

ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY ŠAĽA

ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2020

Čistopis

TEXTOVÁ ČASŤ



SCHVALOVACIA DOLOŽKA

Územný plán centrálnej mestskej zóny Šaľa, Zmeny a doplnky č. 4 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 9/2020 -VII. zo dňa 03.12.2020, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/2020

.....
Mgr. Jozef Belický
primátor mesta Šaľa

ŠAĽA, DECEMBER 2020

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Objednávateľ :

Mesto Šaľa
zastúpené Mgr. Jozefom Belickým, primátorom mesta
Mestský úrad
Nám. sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa

Koordinátor obstarania zmeny ÚPD:

MsÚ Šaľa
Referát pre rozvojovú stratégiu a štrukturálne fondy
Ing. Jana Nitrayová, prednostka MsÚ
Mestský úrad Šaľa
Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
tel. 031/ 770 5981, kl. 215, 220
e-mail: nitrayova@sala.sk

Odborne spôsobilá osoba na

obstarávanie ÚPD:

Ing. Anna Halabrinová,
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 342)
Čepeňská 114, 926 01 Sered'
tel. 0905 309 935
e-mail: halabrinovaanna@azet.sk

Spracovateľ (zhotoviteľ) :

Architektonická kancelária PLEIDEL ARCHITEKTI s.r.o.
Ul. SNP 17, 927 00 Šaľa
Ing. arch. Imrich Pleidel, autorizovaný architekt
tel. 031/770 49 13, 0903 466 709
e-mail: imrich@pleidel-architekti.sk

Riešiteľský kolektív :

- Autorský kolektív: Ing. arch. Imrich Pleidel, a.a. – hlavný riešiteľ
Ing. arch. Kornel Kobák, a.a.
Ing. arch. Peter Vitko, a.a.
- Odborná spolupráca: Ing. Ján Morávek, Csc.- doprava
Ing. Vasil' Dedo – technická infraštruktúra
Ing. Anna Dobrucká – životné prostredie a ekológia
- Spolupráca: Ing. arch. Radoslav Regiec
– urbanistický detail a digitálne spracovanie
Ing. arch. Alexandra Fáziková
Ing. O. Pleidelová
– digitálne spracovanie, urbanistická ekonómia
Mgr. art. Boris Kopaj – grafický design
Zuzana Hasalová - grafické a textové spracovanie
Ing. arch. Jana Rostášová
- graf. a text. spracovanie ZaD č. 1 (2008)
Ing. Ján Kováč - grafické spracovanie ZaD č. 1
Ing. arch. Lukáš Pohuba - graf. a text. spracovanie ZaD č. 2 (2014)
a ZaD č. 3 (2017)
Ing. arch. Lýdia Budayová, PhD. - graf. a text. spracovanie ZaD č. 4
(2020)

2. ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ZaD č. 4 ÚPN CMZ ŠAĽA

- ÚPNO - mesta Šaľa (SAN – HUMA '90 s.r.o.) vrátane zmien a doplnkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6 a č. 7
- ÚPN CMZ - mesta Šaľa (Architektonická kancelária – Ing. arch Imrich Pleidel, a.a., 2004) vrátane zmien a doplnkov č. 1 (2008), č. 2 (2014) a č. 3 (2018)
- Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali č. 9/2019 z 28. 11. 2019 a jeho prílohy na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov č. 4 ÚPN CMZ – mesta Šaľa

3. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZMENY ÚPN CMZ ŠAĽA

Proces aktualizácie formou Zmien a doplnkov č. 4 Územného plánu centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa (2006 – spracovateľ Ing. arch. Imrich Pleidel, a.a. a kol. bol iniciovaný zo strany obstarávateľa mesta Šaľa, zastúpeného primátorom mesta a MsÚ Šaľa - Oddelením stratégie a komunálnych činností. Navrhované zmeny a doplnky ÚPN CMZ Šaľa boli iniciované zo strany obstarávateľa – Mesta Šaľa na základe preskúmania aktuálnosti ÚPN CMZ Šaľa a potrieb mesta a na základe analýzy a vyhodnotenia spracovateľa ÚPN CMZ.

