

Zmeny a doplnky 16/2021

DUNAJSKÁ STREDA



TEXTOVÁ ČASŤ

ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA **DUNAJSKÁ STREDA**

Zmeny a doplnky 16/2021

- 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,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 166/2019/7 zo dňa 24.9.2019, záväzná časť vyhlásená VZN č. 17/2019 zo dňa 24.09.2019,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 224/2020/10 zo dňa 25.02.2020, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2020 zo dňa 25.02.2020,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 345/2020/17 zo dňa 08.12.2020, záväzná časť vyhlásená VZN č. 19/2020 zo dňa 08.12.2020,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 471/2021/24 zo dňa 17.08.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 16/2021 zo dňa 17.8.2021,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 517/2021/26 zo dňa 16.11.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 19/2021 zo dňa 16.11.2021,
- k územnoplánovacej dokumentácii schválenej Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo uznesenia 543/2021/27 zo dňa 30.11.2021, záväzná časť vyhlásená VZN č. 28/2021 zo dňa 30.11.2021.

Textová časť

Obstarávateľ: Mestský úrad Dunajská Streda

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

Február 2022

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

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 územnoplánovacie činnosti pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 16/2021 územného plánu mesta (ďalej aj ZaD 16/2021).

A 1. DÔVODY NA OBSTARANIE AKTUALIZÁCIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Potreba spracovania Zmien a doplnkov č. 16/2021 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 uzneseniami č. 459/2021/23 zo dňa 29.06.2021 a č. 470/2021/24 zo dňa 17.08.2021.

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

Hlavným cieľom spracovania Zmien a doplnkov č. 16/2021 (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. 16/2021, 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. 16/2021 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. 16/2021 - „**2 - Komplexný urbanistický návrh**,“ M 1:5 000,

- výkres ZaD č. 16/2021 - „**6 - zábery PPF**“, M 1:5 000
- výkres ZaD č. 16/2021 - „**7 - Regulácia funkčného a priestorového usporiadania**“, M 1:5 000

Zmeny a doplnky č. 16/2021 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 zaručenou 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 súčasne 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. 16/2021 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. 16/2021

B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B 1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021 .

B 2. FYZICKO-GEOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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

B.4.1. Demografická charakteristika

Návrh

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
Z-98	BRM	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	6		6
Z-104b	BRM	Plochy bývania mestského typu – rodinné domy	3		3
Z-110b	BR	Plochy čistého bývania – rodinné domy	30		30
Z-113	BB	Plochy čistého bývania – bytové domy	255		255
Z-114	BR	Plochy čistého bývania – rodinné domy	522		522
Z-115d	BRR	Bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu	45		45
Z-116b	BR	Plochy čistého bývania – rodinné domy	135		135
SPOLU			996	0	996

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. 16/2021.

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. 16/2021.

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. 16/2021 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. 16/2021.

C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

C.1.4. Návrh riešenia

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

C 2. KONCEPCIA ROZVOJA ČASTÍ MESTA

Kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Pre účely popisu urbanistickej štruktúry mesta sme (v súlade s územným plánom mesta Dunajská Streda) ponechali 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. 16/2021 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

Zmena č. Z-95 – Plocha sa nachádza v zastavanom území, v centrálnej časti mesta na Bacsákovej ulici. Platným územným plánom je plocha definovaná ako plochy „**plochy čistého bývania – bytové domy**“ (BB). Návrhom dochádza k odčleneniu dotknutej plochy od regulačného bloku A 49 a vytvoreniu nového regulačného bloku s rovnakým funkčným využitím, pričom dochádza k zmene regulatívov intenzity využitia.

B - obytná zóna východ

Zmena č. Z-96a – Plocha sa nachádza vo centrálnej časti mesta na ulici Vajanského, na území definovaným platným územným plánom mesta ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Návrhom ZaD 16/2021 dochádza k odčleneniu dotknutej plochy od regulačného bloku B 37 k zmene (navýšeniu) regulatívov intenzity využitia územia pri zachovaní funkčného využitia.

