

Zmeny a doplnky č.12/2019

# DUNAJSKÁ STREDA



**TEXTOVÁ ČASŤ**

**ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA**



## ÚZEMNÝ PLÁN MESTA **DUNAJSKÁ STREDA**

### *Zmeny a doplnky č. 12/2019*

- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 352 zo dňa 4.10.2005, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2005 zo dňa 4.10.2005
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 62/2007 zo dňa 26.4.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2007 zo dňa 26.4.2007
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 95/2007 zo dňa 9.10.2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 12/2007 zo dňa 2.10.2007
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 198/2008 zo dňa 1.7.2008, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2008 zo dňa 1.7.2008
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 534/2010 zo dňa 29.9.2010, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/2010 zo dňa 28.9.2010
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 29/473/2013 zo dňa 24.4.2013, záväzná časť vyhlásená VZN č. 12/2013 zo dňa 21.05.2013
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 137/2015/7 zo dňa 20. 8. 2015, záväzná časť vyhlásená VZN č. 16/2015 zo dňa 20.08.2015
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 301/2016/14 zo dňa 27.9.2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 13/2016 zo dňa 27.09.2016,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 461/2017/20 zo dňa 27.6.2017, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2017 zo dňa 27.06.2017,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 603/2018/28 zo dňa 26.6.2018, záväzná časť vyhlásená VZN č. 7/2018 zo dňa 26.06.2018,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 631/2018/29 zo dňa 18.9.2018, záväzná časť vyhlásená VZN č. 10/2018 zo dňa 18.09.2018,

### *Textová časť*

**Obstarávateľ:** Mestský úrad Dunajská Streda

**Spracovateľ :** AUREX, spol. s r.o., Bratislava

jún 2019

**Riešiteľský kolektív :**

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Hlavný riešiteľ projektu :         | Ing. arch. Ľubomír Klaučo   |
| Zodpovedný riešiteľ projektu:      | Ing. arch. Lenka Stankovská |
| Urbanizmus :                       | Ing. arch. Ľubomír Klaučo   |
|                                    | Ing. arch. Lenka Stankovská |
|                                    | Ing. arch. Daniela Huertas  |
| Dopravné vybavenie :               | Ing. Tatiana Blanárová      |
| Vodné hospodárstvo :               | Ing. Vasil' Deďo            |
| Zásobovanie plynom :               | Ing. Vasil' Deďo            |
| Zásobovanie teplom :               | Ing. Vasil' Deďo            |
| Zásobovanie elektrickou energiou : | Ing. Vasil' Deďo            |
| Poľnohospodárstvo :                | Ing. Mária Mozdíková        |
| Lesné hospodárstvo :               | Ing. arch. Lenka Stankovská |
| Počítačové spracovanie :           | Ing. arch. Lenka Stankovská |

**OBSAH**

|                                                                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>                                                                                                            | <b>1</b>  |
| A 1. Dôvody na obstaranie aktualizácie ÚZEMNÉHO plánu.....                                                                               | 1         |
| A 2. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.....                                                                      | 1         |
| A 3. Postup a spôsob spracovania .....                                                                                                   | 1         |
| <b>B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU .....</b>                                                                                | <b>3</b>  |
| B 1. Vymedzenie riešeného územia .....                                                                                                   | 3         |
| B 2. Fyzicko-geografická charakteristika riešeného územia .....                                                                          | 3         |
| B 3. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu.....                                                          | 3         |
| B 4. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce .....                                                       | 3         |
| B.4.1. Demografická charakteristika .....                                                                                                | 3         |
| B.4.2. Ekonomická aktivita obyvateľstva .....                                                                                            | 4         |
| B 5. riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia .....                        | 4         |
| <b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA .....</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| C 1. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....                                                                       | 5         |
| C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta .....                                                                                 | 5         |
| C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia .....                                                                                    | 5         |
| C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta .....                                                                                | 5         |
| C.1.4. Návrh riešenia .....                                                                                                              | 5         |
| C 2. Koncepcia rozvoja častí mesta .....                                                                                                 | 5         |
| C 3. Tendencie vývoja, etapizácia výstavby .....                                                                                         | 13        |
| C 4. Vymedzenie zastavaného územia obce .....                                                                                            | 13        |
| C 5. návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.....                                              | 14        |
| <b>D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT .....</b>                                                       | <b>15</b> |
| D 1. Súčasný stav pamiatkovej ochrany.....                                                                                               | 15        |
| D 2. Aktuálny stav záväzných právnych aktov pre ochranu pamiatok na území mesta Dunajská Streda.....                                     | 15        |
| <b>E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK.....</b>                                                                                       | <b>15</b> |
| E 1. Bývanie.....                                                                                                                        | 15        |
| E.1.1. Charakteristika bytového fondu.....                                                                                               | 15        |
| E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba .....                                                                                             | 15        |
| E 2. Občianska vybavenosť .....                                                                                                          | 16        |
| E.2.1. Školstvo .....                                                                                                                    | 16        |
| E.2.2. Zdravotníctvo.....                                                                                                                | 16        |
| E.2.3. Sociálna pomoc.....                                                                                                               | 16        |
| E.2.4. Obchod a služby.....                                                                                                              | 16        |
| E.2.5. Ostatná vybavenosť .....                                                                                                          | 16        |
| E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti.....                                                                                                 | 16        |
| E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti .....                                                                                     | 16        |
| E 3. Priemyselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo .....                                                                      | 16        |
| E.3.1. Územie sídla a hospodársky rozvoj .....                                                                                           | 17        |
| E.3.2. Výrobné aktivity .....                                                                                                            | 17        |
| E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby.....                                                                                            | 17        |
| E.3.4. Stavebníctvo.....                                                                                                                 | 17        |
| E.3.5. Poľnohospodárska výroba.....                                                                                                      | 17        |
| E.3.6. Lesné hospodárstvo .....                                                                                                          | 17        |
| E.3.7. Rekreačia a turizmus.....                                                                                                         | 17        |
| <b>F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.....</b> | <b>17</b> |
| <b>G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA .....</b>                                                                       | <b>17</b> |
| G 1. Doprava a dopravné vybavenie .....                                                                                                  | 17        |
| G.1.1. Širšie vzťahy.....                                                                                                                | 17        |
| G.1.2. Cestná doprava .....                                                                                                              | 18        |
| G.1.3. Cestná hromadná doprava.....                                                                                                      | 19        |
| G.1.4. Železničná doprava .....                                                                                                          | 19        |
| G.1.5. Pešia a cyklistická doprava .....                                                                                                 | 19        |

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| G 2. Technické vybavenie.....                                                                                                                       | 19        |
| <b>H. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE<br/>HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ<br/>PROSTREDIE .....</b> | <b>20</b> |
| H.1.1. Životné prostredie.....                                                                                                                      | 20        |
| H.1.2. Odpadové hospodárstvo .....                                                                                                                  | 20        |
| H.1.3. Znečisťujúce látky alebo odpady.....                                                                                                         | 20        |
| <b>I. ZÁBER PPF .....</b>                                                                                                                           | <b>21</b> |
| I 1. Vyhodnotenie záberov .....                                                                                                                     | 22        |
| I.1.1. Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia<br>poľnohospodárskej pôdy .....                                 | 23        |
| I.1.2. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy .....                                                                                               | 24        |
| I.1.3. Záber lesných pôd .....                                                                                                                      | 24        |
| <b>J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA.....</b>                                                                                                          | <b>30</b> |
| J 1. Regulatívy funkčného využitia územia.....                                                                                                      | 30        |
| J 2. Regulatívy priestorového využitia územia.....                                                                                                  | 36        |
| J 3. Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb.....                                                                                             | 36        |
| J 4. regulatívy intenzity využitia územia.....                                                                                                      | 36        |
| J 5. Vybrané limity využitia územia .....                                                                                                           | 38        |
| <b>K. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY .....</b>                                                                                                             | <b>39</b> |
| K 1. Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia. ....                                                                                             | 39        |
| K.1.1. Cestná komunikačná sieť.....                                                                                                                 | 39        |
| K.1.2. Mestská a prímestská hromadná doprava (SAD). ....                                                                                            | 39        |
| K.1.3. Pešia a cyklistická doprava. ....                                                                                                            | 39        |
| K 2. Verejnoprospešné stavby vodohospodárskeho vybavenia.....                                                                                       | 39        |
| K 3. Verejnoprospešné stavby energetického vybavenia a vybavenia spojov.....                                                                        | 39        |
| K 4. verejnoprospešné stavby občianskej vybavenosti. ....                                                                                           | 39        |
| K 5. Verejnoprospešné stavby Verejnej zelene.....                                                                                                   | 39        |
| K 6. Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva. ....                                                                                          | 39        |
| K 7. Územné rezervy na zabezpečenie výhľadových potrieb rozvoja mesta.....                                                                          | 39        |
| <b>L. PRÍLOHY .....</b>                                                                                                                             | <b>I</b>  |
| L 1. Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov .....                                                                                       | I         |

# I. Úvod

## A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

- Obstarávateľ:
  - Mesto Dunajská Streda  
Mestský úrad Dunajská Streda  
Hlavná 50 / 16  
929 01 Dunajská Streda
  - odborne spôsobilá osoba: Bc. Beáta Nagyová, preukaz odbornej spôsobilosti  
č. 359 zo dňa 19.11.2015
- Spracovateľ
  - AUREX, s.r.o.  
Ľubľanská 1  
831 02 Bratislava
  - odborne spôsobilá osoba: Ing. arch. Ľubomír Klaučo, autorizačné osvedčenie  
č. 0983 AA

Mesto Dunajská Streda je podľa §16 Stavebného zákona orgánom územného plánovania a v súlade s §18 tohto zákona je obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce t.j. mesta Dunajská Streda. Plniac si zákonom uloženú povinnosť sústavne sledovať a vyhodnocovať údaje a informácie o území a vykonávať územnoplánovacia činnosť pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 12/2019 územného plánu mesta (ďalej aj ZaD č. 12/2019).

### A 1. DÔVODY NA OBSTARANIE AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Potreba spracovania Zmien a doplnkov č. 12/2019 vyplynula predovšetkým z nutnosti reagovať na nové zámery na využitie územia ako aj z potreby upresnenia regulatívov funkčného využívania a priestorového usporiadania územia, ktoré vyplynuli zo skúseností z praktického uplatňovania územného plánu mesta v riadení rozvoja mesta a pri rozhodovaní o umiestnení stavieb a o využití územia.

Jedná sa o zmeny, ktoré boli posúdené v komisii výstavby a na pracovných rokovaníach s obstarávateľom a schválené Mestským zastupiteľstvom v Dunajskej Strede uznesením č. 106/2019/5 zo dňa 16.04.2019 a č. 136/2019/6 zo dňa 25.06.2019.

### A 2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

Hlavným cieľom spracovania Zmien a doplnkov č. 12/2019 (ÚPN O) je aktualizácia dokumentácie, ktorá je potrebná pri riadení rozvoja mesta Dunajská Streda.

### A 3. POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA

Základný prístup ku spracovaniu Zmien a doplnkov č. 12/2019, tak ako pri spracovaní územného plánu a následných Zmien a doplnkov, vychádza z aktuálnych prístupov k problematike rozhodovania o využití územia. Metodika spracovania vychádza zo Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacích vyhlášok. Textová a grafická časť sú spracované v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. (§17), ako aj v zmysle požiadaviek mesta Dunajská Streda.