K začatiu procesu obstarania a spracovania ZaD č. 4 ÚPN CMZ Šaľa bolo prijaté uznesenie Mestského zastupiteľstva v Šali č. 9/2019 – VIII z 28. 11. 2019.

Na základe analýzy urbanisticko-architektonických, funkčných, priestorových, ekologických, dopravných a technických podmienok a väzieb v dotknutých lokalitách, bola vyhodnotená únosnosť požadovaných zmien a navrhnutá úprava funkčného využitia, priestorového usporiadania a dopravy vo väzbe na pripravované rozvojové zámery mesta a niektoré pripravované investičné zámery súkromných vlastníkov. V rámci tejto analýzy boli spracovateľom vyhodnotené tiež niektoré lokality z hľadiska rezerv možností ich využitia i z hľadiska rozsahu niektorých urbanistických blokov a súvisiacich hraníc CMZ. Na základe uvedenej analýzy boli spracovateľom navrhnuté čiastočné úpravy týkajúce sa podmienok funkčného využívania a priestorovej regulácie v bloku B4 – možnosť využitia priestorovej rezervy na zástavbu a v bloku B8 posunutie línie pre umiestnenie demontovateľných prístreškov a terás na pešej zóne kvôli existujúcim technickým podmienkam (lína verejného osvetlenia). Vzhľadom na zmenenú reálnu situáciu v dvoch lokalitách na okrajoch CMZ v blokoch B3 a B9, kde dlhodobo nedochádza k dostavbe pôvodne plánovaného parkoviska (B3) a rekonštrukcii bývalej reštaurácie Kazačok (B9) sa ukázala ako neopodstatnená pôvodne navrhovaná funkčná a priestorová regulácia na týchto plochách a spracovateľ navrhuje ich odčlenenie z CMZ s tým, že naďalej budú pre tieto plochy platiť podmienky vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa.

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

4.1 Zoznam lokalít a opatrení schválených MsZ v Šali na obstaranie zmien a doplnkov č. 4 ÚPN CMZ Šaľa

Zmena 4.1A Tvarovo-priestorová aktualizácia zástavby, peších plôch, komunikácií, odstavných plôch a zelene v rámci výstavby bytových domov s občianskou vybavenosťou v parteri v blokoch B4 a B11 CMZ Šaľa.

V rokoch 2017 – 2019 bola v priestore bloku B4 zrealizovaná stavba bytového domu s občianskou vybavenosťou City park na Námestí sv. Juraja, v rovnakom období v bloku B11 na Kráľovskej a Feketeházyho ulici boli vystavané sekciový nájomný bytový dom a dva bodové nájomné bytové domy. Všetky uvedené stavby boli zrealizované z hľadiska podmienok funkčného využívania a regulácie priestorového usporiadania v súlade s ÚPN CMZ Šaľa v platnom znení Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN CMZ Šaľa. Predložená zmena predstavuje detailnejšie funkčné a priestorové vymedzenie zrealizovaných peších plôch, komunikácií, odstavných plôch a zelene v území vymedzenom ulicami Kráľovská a Feketeházyho ulica.

Zmena 4.1B Možnosť zástavby v rámci plôch oddelených komunikáciou na ul. Feketeházyho v bloku B4 CMZ Šaľa

