisov.
- 71) Cyklistický chodník zrealizovať jednostranne v polohe Družstevnej ulice pre obojsmernú premávku v šírke minimálne 1,5m s oddelením od cesty zeleným pásom.
- 72) Na verejných priestoroch zabezpečiť priestorové podmienky pre peší pohyb vo forme chodníkov pre peších.

1.2.10 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

- 73) Verejné technické vybavenie v rámci riešeného územia zóny je možné umiestňovať výlučne vo vymedzených verejných priestoroch a priestranstvách.

Vodné hospodárstvo – vodovod

- 74) Riešiť zásobovanie vodou obytnej zóny predĺžením verejného vodovodného rozvodu cez navrhované pripojovacie potrubie DN150 uložené v priestore Družstevnej ulice. V riešenom území zóny vytvoriť vodovodný okruh z potrubí

DN100 s vytvorením podmienok pre výhľadové prepojenie na jestvujúci vodovod uložený v polohe na Vinohradníckej ulici.

75) Na rozvodnej sieti vodovodu riešiť podzemné a nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiadaviek požiarnej ochrany.

Vodné hospodárstvo – kanalizácia

76) Odkanalizovanie územia zabezpečiť v súlade s návrhom rozvoja splaškovej kanalizačnej siete v území podľa návrhu koncepcie ÚPN zóny.

77) V obytnej zóne riešiť gravitačnú splaškovú kanalizáciu v profiloch DN300 s jej vyústením do prečerpávacej stanice s výtlakom v polohe Družstevnej ulice, zaústenie výtlaku do jestvujúcej gravitačnej kanalizácie DN600 v polohe križovatky s Vinohradníckou ulicou.

78) Povrchové dažďové vody v celom území riešiť vsakovaním do terénu systémom vsakovacích jám a drenáží.

Energetika – zásobovanie elektrickou energiou

79) Zabezpečiť a zrealizovať zapojenie riešeného územia do systému elektrifikačnej siete postupnou realizáciou nových VN zemných kabelových rozvodov s následným prepojením na nové navrhované transformačné stanice s postupným zrušením VN vzdušných rozvodov v širšom území zóny.

80) Zabezpečiť umiestnenie navrhovaných transformačných staníc v súlade s návrhom koncepcie elektrifikačnej siete v širšom území podľa návrhu ÚPN zóny.

81) Zabezpečiť a zrealizovať verejné osvetlenie komunikácií, verejných plôch, priestranstiev a priestorov zemným káblovým rozvodom.

Energetika – zásobovanie zemným plynom

82) Pripojenie riešeného územia na STL plynofikačnú sieť zabezpečiť rozšírením z jestvujúcej plynofikačnej siete s napojením na STL plynovod v mieste križovatky Družstevnej a Vinohradníckej ulice.

83) V polohe Družstevnej ulice zrealizovať STL prípojný plynovod DN 90, v riešenom území obytnej zóny zrealizovať zaokruhovанú STL rozvodnú plynofikačnú sieť v uličných priestoroch v profiloch DN 90 a DN60, vytvoriť podmienky pre prepojenie siete na jestvujúci STL plynovod na Vinohradníckej ulici.

Zásobovanie teplom

84) Pre jednotlivé prevádzkové objekty v riešenom území obytnej zóny zabezpečiť zásobovanie teplom z lokálnych (vlastných) zdrojov - domových a blokových kotolní na zemný plyn.

Telekomunikácie a telekomunikačné rozvody

85) Nový telekomunikačný rozvod pre navrhovanú zástavbu v prípade zabezpečiť v etape realizácie verejných komunikácií a jednotlivých stavebných objektov.

86) V území obytnej zóny vytvoriť v polyfunkčnej zástavbe podmienky pre možnosť umiestnenia telekomunikačných priestorov jednotlivých operátorov v prípade ich potreby.

1.2.11 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM V RIEŠENEJ ZÓNE

Ochranné pásma cestných komunikácií

87) - pre miestne komunikácie v zastavanom území zabezpečiť odstup zástavby 6 m od okraja vozovky;

Ochranné pásma vodovodov

88)- pre vodovodné potrubia do 500 mm minimálne 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma kanalizácie

89)- pre kanalizačné potrubia zabezpečiť odstup zástavby 3 m obojstranne od vonkajšieho okraja potrubia;

Ochranné pásma elektrických zariadení

90)- pri kioskových transformovniach s napätím do 110 kV zabezpečiť odstup zástavby 10m po obvode kolmo od hranice objektu transformačnej stanice;

91)- od vonkajších VN a NN podzemných vedení zabezpečiť odstup zástavby 1 m obojstranne od krajného kábla;