Zmeny a doplnky č. 12/2019 sú spracované:

- **Textová časť** - v štruktúre, ako bola spracovaná textová časť schváleného územného plánu s návrhom záväznej časti, ktorá je podkladom pre spracovanie VZN
- **Grafická časť** - vybrané časti výkresov, ktorých sa dotýka zmena v príslušných mierkach ako boli spracované v ÚPN O Dunajská Streda, v rozsahu obsahujúcom všetky zmeny.
  - výkres ZaD č. 12/2019 - „**2 - Komplexný urbanistický návrh**,“ M 1:5 000,

- výkres ZaD č. 12/2019 - „**3 - Návrh dopravného vybavenia**“, M 1:5 000
- výkres ZaD č. 12/2019 - „**6 - Zábery PPF**“, M 1:5 000
- výkres ZaD č. 12/2019 - „**7 - Regulácia funkčného a priestorového usporiadania**“, M 1:5 000

Zmeny a doplnky č. 12/2019 sú spracované po formálnej stránke tak, aby umožňovali posudzovanie nových zámerov vo vzťahu k platnému územnému plánu, t.j. formou priesvitiek, na ktorých sú znázornené zmeny vo využití územia.

Celkový metodický prístup vychádza z toho, že hlavným iniciátorom zmien spôsobu využitia územia sú jednotliví vlastníci, ktorí sa môžu slobodne rozhodovať ako a najmä kedy budú uplatňovať svoje vlastnícke práva v zmysle využitia pozemku. Preto v súlade s ústavne zarúčenou ochranou vlastníckych práv nie je možné priamo direktívne určovať spôsob využitia pozemku a na druhej strane nie je ani možné anticipovať rôznorodé, diferencované záujmy a zábery jednotlivých vlastníkov a užívateľov územia.

Preto územný plán, v záujme umožnenia slobodnej voľby spôsobu využitia a zároveň zamedzenia negatívneho vplyvu na ostatné pozemky a tým aj zníženie ich hodnoty, stanovuje interval možností využitia a teda vymedzuje prípustné a zakázané činnosti v tom ktorom území.

Pre tieto účely je súčasné zastavané územie i novonavrhované plochy členené na regulačné bloky, ktoré predstavujú základnú jednotku pre stanovenie možností využitia spolu so základnými **hmotovo - priestorovými charakteristikami** vyjadrenými indexom zastavanosti, indexom podlažných plôch, podielom zelene a výškovou hladinou bloku stanovenou počtom nadzemných podlaží. Použité hmotovo - priestorové charakteristiky znamenajú zároveň aj vyjadrenie celkového potenciálu daného bloku v zmysle potenciálne využiteľného stavebného objemu.

V regulatívoch možností funkčného využívania sú definované spôsoby využitia pozemkov v členení na **prevládajúce, vhodné a neprípustné**. Stanovený je tak rozsah činností, pre jednotlivé časti územia tak, aby sa vytváralo hodnotné mestské prostredie a vylúčilo znehodnocovanie obytného prostredia prípadne zabránilo vzájomnému obmedzovaniu rozdielnym a konfliktným užívaním susediacich pozemkov.

Riešeným územím pre spracovanie Zmien a doplnkov č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda je administratívne územie mesta Dunajská Streda, ktoré je tvorené katastrálnymi územiami Dunajská Streda, Malé Blahovo a Mliečany.

## II. Návrh Zmien a doplnkov č. 12/2019

### B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

#### B 1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019 .*

#### B 2. FYZICKO-GEOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### B 3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### B 4. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

##### B.4.1. Demografická charakteristika

##### Návrh

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Nárast obyvateľov môže nastať na území nasledovných lokalít navrhovaných na bývanie:

**Tabuľka B.4.1 Nárast počtu obyvateľov podľa lokalít navrhovaných na bývanie**

| Číslo zmeny  | Štvrť | Funkcia                                                                | Počet obyvateľov |        |       |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------|
|              |       |                                                                        | návrh            | výhľad | spolu |
| <b>Z-40a</b> | C     | BB – plochy čistého bývania – bytové domy                              | 240              |        | 240   |
| <b>Z-42</b>  | C     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 60               |        | 60    |
| <b>Z-44a</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 3                |        | 3     |
| <b>Z-44b</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 12               |        | 12    |
| <b>Z-44c</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 21               |        | 21    |
| <b>Z-45</b>  | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 12               |        | 12    |
| <b>Z-58a</b> | F     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 27               |        | 27    |
| <b>Z-58b</b> | F     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 9                |        | 9     |
| <b>Z-60</b>  | F     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 24               |        | 24    |
| <b>Z-61a</b> | F     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 24               |        | 24    |
| <b>Z-68a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 6                |        | 6     |
| <b>Z-68c</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 69               |        | 69    |

| Číslo zmeny  | Štvrť | Funkcia                                                                | Počet obyvateľov |        |              |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------|
|              |       |                                                                        | návrh            | výhľad | spolu        |
| <b>Z-69</b>  | G     | BB – plochy čistého bývania – bytové domy                              | 21               |        | 21           |
| <b>Z-71</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 84               |        | 84           |
| <b>Z-72</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 357              |        | 357          |
| <b>Z-73a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 222              |        | 222          |
| <b>Z-74</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 48               |        | 48           |
| <b>Z-76a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 39               |        | 39           |
| <b>Z-80</b>  | G     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 390              |        | 390          |
| <b>Z-81</b>  | G     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 69               |        | 69           |
| <b>Z-82b</b> | H     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 105              |        | 105          |
| <b>SPOLU</b> |       |                                                                        | <b>1 857</b>     |        | <b>1 857</b> |

Pri výpočte návrhu počtu obyvateľov sme vychádzali z nasledovnej obložnosti bytov:

v RD **3,0** obyvateľov na byt v RD

v BD **2,6** obyvateľov na byt v BD

#### **B.4.2. Ekonomická aktivita obyvateľstva**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **B 5. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA

### C 1. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

*Kapitola sa mení nasledovne:*

Návrh urbanistickej koncepcie vychádza z definovaných požiadaviek na zmenu územného plánu.

V súlade so stanoveným cieľom územný plán mesta Dunajská Streda navrhuje priestorové usporiadanie aktivít, tak ako je stanovené Stavebným zákonom. Navrhované riešenie v Zmenách a doplnkoch č. 12/2019 zohľadňuje nové názory na využitie konkrétnej časti územia, ktoré nie sú v rozpore so schválenou koncepciou.

#### C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### C.1.4. Návrh riešenia

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### C 2. KONCEPCIA ROZVOJA ČASTÍ MESTA

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Pre účely popisu urbanistickej štruktúry mesta je, v súlade s územným plánom mesta Dunajská Streda, ponechané rozdelenie sídla na mestské štvrte, ktoré sú vytvorené zlúčením základných štatistických jednotiek - urbanistických obvodov. Tieto boli spojené tak, aby novovytvorené zóny – „mestské štvrte“ tvorili relatívne homogénne celky z hľadiska urbanistickej štruktúry a to tak funkčnej ako priestorovej.

**Návrh riešenia ZaD č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda** rešpektuje takto vymedzené mestské štvrte ako základné jednotky vnútornej štruktúry mesta a navrhuje zmenu v konkrétnej lokalite:

#### **A – polyfunkčná zóna Centrum**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### **B - obytná zóna východ**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-37** – Plocha leží v zastavanom území mesta, v jeho východnej časti. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia územia „plochy čistého bývania – bytové domy“ (BB) na „**plochy**

**zelene“ (MZ)** a k zmene regulatívov intenzity využitia územia. Zmena je už v súčasnosti realizovaná, jedná sa teda o zosúladenie súčasného stavu s územným plánom mesta.

**Zmena č. Z-38** – Plocha leží v zastavanom území mesta, v jeho východnej časti. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia územia „plochy čistého bývania – bytové domy“ (BB) na „**plochy zelene“ (MZ)** a k zmene regulatívov intenzity využitia územia. Zmena je už v súčasnosti realizovaná, jedná sa teda o zosúladenie súčasného stavu s územným plánom mesta.

**Zmena č. Z-39** – Plocha leží v zastavanom území mesta, v jeho východnej časti. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia územia „plochy čistého bývania – bytové domy“ (BB) na „**plochy zelene“ (MZ)** a k zmene regulatívov intenzity využitia územia. Zmena je už v súčasnosti realizovaná, jedná sa teda o zosúladenie súčasného stavu s územným plánom mesta.

### **C - zmiešaná zóna juh**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-40a** – Plocha sa nachádza vo východnej časti mesta v blízkosti križovatky ulíc Hlavná a Povodská, na území definovaným platným územným plánom mesta ako „polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy čistého bývania – bytové domy“ (BB)** pri zachovaní regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-40b** – V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-40b – vytvorením nového regulačného bloku Z-40a sa z pôvodného regulačného bloku C1 odčleňuje jeho západná časť a vytvára samostatnú priestorovú jednotku – nový regulačný blok, ktorý zachováva pôvodné regulatívy bloku C1. Rovnako sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia – „**polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS)**.

**Zmena č. Z-41** – Plocha ležiaca v rovnakej lokalite ako zmeny č. Z-40a a Z-40b, na území definovaným platným územným plánom mesta ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS)**. Návrhom dochádza k navýšeniu regulatívov intenzity využitia (pri zachovaní funkčného využitia).

**Zmena č. Z 42** – Plocha ležiaca vo východnej časti územia v platnom územnom pláne definovaná ako „polyfunkčné územie výroby a služieb“ (PVS). Návrhom dochádza k jej zmene na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy“ (BRM)** pri zachovaní regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-43a** – Plocha ležiaca v juhovýchodnej časti územia na ploche, ktorá je platným územným plánom určená pre mestskú zeleň (MZ). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy „**areály verejnej vybavenosti“ (AVV)** a zároveň sa definujú regulatívy intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-43b** – Plocha ležiaca v juhovýchodnej časti územia na ploche, ktorá je platným územným plánom určená pre „plochy rekreačných areálov“ (RA). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy „**areály verejnej vybavenosti“ (AVV)** a zároveň sa upravujú regulatívy intenzity využitia územia navýšením indexu zastavanosti.

**Zmena č. Z-44a** – Plocha ležiaca v juhovýchodnej časti územia na ploche, ktorá je platným územným plánom určená pre mestskú zeleň (MZ). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy „**bývania v rodinných domoch spojených s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR)**, mení sa etapa „výhľad“ na „návrh“ a zároveň sa definujú regulatívy intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-44b** – Plocha ležiaca v juhovýchodnej časti územia na ploche, ktorá je platným územným plánom určená pre „plochy rekreačných areálov“ (RA). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy „**bývania v rodinných domoch spojených s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR)**, mení sa etapa „výhľad“ na „návrh“ a zároveň sa upravujú regulatívy intenzity využitia.

**Zmena č. Z-44c** – Plocha ležiaca v juhovýchodnej časti územia na ploche, ktorá je platným územným plánom určená pre „plochy rekreačných areálov“ (RA). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na plochy „**bývania v rodinných domoch spojených s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR)**, mení sa etapa „výhľad“ na „návrh“ a zároveň sa upravujú regulatívy intenzity využitia.

**Zmena č. Z-45** – Plocha sa nachádza na južnom okraji zastavaného územia a v platnom územnom pláne je definovaná ako „plochy rekreačných areálov“ (RA). Návrhom sa mení funkčné využitie na plochy „**bývania v rodinných domoch spojených s aktivitami cestovného ruchu**“ (BRR), mení sa etapa „výhľad“ na „návrh“ a zároveň sa upravujú regulatívy intenzity využitia.