Dokončením realizácie obslužnej komunikácie na ul. Feketeházyho s priamym vyústením na ul. Kráľovskú toto dopravné prepojenie odčlenilo niektoré časti pôvodných pozemkov od pôvodných areálov prevádzok. Išlo o bývalý areál spoločnosti Vodomont a reštaurácie Don Galvan. V prípade bývalého areálu Vodomont na odčlenenej časti pozemku je existujúca stavba rekonštruovaná na bytový dom s občianskou vybavenosťou s vlastným dopravným napojením a parkoviskom (parc. č. 1983/14, 2005/3, 2002, 2005/1 a 2005/7). V prípade areálu reštaurácie Don Galvan prišlo k odčleneniu nezastavanej plochy (parc. č. 2009/1) na severozápadnej strane pôvodného areálu cestnou komunikáciou (parc. c. 2009/4). Táto plocha je v súčasnosti z hľadiska potrieb vlastnej prevádzky, príp. jej prestavby a reprofilácie, nevyužiteľná. Z hľadiska nevyhnutnosti šetrenia pôdneho fondu pri extenzívnom rozširovaní zástavby, je potrebné hľadať rezervy a možnosti využitia plôch pre zástavbu v rámci zastavaného územia mesta pri súčasnom splnení podmienok na kvalitné životné a obytné prostredie. Uvedená plocha sa nachádza v dotyku s križovatkou na ul. Feketeházyho a obslužnou komunikáciou vedúcou k bytovým domom na Kráľovskej ulici. Na opačnej strane obslužnej komunikácie sa nachádza park za bývalou NsP, ktorý prešiel nedávno komplexnejšou revitalizáciou vrátane detských ihrísk, mini-zoo a podobne. Navrhovaná zmena vytvára priestorové a funkčné podmienky pre možnosť zástavby bytového domu s doplnkovou občianskou vybavenosťou v parteri. Medzi obslužnou komunikáciou na Feketeházyho ulici a vežovými bytovými domami je možné umiestniť bytový dom s podlažnosťou do 3 NP a s jedným ustúpeným podlažím na časti objektu.

Zmena 4.1C Úprava polohy pre umiestňovanie exteriérových sedení v bloku B8 CMZ Šaľa

Navrhovaná zmena upravuje len regulatív umiestňovania exteriérových sedení, sedení so slnečníkmi a obdobných pobytových plôch a objektov na pešej zóne v bloku B8 vzdialenosti od priečelia existujúcich budov na juhovýchodnej strane Hlavnej ul. z 2,0 na 4,0 m. Táto úprava regulatívu odstupovej vzdialenosti od budov je vyvolaná polohou existujúceho vedenia a stĺpov verejného osvetlenia. Ďalšie regulatívy a zásady umiestňovania a riešenia exteriérových pobytových plôch a objektov ostávajú bez zmeny.

Zásady umiestňovania a riešenia exteriérových pobytových plôch a objektov:

- Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné umiestňovať tak, že bude ponechaný medzi uličným priečelím budovy príslušnej prevádzky a exteriérovým sedením bude ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 4,0 m. V prípade sedenia na existujúcich spevnených plochách pri priečelí budovy musí zostať voľná šírka chodníka minimálne 1,5 m.

Zmena 4.2A Zmena hranice CMZ na Kráľovskej ulici v bloku B11

Doposiaľ ÚPN CMZ Mesta Šaľa definoval v danej lokalite podmienky pre zástavbu sekciového bytového domu so šiestimi sekciami (vchodmi) pozdĺž Kráľovskej ulice od existujúcich vežových bytových domov až po križovátku s ul. SNP a troch bodových bytových domov vo vnútrobloku medzi Kráľovskou ul. a areálom bývalej nemocnice s poliklinikou. Z uvedenej zostavy sa podarilo zrealizovať väčšiu časť (štvor-sekciový a dva bodové bytové domy) so 150 nájomnými bytmi na pozemkoch mesta Šaľa. Vzhľadom na majetkovoprávne vzťahy a nezáujem pôvodného vlastníka sa dlhodobo nedarilo realizovať výstavbu ostávajúcu časť obytného celku. Spoločnosť KLM Šaľa a. s. pripravuje zámer výstavby zariadenia občianskej vybavenosti, prevádzky predajní retailového typu na parc. č. 2112/1, 2112/2, 1964/1 a 1964/2 a vzhľadom na podmienky funkčného využívania a regulácie priestorového usporiadania vyplývajúcich z ÚPN CMZ Šaľa žiada o zmenu hraníc CMZ tak, aby mohol byť zámer realizovaný v súlade s aktualizovaným ÚPN mesta Šaľa. V rámci zámeru bude zároveň vybudovaná nová okružná križovátka na ulici Kráľovskej a SNP.

Navrhovanou zmenou sa upravuje hranica CMZ v línii hranice pozemkov vo vlastníctve Mesta Šaľa vo východnej časti bloku B11.