Zmena č. Z-96b – V rovnakej lokalite sa nachádza zmena č. Z-96b definovaná územným plánom ako „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR). Návrhom ZaD sa odčleňuje časť bloku B 38 a mení sa jej funkčné využitie na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Zároveň dochádza k zmene (zvýšeniu) regulatívov intenzity využitia územia.

C - zmiešaná zóna juh

Zmena č. Z-97 – Plocha ležiaca vo juhozápadnej časti územia na Gabčíkovej ceste platnom územnom pláne definovaná ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Návrhom dochádza k vytvoreniu nového regulačného bloku, pričom sa funkčné využitie nemení a dochádza iba k zmene regulatívov intenzity využitia územia.

Zmena č. Z-98 – Plocha v západnej časti zastavaného územia na Levanduľovej ulici. Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia z „plochy rekreačných areálov“ (RA) na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM), vytvoreniu nového regulačného bloku a upravujú sa aj hmotovo-priestorové regulatívy definované v platnom územnom pláne.

D – priemyselná zóna západ

Zmena č. Z-99 – Plocha priľahlá ku Kračanskej ceste v západnej časti zastavaného územia. V platnom územnom pláne je táto plocha definovaná ako „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS), návrhom zmeny sa nemení funkčné využívanie dotknutého územia, dochádza k zvýšeniu intenzity využitia územia a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-100 – Plocha ležiaca v západnej časti zastavaného územia na Priemyselnej ulici. V platnom územnom pláne je táto plocha definovaná ako „plochy priemyselnej výroby“ (VP), návrhom zmeny sa dochádza k zmene funkčného využívania na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) dotknutého územia, dochádza k zvýšeniu intenzity využitia územia a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-101 – je priľahlá ku Kračanskej ceste. V platnom územnom pláne je táto plocha definovaná ako „plochy priemyselnej výroby“ (VP), návrhom zmeny sa dochádza k zmene funkčného využívania na „**polyfunkčné územie výroby a služieb**“ (PVS) dotknutého územia, dochádza k úprave podielu zelene a vytvoreniu nového regulačného bloku.

E - obytná zóna západ

Zmena č. Z-102a – Plocha ležiaca v centrálnej časti mesta na Veľkoblahovskej ceste na ploche definovanej územným plánom ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Návrhom ZaD sa nemení funkčné využívanie určené platným územným plánom, dochádza k zmene intenzity využívania územia znížením maximálnej podlažnosti a navýšením indexu zastavanosti. Zároveň dochádza k vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-102b – Plocha ležiaca v centrálnej časti mesta na Veľkoblahovskej ceste na ploche definovanej územným plánom ako „areály verejnej vybavenosti (AVV). Návrhom ZaD sa mení funkčné využívanie na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS) a zároveň dochádza k zmene intenzity využívania územia znížením maximálnej podlažnosti a navýšením indexu zastavanosti, vytvára sa nový regulačný blok.

Zmena č. Z-102c – Plocha ležiaca v centrálnej časti mesta na Veľkoblahovskej ceste na ploche definovanej územným plánom ako „**areály verejnej vybavenosti** (AVV) regulačného bloku E 23.

Vytvorením regulačného bloku Z-102b vznikli z pôvodného regulačného bloku 2 nespojité plochy a pre zachovanie jasných identifikovateľných znakov pre každý regulačný blok, je potrebné v návrhu ZaD novo vzniknutú plochu označiť samostatne. Návrhom ZaD sa nemení funkčné využívanie určené platným územným plánom ani intenzita využívania územia definovaná v platnom ÚPN. Dochádza len k vytvoreniu nového regulačného bloku, ktorý zachováva pôvodné regulatívy regulačného bloku E 23.

F – obytná zóna Malé Blahovo

Zmena č. Z-103 – V západnej časti k.ú. Dunajská Streda na Czibokovej ulici leží plocha navrhnutá platným územným plánom pre funkčné využitie „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM). Návrhom dochádza k úprave regulatívov intenzity využitia územia navýšením indexu zastavanosti, pričom funkčné využitie sa nemení.