**Zmena č. Z-46** – Plocha leží v južnej časti zastavaného územia mesta, na plochách určených územným plánom mesta na „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-47** – Plocha leží v južnej časti zastavaného územia mesta, na plochách určených územným plánom mesta na „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-48a** – V južnej časti zastavaného územia mesta sa rozprestiera plocha, určená územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-48b** – V južnej časti zastavaného územia mesta sa rozprestiera plocha, určená územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-49** – V južnej časti zastavaného územia mesta sa rozprestiera plocha, určená územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-50** – V južnej časti zastavaného územia mesta sa rozprestiera plocha, určená územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-51** – V južnej časti zastavaného územia mesta sa rozprestiera plocha, určená územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-52** – Plocha sa nachádza v južnej časti územia na plochách určených územným plánom mesta pre „**plochy rekreačných areálov**“ (RA). Návrhom dochádza k úprave intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

**Zmena č. Z-77a** – Plocha sa nachádza v juhovýchodnej časti územia mimo zastavaného územia mesta, na plochách určených územným plánom ako krajinná zeleň. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) a definovaniu hmotovo-priestorových regulatívov.

**Zmena č. Z-77b** – Plocha sa nachádza v juhovýchodnej časti územia mimo zastavaného územia mesta, na plochách určených územným plánom ako krajinná zeleň. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) a definovaniu hmotovo-priestorových regulatívov.

## **D – priemyselná zóna západ**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-53** – Plocha priľahlá ku Kračanskej ceste v západnej časti zastavaného územia. V platnom územnom pláne je táto plocha definovaná ako „plochy priemyselnej výroby“ (VP), návrhom zmeny sa mení funkčné využívanie dotknutého územia na „**polyfunkčné plochy výroby a služieb**“ (PVS), pri zachovaní intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-54** – Plocha priľahlá ku Kračanskej ceste v západnej časti zastavaného územia. V platnom územnom pláne je táto plocha definovaná ako „plochy priemyselnej výroby“ (VP), návrhom zmeny sa mení funkčné využívanie dotknutého územia na „**polyfunkčné plochy výroby a služieb**“ (PVS), pri zachovaní intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-55** – V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-55 na ploche určenej platným územným plánom ako „**plochy priemyselnej výroby**“ (VP). Návrhom dochádza k zmene intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využívania.

### **E - obytná zóna západ**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-56** – Plocha ležiaca v centrálnej časti mesta na Bratislavskej ceste na ploche definovanej územným plánom ako „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR). Návrhom ZaD sa mení funkčné využitie na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) a zároveň dochádza k úprave intenzity využívania územia navýšením maximálnej podlažnosti indexu zastavanosti.

**Zmena č. Z-57a** – Plocha ležiaca v centrálnej časti mesta na Veľkoblahovskej ceste na ploche definovanej územným plánom ako „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom ZaD sa nemení funkčné využitie, dochádza k navýšeniu intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-57b** – V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-57b – vytvorením nového regulačného bloku Z-57a sa z pôvodného regulačného bloku E20 odčleňuje jeho západná časť a vytvára samostatnú priestorovú jednotku – nový regulačný blok, ktorý zachováva pôvodné regulatívy bloku E20. Rovnako sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia – „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM).

### **F – obytná zóna Malé Blahovo**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-58a** – V severnej časti zastavaného územia sa rozprestiera územie dotknuté zmenou Z-58a na plochách určených územným plánom mesta pre plochy „areálov verejnej vybavenosti (AVV). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) pričom regulatívy intenzity využitia územia sa nemenia.

**Zmena č. Z-58b** – V rovnakej lokalite sa nachádza aj plocha určená územným plánom mesta na „plochy čistého bývania – bytové domy“ (BB). Návrhom sa mení funkčné využitie na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM), regulatívy intenzity využitia územia zostávajú nezmenené.

**Zmena č. Z-58c** – Ďalšia plocha dotknutá zmenou v tejto lokalite je plochy určená územným plánom mesta pre „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD sa zachováva funkčné využitie územia pri zmene intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-58d** – Podobne ako predchádzajúce zmeny, aj Z-58d leží v lokalite v severnej časti zastavaného územia na ploche určenej územným plánom pre „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Vytvorením nových regulačných blokov v tejto lokalite sa mení priestorové vymedzenie pôvodného regulačného bloku F 21, do ktorého nové bloky priestorovo zasahujú, čím sa vytvára namiesto neho nový regulačný blok s označením Z-58d. Funkčné využitie i regulatívy intenzity využitia územia sa nemenia, zostávajú pôvodné z regulačného bloku F 21.

**Zmena č. Z-59** – V severnej časti mesta v zastavanom území v tesnom dotyku so židovským cintorínom sa rozprestiera plocha určená územným plánom pre „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia územia na „**plochy zelene**“ (MZ).

**Zmena č. Z-60** – V rovnakej lokalite sa nachádza aj plocha dotknutá zmenou funkčného využitia: plochy definované v územnom pláne mesta ako „plochy zelene“ (MZ) menia funkčné využitie na „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR) a zároveň sa definujú regulatívy intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-61a** – Na severozápadnom okraji zastavaného územia sa rozprestiera plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom dochádza k zmene etapy „výhľad“ na „návrh“ a k úprave regulatívov intenzity zástavby pri zachovaní funkčného využitia.

**Zmena č. Z-61b** – V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-61b – vytvorením nového regulačného bloku Z-61a sa z pôvodného regulačného bloku F39 odčleňuje jeho južná časť a vytvára samostatnú priestorovú jednotku – nový regulačný blok, ktorý zachováva pôvodné regulatívy bloku F39. Rovnako sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia – „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR).

**Zmena č. Z-62** – V západnej časti zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-63a** – V západnej časti mesta na okraji zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-63b** – V západnej časti mesta na okraji zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-63c** – V západnej časti mesta na okraji zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-63d** – V západnej časti mesta na okraji zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-64** – V západnej časti mesta na okraji zastavaného územia leží plocha definovaná platným územným plánom ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a k úprave regulatívov intenzity zástavby.

**Zmena č. Z-65** – V západnej časti mesta v zastavanom území sa nachádza plocha určená platným územným plánom pre „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom ZaD dochádza k navýšeniu intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využitia.

### **G – Obytná zóna sídlisko sever, katastrálne územie Malého Blahova**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-66** – Severovýchodne od centra mesta leží plocha zmeny, pre ktorú definuje platný územný plán funkčné využitie „**plochy športových a telovýchovných zariadení**“ (RŠ). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS) a k navýšeniu regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-67** – V rovnakej lokalite sa nachádza aj plocha definovaná územným plánom ako **plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom sa mení funkčné využitie územia na „**plochy zelene**“ (MZ) a menia sa aj regulatívy intenzity využívania územia.

**Zmena č. Z-68a** Plocha sa rozprestiera na severovýchodnom okraji zastavaného územia na plochách určených platným územným plánom pre „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom odchádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM), mení sa etapa „výhľad“ na „návrh“ a upravujú sa regulatívy intenzity využitia územia a rozširuje sa hranica zastavaného územia.

**Zmena č. Z-68b** V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-68b – vytvorením nového regulačného bloku Z-68a sa z pôvodného regulačného bloku G 74 odčleňuje jeho západná časť a vytvára samostatnú priestorovú jednotku – nový regulačný blok, ktorý zachováva pôvodné regulatívy bloku

G 74. Rovnako sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia – „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR).

**Zmena č. Z-68c** – V rovnakej lokalite sa rozprestiera na ornej pôde plochy zmeny Z-68c. Návrhom odchádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM), definujú sa regulatívy intenzity využitia územia a rozširuje sa hranica zastavaného územia.

**Zmena č. Z-69** – Plocha leží na východnom okraji zastavaného územia na ploche definovania územným plánom mesta ako „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy čistého bývania – bytové domy**“ (BB) a k zmene regulatívov funkčného využitia.

**Zmena č. Z-70** – Plocha sa rozprestiera v severnej časti územia na Letištnej ulici, na ploche určenej platným územným plánom pre „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Návrhom sa mení funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) a k zmene hmotovo-priestorových regulatívov.

**Zmena č. Z-71** – Plocha leží v severnej časti územia, v k.ú. Malé Blahovo, na ploche definovanej územným plánom ako „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom dochádza k zmene etapy „výhľad“ na „návrh“ pri zachovaní funkčného využitia a regulatívov intenzity využitia územia. Zároveň sa rozširuje hranica zastavaného územia.

**Zmena č. Z-72** – Plocha sa rozprestiera v severovýchodnej časti územia na ploche, pre ktorú platný územný plán definuje funkčné využitie „polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS). Návrhom odchádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a dochádza aj k úprave regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-73a** – Plocha sa nachádza vo východnej časti mesta priľahlá ku Galantskej ceste a v platnom územnom pláne je určená pre „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) v etape „výhľad“. Návrhom dochádza k zmene etapy na „návrh“ pri zachovaní funkčného využitia a intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-73b** – V rovnakej lokalite leží aj plocha zmeny Z-73b – vytvorením nového regulačného bloku Z-73a sa z pôvodného regulačného bloku G 133 odčleňuje jeho západná časť a vytvára samostatnú priestorovú jednotku – nový regulačný blok, ktorý zachováva pôvodné regulatívy bloku G 133. Rovnako sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia – „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM).

**Zmena č. Z-74** – Plocha leží východnej časti územia na ploche definovanej územným plánom mesta ako „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) v etape „výhľad“. Návrhom dochádza k zmene etapy na „návrh“ pri zachovaní funkčného využitia a intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-76a** – Plocha sa rozprestiera na severovýchodnej hranici riešeného územia, na plochách určených územným plánom na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom dochádza k zmene etapy „výhľad“ na etapu „návrh“ pri zachovaní funkčného využitia územia a hmotovo-priestorových regulatívov.

**Zmena č. Z-76b** – Plocha sa nachádza v dotyku s predchádzajúcou zmenou a je platným územným plánom určená ako „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) v etape výhľadu. Návrhom zmeny sa upravuje funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) v šírke 10 m v etape „návrh“ a dochádza k úprave hmotovo-priestorových regulatívov.

**Zmena č. Z-76c** – Plocha leží v rovnakej lokalite ako predchádzajúce dve plochy, priamo na hranici riešeného územia a k.ú. Malé Blahovo. V platnom územnom pláne je plocha určená pre rozvoj územia „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) v etape „výhľad“. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) v etape „návrh“ a dochádza aj k úprave regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-80** – V severnej časti riešeného územia na ornej pôde sa rozprestiera plocha, ktorej funkčné využitie sa návrhom ZaD mení na „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR) a zároveň sa definujú regulatívy intenzity využitia územia a rozširuje sa hranica zastavaného územia.

**Zmena č. Z-81** – V severovýchodnej časti riešeného územia na ornej pôde sa rozprestiera plocha, ktorej funkčné využitie sa návrhom ZaD mení na „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR)

a zároveň sa definujú regulatívy intenzity využitia územia a rozširuje sa hranica zastavaného územia.

### **H – obytná zóna Mliečany**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

**Zmena č. Z-75** – V južnej časti riešeného územia, v k.ú. Mliečany na severozápadnom okraji zastavaného územia leží plocha definovaná územným plánom ako „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR). Návrhom zmien dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS), pričom intenzita využitia územia zostáva nezmenená.

**Zmena č. Z-78a** – V južnej časti riešeného územia, v k.ú. Mliečany v dotyku so zastavaným územím na ornej pôde sa rozprestiera územie dotknuté zmenou č. Z-78a. Návrhom zmien sa mení funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) v šírke 20 m.

**Zmena č. Z-78b** – V rovnakej lokalite na ornej pôde leží plocha, na ktorej dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) a zároveň sa určujú regulatívy intenzity využitia územia. Zároveň dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia.

**Zmena č. Z-79a** – V južnej časti riešeného územia, v k.ú. Mliečany v dotyku so zastavaným územím na ornej pôde sa rozprestiera územie dotknuté zmenou č. Z-79a. Návrhom zmien sa mení funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) v šírke 20 m a dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia.