Zmena 4.2B Zmena hranice CMZ na Štúrovej ulici pri parkovisku v bloku B3

Navrhnutá zmena vychádza zo skutkového stavu vo väzbe na majetkovo-právne vzťahy v priestore

parkoviska na križovatke ulíc Feketeházyho a Štúrovej v blízkosti budovy mestského úradu a nákupného strediska COOP Jednota. Keďže parkovisko nebolo realizované v celom rozsahu v zmysle ÚPN CMZ Šaľa a súkromný majiteľ odkúpil príľahlý pozemok pre prevádzku rýchleho občerstvenia, na tomto pozemku nebude reálne dobudovanie parkoviska v zmysle platného ÚPN CMZ Šaľa. Z tohto dôvodu sa navrhuje zmena hranice CMZ a bloku B3 tak, že nebude zahŕňať predmetný pozemok so stánkom občerstvenia s príľahlou plochou. Do návrhu Zmien a doplnkov ÚPN CMZ Šaľa č. 4 je premietnutý aktuálny stav parkoviska, peších komunikácií a plôch zelene. Na odčlenenej ploche budú platiť podmienky funkčného využívania a priestorového usporiadania vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa.

Zmena 4.2C Zmena hranice CMZ na Dolnej ulici v bloku B9

Ide o priestor na nároží Dolnej a Krížnej ulice, v ktorom sa nachádzal objekt bývalej reštaurácie Kazačok, z ktorého ostali po odstránení len základové konštrukcie a v budúcnosti sa na základe vyjadrenia majiteľa neuvažuje s jeho rekonštrukciou. Dlhodobo tiež nie je záujem o stavbu samostatného objektu občianskej vybavenosti malého rozsahu popri ul. Krížnej. Pozemok je dlhodobo neudržiavaný bez adekvátneho funkčného využitia, preto je v rámci predmetnej zmeny navrhnutá úprava hranice CMZ – vyňatie pozemku z bloku B9 s tým, že na odčlenenej ploche budú platiť podmienky funkčného využívania a priestorového usporiadania vyplývajúce z ÚPN mesta Šaľa.

5. PRIEMET NAVRHOVANÝCH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 4/2020 CMZ ÚPN ŠAĽA DO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPD

Navrhované Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN CMZ Šaľa sa týkajú aktualizácie blokov B4 a B11 podľa skutkového stavu, zmeny regulácie umiestnenia demontovateľných prístreškov a exteriérových sedení a troch úprav hranice CMZ. Navrhovaná zmena č. 4.1C mení odstup exteriérového sedenia od príľahlej prevádzky z minimálne dvoch na minimálne štyri metre. Navrhovaná zmena č. 4.1C nemá žiadny vplyv na existujúce budovy ani na plochy vymedzené pre možnú budúcu zástavbu budovami.

Uvedené úpravy sú premietnuté prostredníctvom výkresov č. 2 Komplexný urbanistický návrh a č. 3 Návrh regulácie v území do dokumentácie ZaD č. 4 ÚPN CMZ Šaľa do záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa - grafickej časti, konkrétne do nasledovných výkresov:

2.4.A	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
2.4.B	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - PODKLAD ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZaD č. 3	M 1 : 1000
2.4.C	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - V ZNENÍ ZaD č. 1 – 4	M 1 : 1000
3.4.A	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
3.4.B	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - PODKLAD ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZaD č. 3	M 1 : 1000
3.4.C	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - V ZNENÍ ZaD č. 1 – 4	M 1 : 1000

Navrhované ZaD č. 4 ÚPN CMZ Šaľa sú premietnuté do záväznej časti ÚPD v rámci jej textovej časti, kapitola 13. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN CMZ, konkrétne v regulačných listoch bloku CMZ B8, B9 a B11.