Zmena č. Z-104a – V západnej časti k.ú. Dunajská Streda, na Rényskej ulici, na plochách určených v platnom územnom pláne ako „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR) dochádza k zmene Z-104a. Zmenami a doplnkami dochádza k vytvoreniu nového regulačného bloku, mení sa funkčné využitie územia na „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM).

Zmena č. Z-104b – Plocha priľahlá k predchádzajúcej lokalite, v územnom pláne mesta Dunajská Streda určená pre „polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS). Návrhom sa odčleňuje dotknutá plocha a vytvára nový regulačný blok s funkčným využívaním pre „**plochy bývania mestského typu – rodinné domy**“ (BRM) a zároveň sa definujú nové regulatívy intenzity využitia územia.

Zmena č. Z-105 – Plocha sa rozprestiera na západnom okraji mesta Dunajská Streda na Bratislavskej ceste a leží mimo zastavaného územia mesta. V platnom územnom pláne je plocha definovaná ako orná pôda. Návrhom sa mení funkčné využitie na „**plochy priemyselnej výroby**“ (VP) a definujú sa hmotovo-priestorové regulatívy vyjadrujúce intenzitu využitia územia v novom regulačnom bloku. Táto zmena zároveň rozširuje hranicu zastavaného územia.

G – Obytná zóna sídlisko sever, katastrálne územie Malého Blahova

Zmena č. Z-106a – Plocha ležiaca v centrálnej časti k.ú. Dunajská Streda na rohu ulíc Športová a Istvána Gyurcsóa. Platný územný plán definuje túto plochu ako „plochy športových a telovýchovných zariadení“ (RŠ). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie mestského typu**“ (PM). Zároveň sa menia regulatívy intenzity využitia územia, dochádza k navýšeniu indexu zastavanosti a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-106b – V rovnakej lokalite leží zmena č. Z-106b, pre ktorú platný územný plán definuje funkčné využitie „plochy športových a telovýchovných zariadení“ (RŠ). Návrhom ZaD dochádza k vytvoreniu nového regulačného bloku pri zmene funkčného využitia na „**areály verejnej vybavenosti cirkevné**“ (AVVc) ako aj k úprave hmotovo-priestorových regulatívov.

Zmena č. Z-106c – Rovnako ako predchádzajúce dve plochy ZaD, aj Z-106c leží v rovnakej lokalite. Platný územný plán definuje túto plochu ako „plochy dopravných zariadení“ (DP). Návrhom ZaD dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie mestského typu**“ (PM). Zároveň sa menia regulatívy intenzity využitia územia, dochádza k navýšeniu indexu zastavanosti a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-107 – Plocha sa nachádza v centrálnej časti mesta na Muzejnej ulici. V platnom územnom pláne je funkčné využitie definované ako „polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS), návrhom ZaD dochádza k úprave funkčného využitia v zmysle súčasného stavu na „**areály verejnej vybavenosti**“ (AVV), k úprave regulatívov intenzity využitia územia a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-108a – Plocha leží vo východnej časti riešeného územia, mimo zastavaného územia mesta, v blízkosti Tesca. Platný územný plán definuje funkčné využitie dotknutej plochy ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS), návrhom sa nemení funkčné využívanie, upravujú sa aj regulatívy intenzity využitia územia. Ruší sa regulačný blok G 111 a vytvára sa nový regulačný blok.

Zmena č. Z-108b – V rovnakej lokalite sa rozprestiera lokalita Z-108b. Platný územný plán určuje jej funkčné využitie ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS), návrhom ZaD sa zachováva funkčné využitie, upravujú sa regulatívy intenzity využitia územia a vytvára sa nový regulačný blok.

Zmena č. Z-108c – Aj zmena č. Z-108c leží v rovnakej lokalite ako predchádzajúce dve. Platný územný plán určuje jej funkčné využitie ako „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS), návrhom ZaD sa zachováva funkčné využitie, upravujú sa regulatívy intenzity využitia územia a vytvára sa nový regulačný blok.

Zmena č. Z-109 – Plocha ležiaca na severovýchodnom okraji zastavaného územia. Územný plán určuje jej funkčné využitie ako „plochy športových a telovýchovných zariadení“ (RŠ), zmenou dochádza k úprave funkčného využitia na „**plochy zelene**“ (MZ). Zároveň sa upravujú aj regulatívy intenzity využitia územia.