**Zmena č. Z-79b** – V rovnakej lokalite na ornej pôde leží plocha, na ktorej dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) a zároveň sa určujú regulatívy intenzity využitia územia. Zároveň dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia.

**Zmena č. Z-82a** – Plocha leží na južnom okraji zastavaného územia mesta, priamo v dotyku so zastavaným územím na ornej pôde. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS) a definovaniu regulatívov intenzity využitia územia. Zároveň dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia.

**Zmena č. Z-82b** – Plocha leží na južnom okraji zastavaného územia mesta, priamo v dotyku so zastavaným územím na ornej pôde. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu**“ (BRR) a definovaniu regulatívov intenzity využitia územia. Zároveň dochádza k rozšíreniu hranice zastavaného územia.

**Tabuľka C.2 Prehľad lokalít navrhovaných v ZaD č. 12/2019 na zmenu**

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Štvrť | Urbanistický obvod | Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD | Funkčné využitie v ÚPN O | Navrhovaná funkcia v ZaD 12/2019 | Etapa |                  | Poloha v zastavanom území |
|------------------------------------------------|-------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------|------------------|---------------------------|
| <b>Z-37</b>                                    | B     | 2137560            | B 6                                                  | BB                       | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-38</b>                                    | B     | 2137560            | B 6                                                  | BB                       | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-39</b>                                    | B     | 2137560            | B 7                                                  | BB                       | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-40a</b>                                   | C     | 2137640            | C 1                                                  | POS                      | BB                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-40b</b>                                   | C     | 2137640            | C 1                                                  | POS                      | POS                              | Z     | zmena vymedzenia | v z.ú.                    |
| <b>Z-41</b>                                    | C     | 2137640            | C 1                                                  | POS                      | POS                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-42</b>                                    | C     | 2757780            | C 25                                                 | PVS                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-43a</b>                                   | C     | 2757780            | C 27                                                 | MZ                       | AVV                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-43b</b>                                   | C     | 2757780            | C 29                                                 | RA                       | AVV                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-44a</b>                                   | C     | 2757780            | C 28                                                 | MZ                       | BRR                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-44b</b>                                   | C     | 2757780            | C 30                                                 | RA                       | BRR                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| <b>Z-44c</b>                                   | C     | 2757780            | C 30                                                 | RA                       | BRR                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Štvrť | Urbanistický obvod | Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD | Funkčné využitie v ÚPN O | Navrhovaná funkcia v ZaD 12/2019 | Etapa |                  | Poloha v zastavanom území |
|------------------------------------------------|-------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------|------------------|---------------------------|
| Z-45                                           | C     | 2757780            | C 30                                                 | RA                       | BRR                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-46                                           | C     | 2137720            | C 51                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-47                                           | C     | 2137720            | C 51                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-48a                                          | C     | 2137720            | C 51                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-48b                                          | C     | 2137720            | C 52                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-49                                           | C     | 2137720            | C 52                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-50                                           | C     | 2137720            | C 52                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-51                                           | C     | 2137720            | C 52                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-52                                           | C     | 2757780            | C 55                                                 | RA                       | RA                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-53                                           | D     | 2137810            | D 18                                                 | VP                       | PVS                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-54                                           | D     | 2137810            | D 42                                                 | VP                       | PVS                              | Z     | zmena            | v z.ú.                    |
| Z-55                                           | D     | 2137810            | D 42                                                 | VP                       | VP                               | Z     | zmena            | v z.ú.                    |
| Z-56                                           | E     | 2137810            | E 10                                                 | BR                       | PVS                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-57a                                          | E     | 2137810            | E 20                                                 | BRM                      | BRM                              | Z     | zmena            | v z.ú.                    |
| Z-57b                                          | E     | 2137810            | E 20                                                 | BRM                      | BRM                              | Z     | zmena            | v z.ú.                    |
| Z-58a                                          | F     | 2800200            | F 18                                                 | AVV                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-58b                                          | F     | 2800200            | F 19                                                 | BB                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-58c                                          | F     | 2800200            | F 20                                                 | BR                       | BR                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-58d                                          | F     | 2800200            | F 21                                                 | POS                      | POS                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-59                                           | F     | 2800200            | F 22                                                 | BR                       | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-60                                           | F     | 2800200            | F 25                                                 | MZ                       | BR                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-61a                                          | F     | 2138021            | F 39                                                 | BR                       | BR                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-61b                                          | F     | 2138021            | F 39                                                 | BR                       | BR                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-62                                           | F     | 2800200            | F 46                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-63a                                          | F     | 2138021            | F 59                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-63b                                          | F     | 2138021            | Z 60                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-63c                                          | F     | 2138021            | F 60                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-63d                                          | F     | 2138021            | F 61                                                 | BR                       | BR                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-64                                           | F     | 2138021            | F 61                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-65                                           | F     | 2138021            | F 79                                                 | BRM                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-66                                           | G     | 2137300            | G 43                                                 | RŠ                       | POS                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-67                                           | G     | 2137300            | G 56                                                 | BRM                      | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-68a                                          | G     | 2138112            | G 74                                                 | BR                       | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-68b                                          | G     | 2138112            | G 74                                                 | BR                       | BR                               | V     | zmena vymedzenia | v z.ú.                    |
| Z-68c                                          | G     | 2138112            | -                                                    |                          | BRM                              | N     | návrh            | mimo z.ú.                 |
| Z-69                                           | G     | 2138112            | G 108                                                | BR                       | BB                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-70                                           | G     | 2138111            | G 120                                                | BR                       | MZ                               | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-71                                           | G     | 2138111            | G 124                                                | BRM                      | BRM                              | N     | návrh            | mimo z.ú.                 |
| Z-72                                           | G     | 2138111            | G 132                                                | POS                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-73a                                          | G     | 2138111            | G 133                                                | BRM                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |
| Z-73b                                          | G     | 2138111            | G 133                                                | BRM                      | BRM                              | V     | výhľad           | v z.ú.                    |
| Z-74                                           | G     | 2138111            | G 133                                                | BRM                      | BRM                              | N     | návrh            | v z.ú.                    |

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Štvrť | Urbanistický obvod | Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD | Funkčné využitie v ÚPN O | Navrhovaná funkcia v ZaD 12/2019 | Etapa |                          | Poloha v zastavanom území |
|------------------------------------------------|-------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Z-75</b>                                    | H     | 2138290            | H 11                                                 | BR                       | POS                              | N     | návrh                    | v z.ú.                    |
| <b>Z-76a</b>                                   | G     | 2138111            | Z-33                                                 | BRM                      | BRM                              | N     | návrh                    | v z.ú.                    |
| <b>Z-76b</b>                                   | G     | 2138111            | Z-33                                                 | BRM                      | MZ                               | N     | návrh                    | v z.ú.                    |
| <b>Z-76c</b>                                   | G     | 2138111            | Z-33                                                 | BRM                      | PVS                              | N     | návrh                    | v z.ú.                    |
| <b>Z-77a</b>                                   | C     | 2757780            | -                                                    |                          | PVS                              | N     | návrh                    | v z.ú.                    |
| <b>Z-77b</b>                                   | C     | 2757780            | -                                                    |                          | PVS                              | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-78a</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | MZ                               | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-78b</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | PVS                              | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-79a</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | MZ                               | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-79b</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | PVS                              | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-80</b>                                    | G     | 2138111            | -                                                    |                          | BR                               | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-81</b>                                    | G     | 2138111            | -                                                    |                          | BR                               | NN    | návrh na nových plochách | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-82a</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | POS                              | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |
| <b>Z-82b</b>                                   | H     | 2138290            | -                                                    |                          | BRR                              | N     | návrh                    | mimo z.ú.                 |

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

|     |                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------|
| BR  | plochy čistého bývania - rodinné domy                            |
| BRM | plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     |
| BB  | plochy čistého bývania – bytové domy                             |
| BRR | bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu |
| VP  | plochy priemyselnej výroby                                       |
| PVS | polyfunkčné územie výroby a služieb                              |
| RŠ  | plochy športových a telovýchovných zariadení                     |
| RA  | plochy rekreačných areálov                                       |
| POS | polyfunkčné územie obchodu a služieb                             |
| AVV | areály verejnej vybavenosti                                      |
| MZ  | plochy zelene                                                    |

### C 3. TENDENCIE VÝVOJA, ETAPIZÁCIA VÝSTAVBY

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### C 4. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Súčasný zastavaný územie mesta navrhuje Územný plán mesta Dunajská Streda rozšíriť v zmysle rozvojových bytovo – komunálnych, výrobných plôch a plôch zelene. V Zmenách a doplnkoch č. 12/2019 sa jedná o rozšírenie o obytné, výrobné, polyfunkčné plochy a plochy zelene:

- ☐ Zmena č. **Z-68a** – nové plochy bývania mestského typu – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-68c** – nové plochy bývania mestského typu – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-71** – nové plochy bývania mestského typu – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-77b** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb
- ☐ Zmena č. **Z-78a** – nové plochy zelene
- ☐ Zmena č. **Z-78b** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb
- ☐ Zmena č. **Z-79a** – nové plochy zelene
- ☐ Zmena č. **Z-79b** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb
- ☐ Zmena č. **Z-80** – nové plochy na plochy čistého bývania – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-81** – nové plochy na plochy čistého bývania – rodinné domy

- Zmena č. **Z-82a** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb
- Zmena č. **Z-82b** – nové plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu

Návrh rozšírenia hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti vo výkrese „2 - Komplexný urbanistický návrh“, M 1:5 000 a v grafickej schéme, ktorá je súčasťou textu „Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov“.

## **C 5. NÁVRH NA RIEŠENIE ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI**

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|

## D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT

### D 1. SÚČASNÝ STAV PAMIATKOVEJ OCHRANY

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### D 2. AKTUÁLNY STAV ZÁVÄZNÝCH PRÁVNÝCH AKTOV PRE OCHRANU PAMIAŤOK NA ÚZEMÍ MESTA DUNAJSKÁ STREDA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

### E 1. BÝVANIE

#### E.1.1. Charakteristika bytového fondu

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba

*Táto podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

V ZaD navrhujeme plochy na novú bytovú výstavbu ako potenciálne priestory pre danú funkciu. Zmeny a doplnky č. 12/2019 svojím riešením ovplyvňujú nárast bytového fondu nasledovne:

**Tabuľka E.1.2 Nová bytová výstavba v návrhu ZaD č. 12/2019 podľa mestských štvrtí:**

| Číslo zmeny  | Štvrť | Funkcia                                                                | Počet bytov |   |    |       | Počet obyvateľov |   |       |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------|-------------|---|----|-------|------------------|---|-------|
|              |       |                                                                        | RD          |   | BD | spolu |                  |   |       |
|              |       |                                                                        | N           | V |    |       | N                | V | spolu |
| <b>Z-40a</b> | C     | BB – plochy čistého bývania – bytové domy                              |             |   | 92 | 92    | 240              |   | 240   |
| <b>Z-42</b>  | C     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 20          |   |    | 20    | 60               |   | 60    |
| <b>Z-44a</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 1           |   |    | 1     | 3                |   | 3     |
| <b>Z-44b</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 4           |   |    | 4     | 12               |   | 12    |
| <b>Z-44c</b> | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 7           |   |    | 7     | 21               |   | 21    |
| <b>Z-45</b>  | C     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 4           |   |    | 4     | 12               |   | 12    |
| <b>Z-58a</b> | F     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 9           |   |    | 9     | 27               |   | 27    |
| <b>Z-58b</b> | F     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 3           |   |    | 3     | 9                |   | 9     |
| <b>Z-60</b>  | F     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 8           |   |    | 8     | 24               |   | 24    |
| <b>Z-61a</b> | F     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 8           |   |    | 8     | 24               |   | 24    |
| <b>Z-68a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 2           |   |    | 2     | 6                |   | 6     |
| <b>Z-68c</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 23          |   |    | 23    | 69               |   | 69    |

| Číslo zmeny  | Štvrť | Funkcia                                                                | Počet bytov |   |           |            | Počet obyvateľov |   |              |
|--------------|-------|------------------------------------------------------------------------|-------------|---|-----------|------------|------------------|---|--------------|
|              |       |                                                                        | RD          |   | BD        | spolu      |                  |   |              |
|              |       |                                                                        | N           | V |           |            | N                | V | spolu        |
| <b>Z-69</b>  | G     | BB – plochy čistého bývania – bytové domy                              |             |   | 7         | 7          | 21               |   | 21           |
| <b>Z-71</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 32          |   |           | 32         | 84               |   | 84           |
| <b>Z-72</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 119         |   |           | 119        | 357              |   | 357          |
| <b>Z-73a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 74          |   |           | 74         | 222              |   | 222          |
| <b>Z-74</b>  | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 16          |   |           | 16         | 48               |   | 48           |
| <b>Z-76a</b> | G     | BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy                     | 13          |   |           | 13         | 39               |   | 39           |
| <b>Z-80</b>  | G     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 130         |   |           | 130        | 390              |   | 390          |
| <b>Z-81</b>  | G     | BR – plochy čistého bývania – rodinné domy                             | 23          |   |           | 23         | 69               |   | 69           |
| <b>Z-82b</b> | H     | BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu | 35          |   |           | 35         | 105              |   | 105          |
| <b>SPOLU</b> |       |                                                                        | <b>536</b>  |   | <b>99</b> | <b>635</b> | <b>1 857</b>     |   | <b>1 857</b> |

Pri výpočte návrhu počtu obyvateľov sme vychádzali z nasledovnej obložnosti bytov:

v RD **3,0** obyvateľov na byt v RD

v BD **2,6** obyvateľov na byt v BD

## E 2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

### E.2.1. Školstvo

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.2. Zdravotníctvo

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.3. Sociálna pomoc

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.4. Obchod a služby

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.5. Ostatná vybavenosť

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## E 3. PRIEMYSELNÁ VÝROBA, STAVEBNÍCTVO A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO

**E.3.1. Územie sídla a hospodársky rozvoj**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**E.3.2. Výrobné aktivity**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

V súlade s návrhom ÚPN O, ktorý navrhuje zónu **Západ** z časti revitalizovať, Zmeny a doplnky č. 12/2019 navrhujú zmenu funkcie „plochy priemyselnej výroby“ (VP) na „polyfunkčné územie výroby a služieb“ (PVS) v lokalitách **Z-53, Z-54 a Z-55**.

V južnej časti mesta v k.ú. Mliečany ZaD 12/2019 navrhujú rozšírenie plôch pre polyfunkčné územie výroby a služieb v lokalitách **Z-78b a Z-79b** na nezastavaných plochách ornej pôdy. Menšie plochy výroby a výrobných služieb („polyfunkčné územie výroby a výrobných služieb“ – PVS) sú v ZaD č. 12/2019 navrhnuté na okraji zastavaného územia vo východnej a severovýchodnej časti mesta: **Z-77a, Z-77b a Z-76c**.

**E.3.4. Stavebníctvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**E.3.5. Poľnohospodárska výroba**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**E.3.6. Lesné hospodárstvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**E.3.7. Rekreácia a turizmus**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY  
VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU  
EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH  
OPATRENÍ**

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

**G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO  
VYBAVENIA****G 1. DOPRAVA A DOPRAVNÉ VYBAVENIE****G.1.1. Širšie vzťahy**

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## G.1.2. Cestná doprava

### *Kapitola sa dopĺňa o text*

V severovýchodnej časti mesta (zóna G) na okraji zastavaného územia sa v súvislosti s novou výstavbou v rámci Zmien a doplnkov č. 12/2019 dopĺňa komunikačná sieť dvomi novými komunikáciami a jednou okružnou križovatkou, čím sa zabezpečí ako obsluha rozvojového územia, tak aj nové napojenie na Malé Dvorníky.

Prvá z navrhovaných komunikácií pokračuje v predĺžení Letišnej ulice smerom na sever, kde sa asi po 250m stáča vpravo do novo navrhovanej lokality bývania (Z-80) a po cca 900 metroch ústi do druhej navrhovanej komunikácie. Táto cesta je navrhované vo funkčnej triede B3 a typovej kategórii MZ8,5/50.

Druhá komunikácia je prostredníctvom okružnej križovatky napojená na územným plánom navrhovanú komunikáciu spájajúcu Letišnú ulicu s Galantskou cestou v etape výhľadu, ktorá tvorí súčasť vonkajšieho mestského okruhu, a vedie severovýchodným smerom až na okraj riešeného územia v celkovej dĺžke cca 1 200 metrov a pokračuje priamo do Malých Dvorníkov. Táto cesta je navrhované vo funkčnej triede B3 a typovej kategórii MZ8,5/50.

Malá okružná križovatka je navrhnutá s vonkajším polomerom 35-40 metrov, v podrobnejšej dokumentácii je potrebné upresniť jej tvar.

Navrhované komunikácie i okružná križovatka sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby:

- VPS 36 – okružná križovatka na vonkajšom mestskom okruhu.
- VPS 37 – pokračovanie Čígerskej ulice smerom na Malé Dvorníky
- VPS 38 – prepojenie vonkajšieho mestského okruhu s Malými Dvorníkmi

### *Kapitola sa dopĺňa a mení text zo ZaD 2017 nasledovne:*

Vo všetkých novovybudovaných lokalitách musia byť v rámci projektovej prípravy navrhnuté a následne vybudované obslužné dvojpruhové miestne komunikácie v šírkovom usporiadaní:

#### **Obojstranná zástavba:**

1. miestne komunikácie s minimálnou šírkou dopravného priestoru 12,00 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 3,00 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet: 2
- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 2

2. krátke miestne komunikácie do 40 m s minimálnou šírkou dopravného priestoru 10,00 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,75 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet: 1
- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 2

#### **Jednostranná zástavba:**

3. miestne komunikácie s minimálnou šírkou dopravného priestoru 9,50 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 3,00 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet: 1
- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 1

- dopravný priestor na opačnej strane komunikácie ako chodník: minimálna šírka 0,50 m, počet 1

4. krátke miestne komunikácie do 40 m s minimálnou šírkou dopravného priestoru 9,00 m, ktorá pozostáva z nasledovných prvkov:

- jazdný pruh: minimálna šírka 2,75 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet: 1
- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 1
- dopravný priestor na opačnej strane komunikácie ako chodník: minimálna šírka 0,50 m, počet 1

*Kapitola sa dopĺňa v časti Statická doprava o text:*

Pri výpočte nárokov na statickú dopravu pre jednotlivé stavebné zámery vychádzať z tabuľky č. 20 STN 73 6110 v platnom znení a vo výpočte používať nasledovné súčinitele:

- kmp – podľa polohy
- $k_d = 1,2$  (IAD : ostatné = 45 : 55)

Pri navrhovaní viacbytových bytových budov a nebytových budov s bytmi navrhovať odstavné stojiská v minimálnom počte 2 stojiská /byt.

### **G.1.3. Cestná hromadná doprava**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **G.1.4. Železničná doprava**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **G.1.5. Pešia a cyklistická doprava**

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## **G 2. TECHNICKÉ VYBAVENIE**

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Navrhované zmeny a doplnky územného plánu predstavujú najmä zmenu funkčného využitia plôch už určených na zástavbu, k zmene etapizácie či spresnenia regulácie. Jedná sa o nepodstatné zvýšenie nárokov potreby vody, plynu a elektrickej energie, čo nevykazuje potrebu zmeny koncepcii vo vzťahu ku celkovým potrebám mesta.

## **H. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### **H.1.1. Životné prostredie**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019*

### **H.1.2. Odpadové hospodárstvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019*

*Kapitola sa dopĺňa o podkapitolu:*

### **H.1.3. Znečisťujúce látky alebo odpady**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019*

# I. ZÁBER PPF

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

Riešeným územím sú katastrálne územia Dunajská Streda, Malé Blahovo a Mliečany, ktoré sú súčasťou administratívnej obce Dunajská Streda. Pri všeobecnej charakteristike uvádzame preto údaje za všetky katastre. Poľnohospodárska pôda je na základe pôdno-ekologickej rajonizácie (Výskumný ústav pôdoznalectva a ochrany pôdy) zaradená do pôdno-ekologickej podoblasti Podunajská rovina.

Z hľadiska kvality pôd je riešené územie reprezentované najúrodnejšími genetickými pôdnymi typmi. Pokryvné typy tvoria hlinité zeminy rôznej hĺbky a zloženia so strednou priepustnosťou. Ornica obsahuje 1,8 až 3,5 % kvalitného humusu.

Podľa zrnitosti a zloženia pôd sú v riešenom území zastúpené tieto hlavné pôdne jednotky:

- ☐ fluvizeme typické karbonátové, ľahké v celom profile, vysychavé,
- ☐ fluvizeme typické karbonátové, stredne ťažké,
- ☐ fluvizeme, stredne ťažké až ľahké, plytké,
- ☐ fluvizeme stredne ťažké s ľahkým podorníčím, v teplých klimatických regiónoch vysychavé,
- ☐ černozeme čiernicové, ľahké, vysychavé,
- ☐ černozeme čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké,
- ☐ černozeme čiernicové, prevažne karbonátové, ťažké,
- ☐ čiernice typické, prevažne karbonátové stredne ťažké až ľahké, s priaznivým vodným režimom,
- ☐ čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové,
- ☐ čiernice glejové, ťažké, karbonátové aj nekarbonátové,
- ☐ černozeme plytké na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké, väčšinou karbonátové,
- ☐ černozeme typické, karbonátové na aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké až ťažké, s ľahkým podorníčím, vysychavé,
- ☐ černozeme typické, karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, ľahké, vysychavé
- ☐ černozeme typické karbonátové na karbonátových aluviálnych sedimentoch, stredne ťažké,
- ☐ organozeme (rašelinové pôdy).

Druhy pozemkov a ich percentuálne zastúpenia v riešenom území mesta Dunajská Streda sú uvedené v nasledujúcej tabuľke.

**Tabuľka I. Druhy pozemkov a ich percentuálne zastúpenie k 17. 3. 2016**

| Druh pozemku           | Výmera v ha       | % -ny podiel          |                          |
|------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
|                        |                   | <i>z poľnoh. pôdy</i> | <i>z celkovej výmery</i> |
| orná pôda              | 1 679,8415        | 80,75                 | 53,41                    |
| vinica                 | 105,6709          | 5,08                  | 3,36                     |
| záhrada                | 101,2220          | 4,87                  | 3,22                     |
| ovocný sad             | 165,9498          | 7,98                  | 5,28                     |
| trvalý trávny porast   | 27,5627           | 1,32                  | 0,88                     |
| <i>poľnohosp. pôda</i> | <i>2 080,2469</i> | <i>100,00</i>         | <i>66,14</i>             |
| lesný pozemok          | 125,1593          |                       | 3,98                     |
| vodná plocha           | 63,1597           |                       | 2,01                     |
| zastavaná plocha       | 629,4503          |                       | 20,01                    |
| ostatná plocha         | 247,0673          |                       | 7,86                     |
| <b>celková výmera</b>  | <b>3 145,0835</b> |                       | <b>100,00</b>            |

## I 1. VYHODNOTENIE ZÁBEROV

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky so 7-miestnym číselným kódom (podklad Výskumný ústav pôdozvedectva a ochrany pôd - Bratislava),
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- podkladové materiály o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach podniku Hydromeliorácie, s.r.o.