Záväzná časť ÚPN CMZ Šaľa sa v kapitole 13. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN CMZ mení nasledovne:

Celé znenie regulačných listov bloku B8, B9 a B11 sa ruší a nahrádza sa nasledovným novým úplným znením:

BLOK B8

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B8 je nepravidelného rovnobežníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode Dolnou ul. a Nám. Sv. Trojice, na severozápade Hlavnou ul., na juhozápade Budovateľskou ulicou; z južnej strany ho lemuje Kukučínova ul. a z juhovýchodnej zjazdový chodník pred obytným blokom pri polyfunkčnom objekte – tzv. Komunále.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku je tvorená zväčša homogénnou, stabilizovanou polyfunkčnou zástavbou mestského typu.

Z funkčného hľadiska ide o mestskú štruktúru obchodu a služieb, doplnenú obytnou zástavbou v bytových domoch.

Celková plocha bloku bez plôch hlavných mestských komunikácií (Hlavná, Dolná, Budovateľská ul.) je 1,7 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B8:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže vo vlastných objektoch slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží

3. Verejno - prospešné stavby

Z 08 „Pešia zóna Šaľa – centrum.“

Súčasťou tejto VPS, sčasti sa dotýkajúca bloku B8 je rekonštrukcia Nám. Sv. Trojice a vytvorenie bezkolíznych peších ťahov a priestranstiev so zabezpečením neprejazdnosti námestia po trase Štúrova – Dolná ul. (v oboch smeroch).

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží na Kukučínovej ul. (za budovou tzv.

Komunálu) je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade s definovaným funkčným využitím bloku B8.

Zásady umiestňovania a riešenia exteriérových pobytových plôch a objektov:

- Exteriérovou pobytovou plochou alebo objektom sa rozumie externé rozšírenie odbytovej plochy stravovacích a občerstvovacích zariadení typu kaviareň, cukráreň, reštaurácia, snackbar na pozemkoch vo vlastníctve mesta Šaľa pri stálych prevádzkárňach, ktoré sú prevádzkované počas celého roka. Exteriérové pobytové plochy je prípustné prestrešiť slnečníkmi, markízami, textilnými, alebo pevnými demontovateľnými prestrešeniami v monochromatickej farebnosti v jemných pastelových odtieňoch. Vonkajšia úprava exteriérových pobytových plôch a objektov je prípustná bez dominantných reklamných prvkov, najmä v podobe produktových lôg a nápisov.

- Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné umiestňovať tak, že bude ponechaný medzi uličným priečelím budovy príslušnej prevádzky a exteriérovým sedením bude ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 4,0 m. V prípade sedenia na existujúcich spevnených plochách pri priečelí budovy musí zostať voľná šírka chodníka minimálne 1,5 m.

- Na ploche pozemku vo vlastníctve mesta, alebo inej ploche na verejnom priestranstve v rámci CMZ, na ktorej budú umiestnené celoročné exteriérové pobytové plochy a objekty, je prípustné prevýšenie voči okolitému terénu, v prípade nutnosti vyrovnanie terénu, podlahu terasy riešiť na samostatnej konštrukcii pódia v maximálnej výške 15 – 18 cm od úrovne okolitého terénu. V prípade umiestňovania celoročných pobytových plôch a objektov na plochách so spádom 2% a viac je prípustné rozobratie celých formátov existujúcej dlažby iba v nevyhnutnom minimálnom rozsahu voči pôdorysu pobytovej plochy alebo objektu bez jej rezania. Táto dlažba bude uskladnená ako majetok mesta Šaľa na mieste určenom mestom Šaľa tak, aby nedošlo k jej znehodnoteniu, počas doby umiestnenia pobytovej plochy alebo objektu na ploche pozemku vo vlastníctve mesta, alebo inej ploche na verejnom priestranstve v rámci CMZ. Zostávajúce plochy medzi obrysom pobytovej plochy alebo objektu musia byť doplnené dlažbou s identickou povrchovou úpravou a farebnosťou a to rezaním z identických formátov ako pôvodná dlažba, prípadne z menších formátov tak, aby bol škárorez pôvodnej dlažby zachovaný.