Zmena č. Z-110a – Plocha sa rozprestiera v severovýchodnej časti územia, v blízkosti zastavaného územia. V Platnom územnom pláne nie je plocha určená na zástavbu, v návrhu ZaD sa mení jej funkčné využitie na „**plochy športových a telovýchovných zariadení**“ (RŠ). Zároveň dochádza k definovaniu regulatívov intenzity využitia územia a rozširuje sa hranica zastavaného územia mesta.

Zmena č. Z-110b – V rovnakej lokalite nachádza plocha zmena Z-110b, ktorá v platnom územnom pláne je definovaná ako orná pôda. Návrhom ZaD sa mení funkčné využitie na „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR). Zároveň dochádza k definovaniu regulatívov intenzity využitia územia a rozšíreniu hranica zastavaného územia mesta.

Zmena č. Z-111 – Na severovýchodnej hranici riešeného územia, v k.ú. Malé Blahovo leží plocha, ktoré je v platnom územnom pláne určená ako orná pôda. Návrhom ZaD sa mení funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) a vytvára sa nový regulačný blok.

Zmena č. Z-112 – Rovnako v severovýchodnej časti riešeného územia, mimo zastavaného územia, sa nachádza plocha, ktorá je územným plánom definovaná ako orná pôda. Návrhom ZaD sa mení jej funkčné využitie na „**plochy zelene**“ (MZ) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-113 – Plocha ležiaca v severovýchodnej časti riešeného územia v dotyku so zastavaným územím. Územným plánom je dotknutá plocha určená na funkčné využitie „**plochy čistého bývania – bytové domy**“ (BB). Návrhom dochádza k zmene etapy „výhľad“ na „návrh“ a hmotovo-priestorové regulatívy zostávajú nezmenené. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia a vytvoreniu nového regulačného bloku.

Zmena č. Z-114 – Plocha ležiaca v severnej časti riešeného územia, mimo zastavaného územia mesta. Územným plánom je dotknutá plocha určená na funkčné využitie orná pôda. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy čistého bývania – rodinné domy**“ (BR) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

H – obytná zóna Mliečany

Zmena č. Z-115a – Plocha ležiaca na južnom okraji zastavaného územia mesta Dunajská Streda, prilahlá ku Gabčíkovej ceste. Územným plánom je dotknutá plocha určená na funkčné využitie „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS). Návrhom dochádza k úprave hmotovo-priestorových regulatívov a vymedzenia nového regulačného bloku na základe vlastníckych vzťahov.

Zmena č. Z-115b – V rovnakej lokalite ako predchádzajúca lokalita sa rozprestiera plocha zmeny Z-115b, pre ktorý platný územný plán definuje funkčné využitie „bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**polyfunkčné územie obchodu a služieb**“ (POS) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

Zmena č. Z-115c – Plocha ležiaca v dotyku s navrhovanou hranicou zastavaného územia, na nezastavanom území určenom v platnom územnom pláne ako plochy ornej pôdy. Návrhom

dochádza k zmene funkčného využitia na „polyfunkčné územie obchodu a služieb“ (POS) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

Zmena č. Z-115d – V rovnakej lokalite sa nachádza aj plocha zmeny č. Z-115d – mimo zastavaného územia na ploche určenej ako orná pôda. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

Zmena č. Z-116a – Plocha ležiaca južne od zastavaného územia mesta Dunajská Streda. Územným plánom je dotknutá plocha určená na funkčné využitie „bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu“ (BRR). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR) a menia sa hmotovo-priestorové regulatívy navýšením indexu zastavanosti.

Zmena č. Z-116b – Plocha ležiaca v rovnakej lokalite na nezastavaných plochách určených platným územným plánom ako orná pôda. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „plochy čistého bývania – rodinné domy“ (BR) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy. Zároveň dochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

Zmena č. Z-117 – Plocha ležiaca v juhozápadnej časti riešeného územia na hranici katastrov Dunajská Streda a Mliečany. Územným plánom je dotknutá plocha určená na funkčné využitie orná pôda. Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „plochy zelene“ (MZ) a určujú sa hmotovo-priestorové regulatívy.