Zábery poľnohospodárskej pôdy (PP) sú vyhodnotené podľa jednotlivých navrhovaných lokalít, v závere so súčtom záberov PP za celé riešeného územie. Poľnohospodárske pôdy každej zaberanej lokality sú diferencované podľa jednotlivých druhov pozemkov, BPEJ a produkčnej kategórie pôd.

U nepoľnohospodárskych pôd (NPP) sa obmedzilo iba na sumár všetkých kategórií NPP spolu. Z grafiky a tabuľky je zrejmé, či ide o záber lesných pôd, zastavaných plôch, ostatných, či vodných plôch. Špecifickým prípadom je lesná pôda, zosumarizovaná samostatne v kapitole: Záber lesných pôd.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované tabuľkovou formou podľa lokalít, funkčného využitia, druhu pozemku a bonitných tried. V grafickej a tabuľkovej časti sú lokality charakterizované poradovým číslom.

Podrobné členenie podľa lokality, druhu pozemku a bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek dokumentuje tabuľka: „**Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy**“.

Vzhľadom na to, aby pri posudzovaní jednotlivých lokalít bol vzatý do úvahy aj pomer poľnohospodárskej a nepoľnohospodárskej pôdy v jednotlivých lokalitách, bola tabuľka predpísaná vyhláškou Ministerstva pôdohospodárstva č. 508/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy doplnená o údaje týkajúce sa polohy lokality vo vzťahu k zastavanému územiu a o výmere nepoľnohospodárskej pôdy v každej lokalite.

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách.

### Predpokladá sa nasledovný rozsah záberov:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <u>Trvalý záber celkom</u>           |            |
| Záber celkom                         | 47,7461 ha |
| z toho:                              |            |
| v zastavanom území                   | 1,6987 ha  |
| mimo zastavaného územia              | 41,7400 ha |
| Záber nepoľnohospodárskej pôdy (NPP) | 2,2656 ha  |
| z toho:                              |            |
| lesná pôda                           | 0,0000 ha  |
| Záber poľnohospodárskej pôdy (PP)    | 43,4387 ha |
| z toho:                              |            |
| v zastavanom území                   | 1,6987 ha  |
| mimo zastavaného územia              | 41,7400 ha |
| Vybudované meliorácie                | 2,2893 ha  |

### I.1.1. Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

Tabuľka I.1.1.: Charakteristika poľnohospodárskych pôd na lokalitách navrhnutých na odňatie na základe BPEJ.

| BPEJ<br>7 miestny<br>kód | Pôdny typ                                                                                                           | Skupina<br>BPEJ | Poznámka                                                                                        |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0016001                  | černozeme kultizemné, čiernicové, ľahké, vysychavé                                                                  | 4               |                                                                                                 |
| 0017002                  | černozeme kultizemné, čiernicové, prevažne karbonátové, stredne ťažké,                                              | 1               | chránená poľnohospodárska pôda – najkvalitnejšia v k. ú. Dunajská Streda a v k. ú. Malé Blahovo |
| 0032062                  | černozeme kultizemné, prevažne karbonátové, plytké, z aluviálnych sedimentov, stredne ťažké                         | 6               |                                                                                                 |
| 0034002                  | černozeme kultizemné, karbonátové, z aluviálnych sedimentov, stredne ťažké až ťažké, s ľahkým podorničím, vysychavé | 1               |                                                                                                 |
| 0036002                  | černozeme kultizemné, karbonátové, z karbonátových aluviálnych sedimentov, stredne ťažké                            | 2               | chránená poľnohospodárska pôda – najkvalitnejšia v k. ú. Malé Blahovo                           |
| 0095002                  | organozeme kultizemné (alebo modálne) – rašelinové pôdy                                                             | 7               |                                                                                                 |

### Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

V zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba osobitne chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnych územiach Dunajská Streda, Malé Blahovo a Mliečany podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky uvádzanej v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z.z., ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice, protierozné opatrenia.

Tabuľka II.1.1.: Vyhodnotenie trvalého záberu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy.

| Typologicko<br>produkčná kategória<br>pôd | Kód BPEJ                     | Záber<br>poľnohospodárskej<br>pôdy | Podiel celkovej<br>výmery k zaberanej<br>% |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                         | 0017002, 0034002             | 19,1200                            | 45,80                                      |
| 2                                         | 0036002                      | 17,8801                            | 42,83                                      |
| 3 - 7                                     | 0016001, 0032062,<br>0095002 | 4,7489                             | 11,37                                      |
| <b>Spolu</b>                              |                              | <b>41,7490</b>                     | <b>100,00</b>                              |

Pri poľnohospodárskej pôde ide o trvalý záber v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce o výmere 43,4387 ha, zvyšných 2,2656 ha pripadá na nepoľnohospodársku pôdu.

**Cca 90% odnímaných pôd podlieha ochrane poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.**

Na lokalitách predpokladaného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely sú vybudované žiadne hydromelioračné zariadenia vo výmere 2,2893 ha.

Pri realizácii jednotlivých zámerov je nutné:

- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu.

### I.1.2. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy

Výšku a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy ustanovuje Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. podľa § 27a zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z.z.

Poľnohospodárska pôda je zaradená podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do 9 skupín BPEJ. Výška odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy je ustanovená v prílohe č. 1 v Nariadení vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z.z. podľa skupiny bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky.

**Tabuľka I.1.2: Odvody za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek**

| Skupina kvality | Kód BPEJ         | Výmera skupiny kvality (m <sup>2</sup> ) | Základná sadzba odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy (eur/m <sup>2</sup> ) | Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske účely (eur) |
|-----------------|------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 0017002, 0034002 | 191 200                                  | 20                                                                                     | 3 824 000                                                                                  |
| 2               | 0036002          | 178 801                                  | 15                                                                                     | 2 682 015                                                                                  |
| 4               | 0016001          | 11 594                                   | 7                                                                                      | 81 158                                                                                     |
| 6               | 0032062          | 34 196                                   | 2                                                                                      | 68 392                                                                                     |
| 7               | 0095002          | 1 699                                    | 1                                                                                      | 1 699                                                                                      |
| <b>SPOLU:</b>   |                  | <b>440 254</b>                           |                                                                                        | <b>6 657 264</b>                                                                           |

### I.1.3. Záber lesných pôd

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019*

Tabuľka I-1: Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy

| Ozn. lokality záberu | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality (ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda |                    |             |                         |             |              | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové obdobie | Iná informácia |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                      |                    |                  |                      | Spolu (ha)                                                                                           | V zastavanom území |             | Mimo zastavaného územia |             | Druh pozemku |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | Kód / skupina BPEJ | Výmera (ha) | Kód / skupina BPEJ      | Výmera (ha) |              |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-44a                | Dunajská Streda    | bývanie          | 0,0190               | 0,0190                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0190      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-44b                | Dunajská Streda    | bývanie          | 0,2817               | 02596                                                                                                |                    |             | 0017002<br>1            | 0,2093      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0032062<br>6            | 0,0503      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-45                 | Dunajská Streda    | bývanie          | 0,2992               | 0,2923                                                                                               |                    | 0,0253      |                         |             | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | 0032062<br>6       | 0,0446      |                         |             | 5            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    | 0,1050      |                         |             | 5            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    | 0,1174      |                         |             | 7            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-61a                | Dunajská Streda    | bývanie          | 0,5738               | 0,5738                                                                                               | 0017002<br>1       | 0,5738      |                         |             | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-68a                | Dunajská Streda    | bývanie          | 1,8225               | 1,8225                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 1,1388      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0032062<br>6            | 0,6837      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-68c                | Malé Blahovo       | bývanie          | 0,5403               | 0,5403                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,5069      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0032062<br>6            | 0,0334      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-70                 | Malé Blahovo       | zeleň            | 0,3155               | 0,3143                                                                                               | 0017002<br>1       | 0,3143      |                         |             | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-71                 | Malé Blahovo       | bývanie          | 9,4836               | 9,4836                                                                                               |                    |             | 0016001<br>4            | 0,5536      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0017002<br>1            | 1,4263      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0036002<br>2            | 7,5037      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-73a                | Malé Blahovo       | bývanie          | 1,2535               | 1,2535                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 1,2535      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |

| Ozn. lokality záberu | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality (ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda |                    |             |                         |             |              | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové obdobie | Iná informácia |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                      |                    |                  |                      | Spolu (ha)                                                                                           | V zastavanom území |             | Mimo zastavaného územia |             | Druh pozemku |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | Kód / skupina BPEJ | Výmera (ha) | Kód / skupina BPEJ      | Výmera (ha) |              |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-74                 | Malé Blahovo       | bývanie          | 0,9995               | 0,9971                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,9971      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-76a                | Malé Blahovo       | bývanie          | 1,9485               | 1,9321                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0370      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             |                         | 1,6852      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0065      | 7            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             |                         | 0,02034     | 7            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-76b                | Malé Blahovo       | zeleň            | 0,1610               | 0,1610                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0024      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             |                         | 0,1388      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             |                         | 0,0198      | 7            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-76c                | Malé Blahovo       | výroba           | 0,5032               | 0,5032                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0027      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             |                         | 0,5005      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-77b                | Dunajská Streda    | výroba           | 0,3173               | 0,1699                                                                                               |                    |             | 0095002<br>7            | 0,1699      | 7            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-78a                | Mliečany           | zeleň            | 0,4267               | 0,4267                                                                                               |                    |             | 0034002<br>1            | 0,4267      | 2            | súkr.                           | 0,0420                                     | návrh                           |                |
| Z-78b                | Mliečany           | výroba           | 2,2600               | 2,2600                                                                                               |                    |             | 0034002<br>1            | 2,2600      | 2            | súkr.                           | 1,2578                                     | návrh                           |                |
| Z-79a                | Mliečany           | zeleň            | 0,3695               | 0,3695                                                                                               |                    |             | 0034002<br>1            | 0,3695      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-79b                | Mliečany           | výroba           | 2,4163               | 2,4163                                                                                               |                    |             | 0034002<br>1            | 2,4163      | 2            | súkr.                           | 0,9895                                     | návrh                           |                |
| Z-80                 | Malé Blahovo       | bývanie          | 10,3222              | 9,8168                                                                                               |                    |             | 0016001<br>4            | 1,1594      | 4            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0036002<br>2            | 8,6574      | 4            |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-81                 | Malé Blahovo       | bývanie          | 1,7697               | 1,7697                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,0507      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0036002<br>2            | 1,7190      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |

| Ozn. lokality záberu | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality (ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda |                    |             |                         |             |              | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové obdobie | Iná informácia |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
|                      |                    |                  |                      | Spolu (ha)                                                                                           | V zastavanom území |             | Mimo zastavaného územia |             | Druh pozemku |                                 |                                            |                                 |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | Kód / skupina BPEJ | Výmera (ha) | Kód / skupina BPEJ      | Výmera (ha) |              |                                 |                                            |                                 |                |
| Z-82a                | Mliečany           | bývanie          | 0,3658               | 0,3571                                                                                               |                    |             | 0034002<br>1            | 0,3571      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
| Z-82b                | Mliečany           | bývanie          | 2,7797               | 2,7797                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 0,7467      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           |                |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0034002<br>1            | 2,0330      | 2            |                                 |                                            |                                 |                |
| SPOLU                |                    |                  | 39,2285              | 38,0148                                                                                              |                    | 1,1804      |                         | 35,3046     |              |                                 | 2,2893                                     |                                 |                |