Ochranné pásma plynovodov

92)- v zastavanom území obce pre STL plynovodnú sieť zabezpečiť odstup zástavby 1 m od potrubia plynovodu a plynovodnej prípojky;

Ochranné pásma telekomunikačných vedení

93)- u vonkajšieho podzemného telekomunikačného káblového vedenia zabezpečiť odstup 1m od zástavby;

Ochranné pásma vodohospodárskych zariadení

94)- zachovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného vodného toku Váh v šírke 10 m od päty pravostrannej ochrannej hrádze;

§ 5**1.3 POZEMKY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY****Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo širších územných súvislostí**

95) Uvedené verejnoprospešné stavby vyplývajúce z ÚPNO mesta Šaľa, ktoré majú priamu súvislosť s koncepciou a rozvojom riešeného územia zóny Šalianska tabuľa a determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny:

VPS ÚPNO - Z05 - plocha pre vytvorenie priestoru a územných podmienok pre lokálnu dominantu v navrhovanom miestnom centre Vŕšky ;

VPS ÚPNO - Z06 - plocha pre vytvorenie priestoru – územná rezerva pre verejnú občiansku vybavenosť v navrhovanej polohe miestneho centra Vŕšky;

VPS ÚPNO - D07 - zmena funkčnej triedy a kategórie miestnej komunikácii na Družstevnej ulici, úprava parametrov a predĺženie komunikácie;

VPS ÚPNO - D14 - plocha pre líniovú stavbu – stenu protihlukovej bariéry pozdĺž železničnej trati;

VPS ÚPNO -T12 - plocha pre regulačnú stanicu plynu VTL/STL RS 500 a trasa pre pripojovacie VTL prírodné potrubie.

Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z návrhu ÚPN zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu

96) Verejnoprospešné stavby, ktoré determinujú a limitujú formovanie urbanistickej štruktúry v území vymedzenej zóny Šalianska tabuľa – lokalita pri Váhu dopravné:

VPS 01 cestná komunikácia a verejný priestor, šírková úprava komunikácie na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 246m (v úseku riešenej zóny);
 VPS 02 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „A“ v celkovej dĺžke 205m;
 VPS 03 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „B“ v celkovej dĺžke 325m;
 VPS 04 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „C“ v celkovej dĺžke 70m;
 VPS 05 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „D“ v celkovej dĺžke 72m;
 VPS 06 cestná komunikácia a verejný priestor, nová ulica „E“ v celkovej dĺžke 523m;

technické:

VPS 07 plocha pre novú kioskovú transformačnú stanicu TS28 s výmerou 90 m²;
 VPS 08 prípojné elektrické VN 22 kV káblové zemné vedenie do TS28 v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 310 m;
 VPS 09 plocha pre prečerpávaciu stanicu splaškovej kanalizácie s výmerou 36 m²;
 VPS 10 gravitačný zberač splaškovej kanalizácie DN300-400 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 286m;
 VPS 11 výtlaková splašková kanalizácia DN100 na Družstevnej ulici v navrhovanej trase v celkovej dĺžke 412m;
 VPS 12 predĺženie verejného vodovodného rozvodu DN100-150 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 865m;
 VPS 13 predĺženie STL plynového rozvodu DN90 na Družstevnej ulici v celkovej dĺžke 705m.

§ 6

1.4 OSTATNÉ NÁLEŽITOSTI

- 97) Vo vzťahu možnosti narušenia archeologických nálezísk pri výstavbe v riešenom území zóny sa požaduje, aby stavebník pri spracovávaní zadávacieho dokumentu a projektovej prípravy pre realizáciu stavby si vyžiadal vyjadrenie a záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre, v ktorom budú určené podmienky ochrany archeologických nálezov.
- 98) Vo vzťahu k výskytu stredného radónového rizika v riešenom území sa požaduje vhodnosť a podmienky stavebného využitia pri stavebnej príprave a pri realizačnej činnosti zástavby posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a postupovať v súlade s príslušnými predpismi a vyhláškou MZ SR č. 528/2007 Z.z. na technické zabezpečenie pre obmedzenie ožiarenia bývajúceho obyvateľstva zo zdrojov prírodného žiarenia.
- 99) Ak bude pozemná a nadzemná stavba umiestňovaná do vzdialenosti 50 m od hranice lesného porastu nachádzajúceho sa v medzihrádzovom priestore rieky Váh, bude potrebné v zmysle zákona o lesoch požiadať o záväzné stanovisko orgán štátnej správy lesného hospodárstva a poľovníctva.

§ 7
Účinnosť

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

Mgr. Jozef Belický v. r.
primátor mesta