Tabuľka C.2 Prehľad lokalít navrhovaných v ZaD č. 16/2021 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 16/2021	Etap		Poloha v zastavanom území
Z-95	A	2136830	A 49	BB	BB	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-96a	B	2137050	B 37	POS	POS	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-96b	B	2137050	B 38	BR	POS	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-97	C	2137720	C 44	POS	POS	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-98	C	2757780	C 59	RA	BRM	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-99	D	2137810	D 3	PVS	PVS	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-100	D	2137810	D 28	VP	PVS	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-101	D	2137810	D 43	VP	PVS	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-102a	E	2137130	E 22	POS	POS	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-102b	E	2137130	E 23	AVV	POS	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-102c	E	2137130	E 23	AVV	AVV	S	stav	v z.ú.
Z-103	F	2138021	F 79	BRM	BRM	ZI	intenzifikácia	v z.ú.
Z-104a	F	2138021	F 80	BR	BRM	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-104b	F	2138021	F 81	POS	BRM	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-105	F	2138022	-	-	VP	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-106a	G	2137300	G 46	RŠ	PM	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-106b	G	2137300	G 46	RŠ	AVVc	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-106c	G	2137300	G 45	DP	PM	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-107	G	2137480	G 91	POS	AVV	ZI	zmena funkcie	v z.ú.
Z-108a	G	2138112	G 110	POS	POS	ZI	intenzifikácia	mimo z. ú.
Z-108b	G	2138112	G 110	POS	POS	ZI	intenzifikácia	mimo z. ú.
Z-108c	G	2138112	G 111	POS	POS	ZI	intenzifikácia	mimo z. ú.
Z-109	G	2138111	G 125	RŠ	MZ	ZI	zmena funkcie	mimo 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 16/2021	Etapa		Poloha v zastavanom území
Z-110a	G	2138111	-	-	RŠ	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-110b	G	2138111	-	-	BR	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-111	G	2138111	-	-	MZ	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-112	G	2138111	-	-	MZ	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-113	G	2138112	Z 23b	BB	BB		intenzifikácia	mimo z. ú.
Z-114	G	2138111	-	-	BR	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-115a	H	2138290	Z 82a	POS	POS	ZI	intenzifikácia	mimo z. ú.
Z-115b	H	2138290	Z 82b	BRR	POS	ZI	zmena funkcie	mimo z. ú.
Z-115c	H	2138290	-	-	POS	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-115d	H	2138290	-	-	BRR	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-116a	H	2138290	Z 82b	BRR	BR	ZI	zmena funkcie	mimo z. ú.
Z-116b	H	2138290	-	-	BR	NN	návrh na PP	mimo z. ú.
Z-117	H	2138290	-	-	MZ	NN	návrh na PP	mimo z. ú.

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

BR	plochy čistého bývania - rodinné domy
BRM	plochy bývania mestského typu – rodinné domy a malopodlažné bytové domy
BB	plochy čistého bývania – bytové domy
BRR	plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu
PM	polyfunkčné územie mestského typu
POS	polyfunkčné územie obchodu a služieb
PVS	polyfunkčné územie výroby a služieb
RŠ	plochy športových a telovýchovných zariadení
RA	plochy rekreačných areálov
AVV	plochy areálov a zariadení verejného vybavenia
AVVc	plochy areálov a zariadení verejného vybavenia – cirkevné stavby
VP	plochy priemyselnej výroby
DP	plochy dopravných zariadení
MZ	plochy zelene

C 3. TENDENCIE VÝVOJA, ETAPIZÁCIA VÝSTAVBY

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

C 4. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola sa mení nasledovne:

Súčasnú zastavanú územie mesta navrhuje Územný plán mesta Dunajská Streda rozšíriť v zmysle rozvojových bytovo – komunálnych a výrobných plôch. V Zmenách a doplnkoch č. 16/2021 sa jedná o rozšírenie o obytné, polyfunkčné a výrobné plochy:

- ☐ Zmena č. **Z-105** – nové plochy na plochy priemyselnej výroby
- ☐ Zmena č. **Z-110a** – nové plochy na plochy športových a telovýchovných zariadení
- ☐ Zmena č. **Z-110b** – nové plochy na plochy čistého bývania – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-113** – nové plochy na plochy čistého bývania – bytové domy
- ☐ Zmena č. **Z-114** – nové plochy na plochy čistého bývania – rodinné domy
- ☐ Zmena č. **Z-115c** – nové plochy na polyfunkčné územie obchodu a služieb
- ☐ Zmena č. **Z-115d** – nové plochy na plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu
- ☐ Zmena č. **Z-116b** – nové plochy na plochy čistého bývania – rodinné domy

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

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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. 16/2021.

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

V podkapitole sa dopĺňa text v znení:

Územný plán mesta stanovuje zoznam budov významných z hľadiska ochrany obrazu mesta a verejných priestorov. Akýkoľvek zásah do vonkajšieho vzhľadu budovy je podmienený súhlasom Mesta Dunajská Streda. Zoznam budov je v prílohe záväznej časti územného plánu mesta.

E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

E 1. BÝVANIE

E.1.1. Charakteristika bytového fondu

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba

V ZaD navrhujeme plochy na novú bytovú výstavbu ako potenciálne priestory pre danú funkciu. Zmeny a doplnky č. 16/2021 svojím riešením ovplyvňujú nárast bytového fondu nasledovne:

Tabuľka E.1.2 Nová bytová výstavba v návrhu ZaD 16/2021 podľa mestských štvrtí:

Číslo zmeny	Štvrť	Funkcia	Počet bytov				Počet obyvateľov		
			RD		BD	spolu			
			N	V			N	V	spolu
Z-98	C	BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy	2			2	6		6
Z-104b	C	BRM – plochy bývania mestského typu – rodinné domy	1			1	3		3
Z-110b	F	BR – plochy čistého bývania – rodinné domy	10			10	30		30
Z-113	G	BB – plochy čistého bývania – bytové domy			98	98	255		255
Z-114	G	BR – plochy čistého bývania – rodinné domy	174			174	522		522
Z-115d	H	BRR – bývanie v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu	15			15	45		45
Z-116b	H	BR – plochy čistého bývania – rodinné domy	45			45	135		135
SPOLU			247		98	345	996		996

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. 16/2021.

E.2.2. Zdravotníctvo

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.2.3. Sociálna pomoc

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.2.4. Obchod a služby

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.2.5. Ostatná vybavenosť

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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. 16/2021.

E.3.2. Výrobné aktivity

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby

V súlade s návrhom ÚPN O, ktorý navrhuje zónu **Západ** z časti revitalizovať, Zmeny a doplnky č. 16/2021 navrhujú intenzifikáciu územia s výrobnými aktivitami v lokalite **Z-99** zvýšením indexu zastavanosti a v lokalitách **Z-100** a **Z-101** úpravou funkčného využitia z VP – plochy priemyselnej výroby na PVS – polyfunkčné územie výroby a služieb.

Na západnej vstupe do mesta je pri Bratislavskej ceste v ZaD 16/2021 navrhnuté rozšírenie plôch pre priemyselnú výrobu v lokalite **Z-105** na ploche určenej platným územným plánom pre plochy ornej pôdy.

E.3.4. Stavebníctvo

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.3.5. Poľnohospodárska výroba

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.3.6. Lesné hospodárstvo

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

E.3.7. Rekreácia a turizmus

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

G 1. DOPRAVA A DOPRAVNÉ VYBAVENIE

G.1.1. Širšie vzťahy

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.1.2. Cestná doprava

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.1.3. Cestná hromadná doprava

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.1.4. Železničná doprava

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.1.5. Pešia a cyklistická doprava

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G 2. TECHNICKÉ VYBAVENIE

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.1. Vodné hospodárstvo

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.2. Zásobovanie elektrickou energiou.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.3. Zásobovanie zemným plynom.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.4. Zásobovanie teplom.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.5. Telekomunikačná sieť.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

G.2.6. Celkové nároky na zásobovanie vodou a energiami.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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. 16/2021.