Pozn:

Druh pozemku: 2 – orná pôda, 4 – vinica, 7 – trvalý trávnatý porast

Tabuľka I-1.2: Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy na plochách, na ktorých dochádza k zmene funkčného využitia

| Ozn. lokality záberu | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality (ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda |                    |             |                         |             |              | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové obdobie | Iná informácia                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                    |                  |                      | Spolu (ha)                                                                                           | V zastavanom území |             | Mimo zastavaného územia |             | Druh pozemku |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                       |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | Kód / skupina BPEJ | Výmera (ha) | Kód / skupina BPEJ      | Výmera (ha) |              |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                       |
| Z-42                 | Dunajská Streda    | bývanie          | 1,5683               | 1,5683                                                                                               |                    |             | 0017002<br>1            | 1,2450      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           | udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (UPN mesta Dunajská Streda - zaber č. B)                 |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 0032062<br>6            | 0,3176      | 2            |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                       |
| Z-43b                | Dunajská Streda    | vybavenosť       | 0,0823               | 0,0823                                                                                               |                    |             | 0032062<br>6            | 0,0823      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           | udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (UPN mesta Dunajská Streda ZaD 2/2015 - zaber č. Z-138b) |
| Z-56                 | Dunajská Streda    | výroba           | 0,1163               | 0,1073                                                                                               |                    | 0,1073      |                         |             | 5            | súkr.                           |                                            | návrh                           | Stav                                                                                                                                  |
| Z-58a                | Dunajská Streda    | bývanie          | 0,6609               | 0,1636                                                                                               | 0017002<br>1       | 0,1636      |                         |             | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           | udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (UPN mesta Dunajská Streda - zaber č. 30)                |
| Z-59                 | Dunajská Streda    | zeleň            | 0,2474               | 0,2474                                                                                               |                    | 0,2474      |                         |             | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           | udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (UPN mesta Dunajská Streda - zaber č. 30)                |

| Ozn. lokality záberu | Katastrálne územie | Funkčné využitie | Výmera lokality (ha) | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda |                    |             |                         |             |              | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha) | Časová etapa – návrhové obdobie | Iná informácia                                                                                                                     |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                    |                  |                      | Spolu (ha)                                                                                           | V zastavanom území |             | Mimo zastavaného územia |             | Druh pozemku |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                    |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      | Kód / skupina BPEJ | Výmera (ha) | Kód / skupina BPEJ      | Výmera (ha) |              |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                    |
| Z-72                 | Malé Blahovo       | bývanie          | 5,8424               | 4,7905                                                                                               |                    |             | 00170021                | 2,5828      | 2            | súkr.                           |                                            | návrh                           | udelený súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely (ZaD 2/2015 UPN mesta Dunajská Streda - zaber č. 75a) |
|                      |                    |                  |                      |                                                                                                      |                    |             | 00320626                | 2,2077      | 2            |                                 |                                            |                                 |                                                                                                                                    |
| SPOLU                |                    |                  | 8,5176               | 6,9594                                                                                               |                    | 0,5183      |                         | 6,4354      |              |                                 | 0,0000                                     |                                 |                                                                                                                                    |

Pozn:

Druh pozemku: 2 – orná pôda, 5 – záhrada

## J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

### J 1. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.

*Regulatívy funkčného využitia pre Plochy čistého bývania – rodinné domy – kód BR sa nahrádzajú znením:*

#### **PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA – RODINNÉ DOMY**

##### **GRAFICKÝ KÓD : BR**

##### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v malopodlažnej zástavbe rodinnými domami doplnenej objektmi s vhodným funkčným využitím .

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ bývanie v rodinných domoch
- ☐ zeleň súkromných záhrad.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu: potraviny
- ☐ predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- ☐ malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- ☐ detské ihriská
- ☐ vo vyčlenených plochách rodinných domov môžu byť nerušiace prevádzky, na ktoré sa nevzťahuje všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda o pravidlách určenia času predaja v obchode a času prevádzky služieb, kozmetické služby a služby súvisiace so skrášľovaním tela
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

##### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ☐ bývanie iné ako bývanie v rodinných domoch
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky
- ☐ stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), stavebného materiálu, predajne vzorkové predajne dlažieb a parkiet, zberné suroviny, predajne nábytku, kamenárske dielne, chovné stanice a pod.
- ☐ všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia
- ☐ zariadenia ambulantnej zdravotnej alebo veterinárnej starostlivosti vo vyčlenených plochách rodinných domov, obchodných a pohostinských zariadení
- ☐ zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke a športové
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport

- ❑ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- ❑ parkovanie bývajúcich obyvateľov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich vlastníkov a prevádzkovateľov
- ❑ veľkosť pozemku pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 550 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m<sup>2</sup> okrem pozemkov pre skupiny rodinných domov v počte tri a viac, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán
- ❑ na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku
- ❑ každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z cesty, miestnej komunikácie alebo z verejnej komunikácie, ktoré musia spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky
- ❑ zastavaná plocha budovy obchodu, predškolského zariadenia môže byť maximálne 250 m<sup>2</sup>
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 15 rodinnými domami je potrebné vymedziť súvislú plochu pre parkovo upravenú plochu, resp. verejne prístupné priestranstvo s upravenou zeleňou najmenej vo veľkosti 5% z celkovej výmery stavebných pozemkov, najmenej však 500 m<sup>2</sup>.
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

**Regulatívy funkčného využitia pre Plochy mestského typu – rodinné domy – kód BRM sa nahrádzajú znením:**

## **PLOCHY BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU – RODINNÉ DOMY**

### **GRAFICKÝ KÓD : BRM**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži najmä na bývanie, a to v rodinných a malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží, s vyšším stupňom intenzity zástavby, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom nad rámec daného bloku.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ bývanie v rodinných domoch
- ☐ bývanie v malopodlažných bytových domoch
- ☐ zeleň súkromných záhrad.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- ☐ malé ubytovacie zariadenia: penzión, apartmánový dom, turistická ubytovňa a ubytovanie v súkromí
- ☐ predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- ☐ malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- ☐ detské ihriská
- ☐ menšie zariadenia kultúry, školské, sociálne, zdravotnícke, športové a na vykonávanie náboženských aktivít
- ☐ vo vyčlenených plochách rodinných domov môžu byť nerušiace prevádzky, na ktoré sa nevzťahuje všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda o pravidlách určenia času predaja v obchode a času prevádzky služieb, kozmetické služby a služby súvisiace so skrášľovaním tela
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

##### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ☐ bývanie iné ako bývanie v rodinných domoch a v malopodlažných bytových domoch
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky
- ☐ stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), stavebného materiálu, predajne vzorkové predajne dlažieb a parkiet, zberné suroviny, predajne nábytku, kamenárske dielne, chovné stanice a pod.
- ☐ všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport.

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- ❑ parkovanie bývajúcich obyvateľov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich vlastníkov a prevádzkovateľov
- ❑ veľkosť pozemku pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 550 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m<sup>2</sup> okrem pozemkov pre skupiny rodinných domov v počte tri a viac, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán
- ❑ na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku
- ❑ každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z cesty, miestnej komunikácie alebo z verejnej komunikácie, ktoré musia spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky
- ❑ zastavaná plocha obchodu, budovy pre administratívu, kultúrneho, cirkevného, sociálneho, zdravotníckeho a športového zariadenia, predškolského a školského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, ubytovacieho zariadenia môže byť maximálne 350 m<sup>2</sup>
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 15 rodinnými domami je potrebné vymedziť súvislú plochu pre parkovo upravenú plochu, resp. verejne prístupné priestranstvo s upravenou zeleňou najmenej vo veľkosti 5% z celkovej výmery stavebných pozemkov, najmenej však 500 m<sup>2</sup>.
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

*Regulatívy funkčného využitia pre Bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu – kód BRR sa nahrádzajú znením:*

## **BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH SPOJENÉ S AKTIVITAMI CESTOVNÉHO RUCHU**

### **GRAFICKÝ KÓD : BRR**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie mestského bloku slúži najmä na bývanie v rodinných domoch s možnosťou umiestnenia komerčnej vybavenosti slúžiaceho pre návštevníkov termálneho kúpaliska.

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ bývanie v rodinných domoch
- ☐ zeleň súkromných záhrad.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu: potraviny, športové potreby a darčkové predmety
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- ☐ malé ubytovacie zariadenia: penzión, apartmánový dom, turistická ubytovňa a ubytovanie v súkromí
- ☐ kempingy s príslušnými hygienickými zariadeniami
- ☐ osobné služby (holič, kaderník, masér a pod.) vo vyčlenených plochách rodinných domov
- ☐ predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- ☐ malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- ☐ detské ihriská
- ☐ vo vyčlenených plochách rodinných domov môžu byť nerušiacie prevádzky, na ktoré sa nevzťahuje všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda o pravidlách určenia času predaja v obchode a času prevádzky služieb, kozmetické služby a služby súvisiace so skrášľovaním tela
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

##### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- ☐ bývanie iné ako bývanie v rodinných domoch
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke a športové
- ☐ zariadenia ambulantnej zdravotnej alebo veterinárnej starostlivosti vo vyčlenených plochách rodinných domov, obchodných a pohostinských zariadení
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky
- ☐ stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), stavebného materiálu, predajne vzorkové predajne dlažieb a parkiet, zberné suroviny, predajne nábytku, kamenárske dielne, chovné stanice a pod.
- ☐ všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umývárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znižujú kvalitu obytného prostredia
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- ❑ parkovanie bývajúcich obyvateľov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich vlastníkov a prevádzkovateľov
- ❑ veľkosť pozemku pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 550 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m<sup>2</sup> okrem pozemkov pre skupiny rodinných domov v počte tri a viac, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán
- ❑ na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku
- ❑ každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z cesty, miestnej komunikácie alebo z verejnej komunikácie, ktoré musia splňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky
- ❑ zastavaná plocha obchodu, predškolského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, ubytovacieho zariadenia môže byť maximálne 250 m<sup>2</sup>
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 15 rodinnými domami je potrebné vymedziť súvislú plochu pre parkovo upravenú plochu, resp. verejne prístupné priestranstvo s upravenou zeleňou najmenej vo veľkosti 5% z celkovej výmery stavebných pozemkov, najmenej však 500 m<sup>2</sup>.
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

## J 2. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

*V časti „Vymedzenie základných pojmov pre účely uplatnenia navrhutej regulácie“ sa mení definícia plôch zelene nasledovne:*

**Plchy zelene** - nespevnená plocha na úrovni príľahlého upraveného terénu, na rastlom teréne, nezasahujúca do plochy zastavanej stavbami, určená výhradne na výsadbu rastlín (okrasných, hospodárskych,...) dotvárajúcich charakter prostredia podľa typu jeho funkčného využitia. Do plôch zelene sa započítavajú aj časti plôch zelene nad podzemnými konštrukciami nasledovne:

- 90% plôch zelene na úrovni rastlého terénu s hrúbkou substrátu viac ako 2 m,
- 50% plôch zelene na úrovni rastlého terénu s hrúbkou substrátu viac ako 1 m,
- 30% plôch zelene na úrovni rastlého terénu s hrúbkou substrátu viac ako 0,5 m.

Do plôch zelene sa započítavajú aj časti intenzívnych zelených striech na nadzemných častiach stavieb v rozsahu:

- 15% plôch zelene na úrovni strechy stavby s hrúbkou substrátu viac ako 0,25 m

Všetky tieto započítané plochy zelene nesmú presiahnuť 30% celkovej požadovanej plochy zelene stanovenej podielom zelene pre príslušný pozemok.