- Konštrukcie exteriérových pobytových plôch a objektov a ich súčasti nesmú byť trvalo spojené s terénom a nesmú byť ukotvené do existujúcich spevnených plôch. Pri realizácii pobytových plôch a objektov je neprípustné znehodnocovať (navrátať, narúšať, rozoberať a iným spôsobom poškodzovať, okrem spôsobu uvedenom v predchádzajúcom odseku) povrchové vrstvy spevnených plôch. Pri umiestňovaní pobytových plôch a objektov a ich súčastí nesmie dôjsť k poškodeniu či znehodnoteniu plôch verejnej vegetácie, nízkej a vysokej výsadby (kríkov a stromov). V prípade záberu trávnikov a záhonov zabezpečiť náhradnú zeleň, napríklad vo forme mobilných kvetináčov tak, aby bol ponechaný komunikačný priestor v šírke minimálne 2,0 m.

- Architektonické a konštrukčné riešenie exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti je nutné navrhovať v súčasnom dizajne s preferovaním čo najmenšieho počtu výrazových prostriedkov s použitím ľahkých montovaných konštrukcií na báze prírodných materiálov (sklo, kov, drevo). Výška prestrešenia exteriérovej pobytovej plochy alebo objektu nesmie v najvyššom bode presiahnuť výšku 3,5 m od úrovne upraveného terénu. Návrh umiestnenia, architektonického a konštrukčného riešenia exteriérových pobytových plôch, objektov a ich súčasti musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.

- Exteriérové pobytové plochy a objekty je prípustné ohraničiť vegetáciou v mobilných kvetináčoch s jednotným dizajnom zosúladeným s architektonickým riešením pobytovej plochy resp. objektu. Návrh kvetinovej výsadby v mobilných nádobách musí byť odsúhlasený odbornými útvarmi mesta Šaľa.

- Plocha pozemku vo vlastníctve mesta, na ktorej budú umiestnené exteriérové pobytové plochy a objekty, musí byť v súlade s priestorovým vymedzením podľa grafickej časti ÚPN CMZ mesta Šaľa v znení ZaD č.4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

- Exteriérové pobytové plochy a objekty nesmú prekážať každodennej obsluhu existujúcich prevádzkárň, odvozu odpadu, čisteniu a prejazdu hasičských či záchranných vozidiel.

- Hygienické zázemie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť zabezpečené priamo v objekte príľahlej prevádzkárne.

- Exteriérové pobytové plochy alebo objekty musia spĺňať hygienické podmienky z hľadiska ochrany

pred hlukom, vibráciami a inými škodlivými vplyvmi, na základe príslušných platných právnych predpisov a technických noriem. Použitie živej alebo reprodukovanej hudby je prípustné len s podmienkou nerušenia nočného pokoja.

- Prevádzkovateľ pobytových plôch alebo objektov je povinný zabezpečiť čistotu, poriadok a estetickú úroveň na ploche letnej terasy a zabrániť znečisťovaniu okolia prevádzkovaním letnej terasy. V prípade, že dôjde k znečisteniu okolia, je povinný toto bezodkladne odstrániť a uviesť do pôvodného stavu.

BLOK B9

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B9 je nepravidelného mnohoúhelníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu Štátneho vodohospodárskeho podniku, š.p. - závodu Povodie Váhu a areálu ZŠ Pionierska ul., na severozápade oplotením pozemku rím. kat. farského a komunikáciou – zjazdovým chodníkom pred bytovým domom na Kukučínovej ul. (vedľa tzv. Komunálu), z juhozápadnej strany ho vymedzuje komunikácia na Kukučínovej ul. a oplotenie bývalej kotolne a na juhovýchode krátky úsek Krížnej ul. a obslužná komunikácia vedúca do areálu ŠVP – Povodia Váhu.

Územie bloku je rovinaté, štruktúra bloku tvorí rozptýlená pomerne homogénna zástavba sídliskového charakteru z obdobia 60. A 70. rokov 20. stor.

Z funkčného hľadiska prevláda obytná funkcia doplnená o zariadenia vybavenosti – služby, verejné stravovanie.

Celková plocha bloku je 3,42 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna, pevne stanovená existujúcou zástavbou

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B9:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné objekty
- odstavné miesta a garáže v rámci objektov slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy
- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Neprípustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt a jednotlivých, resp. radových garáží
- plochy a zariadenia, ktoré svojou prevádzkou môžu výrazne a dlhodobo obmedziť alebo narušiť prevládajúce funkčné využitie územia alebo jeho ochranného pásma

3. Verejno - prospešné stavby

D 12 „Výstavba hromadných garáží“

V súvislosti s nevyhovujúcim stavom existujúcich radových garáží pi areáli ŠVP – Povodia Váhu je potrebné zmeniť ich kvalitatívnu úroveň zásadnou prestavbou a dostavbou alebo nahradením novostavbou s možnosťou viacúčelového využitia v súlade s definovaným funkčným využitím bloku B9.

BLOK B11

A. Charakteristika regulovanej plochy

Blok B11 je nepravidelného viacuholníkového pôdorysného tvaru, ohraničený je na severovýchode oplotením areálu nemocnice s poliklinikou a hranicou areálu zasanovaného tzv. starého mlyna, na severozápade ulicou SNP, zo západu ho vymedzuje chodník pred sekciovým bytovým domom na Novomeského ul. a z juhovýchodnej strany obslužná komunikácia vedúca popri dvojici vežových bytových domov na Kráľovskej ul. do parku v areáli NsP.

Územie bloku je rovinaté, v súčasnosti takmer nezastavané – okrem objektu ZsE, resp. bývalej plynoslužobne na Kráľovskej ulici.

Celková plocha bloku je 1,82 ha.

B. Záväzné regulatívy

1. Urbanistické regulatívy

Stavebná čiara: kontinuálna resp. prerušovaná, pevne stanovená hranami navrhovanej zástavby

2. Funkčné regulatívy

Základná funkčná charakteristika bloku B11:

- vyššia alebo základná vybavenosť, bývanie a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- enviromentálna vegetácia alebo rekreácia

Prípustná funkčná náplň:

- špecifická vybavenosť
- obchodné, administratívne a správne objekty
- verejné stravovanie, ubytovanie
- kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské objekty
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- plochy technického vybavenia
- príslušné komunikácie a pešie plochy

- líniová, plošná a regulačná zeleň
- plochy vzrastlej zelene
- drobné stavby rekreačno – športového charakteru
- detské ihriská, nenáročné športoviská,
- hygienické a občerstvovacie zariadenia
- malá architektúra

Nepripustná funkčná náplň:

- plochy výroby a výrobných služieb, ich objektov, zariadení a areálov
- plochy koncentrovaných skladových objektov, zariadení a ich areálov a obdobných veľkopredajných zariadení typu super- a hypermarket
- plochy objektov a areálov slúžiacich na nakladanie a manipuláciu s odpadmi
- plochy koncentrovaných objektov, zariadení a areálov dopravných prevádzok a služieb vrátane čerpacích staníc pohonných hmôt

3. Verejno - prospešné stavby

V mestskom bloku B 11 nie sú navrhnuté žiadne verejno – prospešné stavby.

Ostatná textová časť ÚPN CMZ Šaľa ostáva bez zmeny.

GRAFICKÁ ČASŤ ZaD č. 4 ÚPN CMZ Šaľa:

1.4.	ŠIRŠIE VZŤAHY – VYZNAČENIE LOKALÍT	M 1 : 5 000
2.4.A	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
2.4.B	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - PODKLAD ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZaD Č. 3	M 1 : 1000
2.4.C	KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH - V ZNENÍ ZaD č. 1 – 4	M 1 : 1000
3.4.A	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
3.4.B	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - PODKLAD ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZaD Č. 3	M 1 : 1000
3.4.C	NÁVRH REGULÁCIE V ÚZEMÍ - V ZNENÍ ZaD č. 1 – 4	M 1 : 1000
4.4.A	DOPRAVNÉ RIEŠENIE - NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV - NÁLOŽKA	M 1 : 1000
4.4.B	DOPRAVNÉ RIEŠENIE - PODKLAD ÚPN CZM ŠAĽA V ZNENÍ ZAD Č. 3	M 1 : 1000
4.4.C	DOPRAVNÉ RIEŠENIE - V ZNENÍ ZaD č. 1 – 4	M 1 : 1000