*V časti „Vymedzenie základných pojmov pre účely uplatnenia navrhutej regulácie“ sa dopĺňa text:*

Najvyššie technické podlažie je najvyššie podlažie stavby, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 25% zastavanej plochy podlažia nachádzajúceho sa pod ním. Na tomto podlaží je možné umiestniť iba zariadenia technickej vybavenosti budovy (napr. strojovňa výtahu, kotolňa, zariadenia vzduchotechniky a spojovacej techniky a pod.). Najvyššie technické podlažie je možné umiestniť nad stanovenú maximálnu výšku zástavby.

## J 3. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE REKLAMNÝCH STAVIEB

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## J 4. REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

*V podkapitole sa dopĺňa tabuľka nasledovne:*

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Návrh funkčného využitia | Etap                  | Smerná* podlažnosť | Index zastavanosti (%) | Podiel zelene (%) | Index podlažných plôch |
|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Z-37                                           | MZ                       | návrh                 | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-38                                           | MZ                       | návrh                 | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-39                                           | MZ                       | návrh                 | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-40a                                          | BB                       | návrh                 | 4                  | 30                     | 20                | 1,0                    |
| Z-40b                                          | POS                      | zmena, intenzifikácia | 4                  | 30                     | 20                | 1,0                    |
| Z-41                                           | POS                      | návrh                 | 4                  | 60                     | 10                | 1,9                    |
| Z-42                                           | BRM                      | návrh                 | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-43a                                          | AVV                      | návrh                 | 3                  | 25                     | 40                | 0,8                    |
| Z-43b                                          | AVV                      | návrh                 | 3                  | 25                     | 40                | 0,8                    |
| Z-44a                                          | BRR                      | návrh                 | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |
| Z-44b                                          | BRR                      | návrh                 | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Návrh funkčného využitia | Etapa  | Smerná* podlažnosť | Index zastavanosti (%) | Podiel zelene (%) | Index podlažných plôch |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Z-44c                                          | BRR                      | návrh  | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |
| Z-45                                           | BRR                      | návrh  | 2                  | 30                     | 50                | 0,6                    |
| Z-46                                           | RA                       | návrh  | 3                  | 35                     | 35                | 1,1                    |
| Z-47                                           | RA                       | návrh  | 3                  | 35                     | 35                | 1,1                    |
| Z-48a                                          | RA                       | návrh  | 5                  | 50                     | 10                | 2,0                    |
| Z-48b                                          | RA                       | návrh  | 5                  | 50                     | 10                | 2,0                    |
| Z-49                                           | RA                       | návrh  | 3                  | 35                     | 20                | 1,1                    |
| Z-50                                           | RA                       | návrh  | 4                  | 35                     | 15                | 1,1                    |
| Z-51                                           | RA                       | návrh  | 3                  | 35                     | 20                | 1,1                    |
| Z-52                                           | RA                       | návrh  | 5                  | 25                     | 50                | 1,0                    |
| Z-53                                           | PVS                      | návrh  | 3                  | 40                     | 20                | 1,2                    |
| Z-54                                           | PVS                      | návrh  | 5                  | 30                     | 30                | 1,2                    |
| Z-55                                           | VP                       | návrh  | 5                  | 50                     | 20                | 2,0                    |
| Z-56                                           | PVS                      | návrh  | 4                  | 40                     | 10                | 1,3                    |
| Z-57a                                          | BRM                      | návrh  | 2                  | 40                     | 30                | 0,8                    |
| Z-57b                                          | BRM                      | zmena  | 2                  | 30                     | 50                | 0,6                    |
| Z-58a                                          | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-58b                                          | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-58c                                          | BR                       | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-58d                                          | POS                      | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-59                                           | MZ                       | návrh  | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-60                                           | BR                       | návrh  | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |
| Z-61a                                          | BR                       | návrh  | 3                  | 30                     | 35                | 0,9                    |
| Z-61b                                          | BR                       | výhľad | 3                  | 30                     | 35                | 0,9                    |
| Z-62                                           | BRM                      | návrh  | 2                  | 30                     | 50                | 0,6                    |
| Z-63a                                          | BRM                      | návrh  | 4                  | 30                     | 20                | 1,0                    |
| Z-63b                                          | BRM                      | návrh  | 4                  | 30                     | 20                | 1,0                    |
| Z-63c                                          | BRM                      | návrh  | 2                  | 30                     | 20                | 0,6                    |
| Z-63d                                          | BRM                      | návrh  | 2                  | 30                     | 20                | 0,6                    |
| Z-64                                           | BRM                      | návrh  | 2                  | 35                     | 20                | 0,7                    |
| Z-65                                           | BRM                      | návrh  | 3                  | 35                     | 30                | 1,1                    |
| Z-66                                           | POS                      | návrh  | 2                  | 90                     | 5                 | 1,8                    |
| Z-67                                           | MZ                       | návrh  | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-68a                                          | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |
| Z-68b                                          | BR                       | výhľad | 2                  | 35                     | 40                | 0,7                    |
| Z-68c                                          | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |
| Z-69                                           | BB                       | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-70                                           | MZ                       | návrh  | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| Z-71                                           | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 45                | 0,9                    |
| Z-72                                           | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| Z-73a                                          | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |
| Z-73b                                          | BRM                      | výhľad | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |
| Z-74                                           | BRM                      | návrh  | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |

| Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku | Návrh funkčného využitia | Etapa | Smerná* podlažnosť | Index zastavanosti (%) | Podiel zelene (%) | Index podlažných plôch |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------|--------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Z-75</b>                                    | <b>POS</b>               | návrh | 2                  | 30                     | 20                | 0,6                    |
| <b>Z-76a</b>                                   | <b>BRM</b>               | návrh | 3                  | 35                     | 40                | 1,1                    |
| <b>Z-76b</b>                                   | <b>MZ</b>                | návrh | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| <b>Z-76c</b>                                   | <b>PVS</b>               | návrh | 3                  | 40                     | 10                | 1,2                    |
| <b>Z-77a</b>                                   | <b>PVS</b>               | návrh | 4                  | 5                      | 20                | 0,2                    |
| <b>Z-77b</b>                                   | <b>PVS</b>               | návrh | 4                  | 5                      | 20                | 0,2                    |
| <b>Z-78a</b>                                   | <b>MZ</b>                | návrh | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| <b>Z-78b</b>                                   | <b>PVS</b>               | návrh | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| <b>Z-79a</b>                                   | <b>MZ</b>                | návrh | 0                  | 0                      | 0                 | 0,0                    |
| <b>Z-79b</b>                                   | <b>PVS</b>               | návrh | 3                  | 30                     | 30                | 0,9                    |
| <b>Z-80</b>                                    | <b>BR</b>                | návrh | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |
| <b>Z-81</b>                                    | <b>BR</b>                | návrh | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |
| <b>Z-82a</b>                                   | <b>POS</b>               | návrh | 3                  | 30                     | 40                | 0,9                    |
| <b>Z-82b</b>                                   | <b>BRR</b>               | návrh | 2                  | 30                     | 40                | 0,6                    |

\*Smerná podlažnosť udáva maximálny počet podlaží (priemerná výška podlažia je cca 3,5 m).

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

|     |                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| BR  | plochy čistého bývania - rodinné domy                                   |
| BRM | plochy bývania mestského typu – rodinné domy                            |
| BB  | plochy čistého bývania – bytové domy                                    |
| BRR | plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu |
| VP  | plochy priemyselnej výroby                                              |
| PVS | polyfunkčné územie výroby a služieb                                     |
| RŠ  | plochy športových a telovýchovných zariadení                            |
| POS | polyfunkčné územie obchodu a služieb                                    |
| AVV | areály verejnej vybavenosti                                             |
| MZ  | plochy zelene                                                           |

## J 5. VYBRANÉ LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

## **K. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

*Kapitola sa mení nasledovne:*

Pre uskutočnenie verejnoprospešných stavieb bude možné podľa § 108 zákona č 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

V súlade s rozvojovými zámermi mesta vyjadrenými v Zmenách a doplnkoch č. 12/209 územného plánu mesta Dunajská Streda sú definované verejnoprospešné stavby:

### **K 1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY DOPRAVNÉHO VYBAVENIA.**

#### **K.1.1. Cestná komunikačná sieť.**

*Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:*

- VPS 36 – okružná križovatka na vonkajšom mestskom okruhu.
- VPS 37 – pokračovanie Čígerskej ulice smerom na Malé Dvorníky
- VPS 38 – prepojenie vonkajšieho mestského okruhu s Malými Dvorníkmi

#### **K.1.2. Mestská a prímestská hromadná doprava (SAD).**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

#### **K.1.3. Pešia a cyklistická doprava.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VODOHOSPODÁRSKEHO VYBAVENIA.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ENERGETICKÉHO VYBAVENIA A VYBAVENIA SPOJOV.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 4. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 5. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VEREJNEJ ZELENÉ.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 6. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA.**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.*

### **K 7. ÚZEMNÉ REZERVY NA ZABEZPEČENIE VÝHLADOVÝCH POTRIEB ROZVOJA MESTA.**

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 12/2019.</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|

### III. Hodnotenie navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č. 12/2019 územného plánu mesta Dunajská Streda navrhujú riešenie ďalšieho urbanistického rozvoja v súlade so základnými princípmi uvedenými v územnom pláne. Ide o:

- ❑ vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu obytných súborov zabezpečujúcich kvalitné bývanie pre obyvateľov mesta a jeho spádového územia,
- ❑ vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu obchodnoobslužných zariadení zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta a jeho spádové územia,
- ❑ vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta a jeho spádového územia,
- ❑ zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov a to jednak v zastavaných územiach mesta ale aj v krajinnom zázemí.
- ❑ vybavenie územia mesta potrebnou technickou infraštruktúrou v súlade so zákonnými požiadavkami ako aj požiadavkami na pohodlné bývanie.

Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 12/2019 ÚPN mesta Dunajská Streda sledujú tvorbu trvalo udržateľného rozvoja uplatňovaním princípov územného rozvoja, tvorby mestských štruktúr a zabezpečenia priestorových súvislostí medzi jednotlivými územnými celkami mesta.

Vlastná realizácia jednotlivých aktivít však musí byť postupne konkretizovaná a spodrobňovaná v ďalších plánovacích postupoch a dokumentoch, pri ktorých sa musia zabezpečiť ďalšie vyhodnotenia zhodnocujúce súvislosti a vplyvy na životné prostredie konkrétnych aktivít v konkrétnych podmienkach.

## **L. PRÍLOHY**

### **L 1. SCHÉMA PRIESTOROVÉHO VYMEDZENIA REGULAČNÝCH BLOKOV**

# SCHÉMA PRIESTOROVÉHO VYMEDZENIA REGULAČNÝCH BLOKOV

## LEGENDA:



hranica riešeného územia



hranica zastavaného územia - stav



návrh hranice zastavaného územia  
podľa ÚPN O a následných schválených ZaD



návrh hranice zastavaného územia  
podľa ZaD č. 2/2019



rodinné domy



rodinné domy - výhľad



rodinné domy s občianskou vybavenosťou



rodinné domy s občianskou vybavenosťou



bytové domy



rodinné domy s aktivitami cestovného ruchu



polyfunkčné územie mestského typu



polyfunkčné územie obchodu a služieb



polyfunkčné územie výroby a služieb



nekomerčná verejná vybavenosť - školstvo, kultúra, cirkev,  
zdravotníctvo a sociálna starostlivosť, verejná správa



plochy rekreácie



mestská zeleň

**Z-76a**

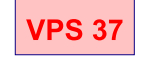
označenie zmeny



verejnoprospešná stavby - líniová



verejnoprospešná stavba - bodová



označenie verejnoprospešnej stavby