H.1.2. Odpadové hospodárstvo

V podkapitole sa dopĺňa text v znení:

Pri výstavbe bytových domov umiestniť dostatočný počet zberných zapustených nádob na komunálny a triedený odpad. Umiestnenie polozapustených zberných nádob a zberných nádob na povrchu je prípustné iba v lokalitách, v ktorých zapustenie zberných nádob neumožnia hydrogeologické pomery.

H.1.3. Znečisťujúce látky alebo odpady

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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
celková výmera	3 145,0835		100,00

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	23,0400 ha
z toho:	
v zastavanom území	0,0614 ha
mimo zastavaného územia	21,1952 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy (NPP)	1,7834 ha
z toho:	
lesná pôda	0,0000 ha
Záber poľnohospodárskej pôdy (PP)	21,2566 ha
z toho:	
v zastavanom území	0,0614 ha
mimo zastavaného územia	21,1952 ha
Vybudované meliorácie	3,3153 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 7 miestny kód	Pôdny typ	Skupina 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	
0035001	černozeme kultizemné, karbonátové, z karbonátových aluviálnych sedimentov, ľahké, vysychavé	6	
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 produkčná kategória pôd	Kód BPEJ	Záber poľnohospodárskej pôdy	Podiel celkovej výmery k zaberanej %
1 - 2	0017002, 0036002	15,9290	75,32
3 - 7	0034002, 0032062, 0095002	5,3276	24,68
Spolu		21,2566	100,00

Pri poľnohospodárskej pôde ide o trvalý záber v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce o výmere 21,2566 ha, zvyšných 1,7834 ha pripadá na nepoľnohospodársku pôdu.

Cca 75% 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 hydromelioračné zariadenia na plochách o výmere 3,3153 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 ²)	Základná sadzba odvodov za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy (eur/m ²)	Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy navrhutej na nepoľnohospodárske účely (eur)
1	0017002	7,1894	20	1 437 880
2	0036002	8,7396	15	1 310 940
4	0034002	2,0580	7	144 060
6	0032062	3,0428	2	60 856
7	0095002	0,2268	1	2 268
SPOLU:		21,2566		2 956 004

I.1.3. Záber lesných pôd

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

Tabuľka I-1: Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy

Tabuľka 11: Výhodnotenie záberu pre poľnohospodársku pôdu														
Ozn. lokality záberu	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky 16/2021 ÚPN mesta Dunajská Streda						NPP	Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha)	Časová etapa – návrhové obdobie	Iná informácia
				Spolu (ha)	V zastavanom území		Mimo zastavaného územia		DRP					
					Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)	Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)						
Z-96b		vybavenosť	0,0318	0,0318		0,0318			5		súkr.			zmena funkcie
Z-98		bývanie	0,0850	0,0850	7 0095002			0,0850	2		súkr.			zmena funkcie
Z-104b		bývanie	0,0296	0,0296	1 0017002	0,0296			2		súkr.			zmena funkcie
Z-106c		vybavenosť	0,0214						14	0,0214	súkr.			zmena funkcie
Z-109		zeleň	3,4756	2,3486			1 / 0017002	2,3486	7		súkr.			zmena funkcie
									10	0,1013				
									13	1,0257				
Z-115c		vybavenosť	0,2109	0,2109			4 0034002	0,2109	2		súkr.			zmena funkcie
Z-116a		bývanie	0,2325	0,2325			1 0017002	0,2325	2		súkr.			zmena funkcie
Z-105		výroba	3,3510	3,3153			1 0017002	0,1625	2		súkr.	3,3153		nový záber
							6 0032062	3,0428	2					
							7 0095002	0,1100	2					
									13	0,0357				
Z-110a		šport	0,0819	0,0819			1 0017002	0,0819	2		súkr.			nový záber
Z-110b		bývanie	0,5411	0,5411			1 0017002	0,5411	2		súkr.			nový záber
Z-113		bývanie	0,8090	0,7153			1 0017002	0,7153	2		súkr.			nový záber
									14	0,0937				

Ozn. lokality záberu	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky 16/2021 ÚPN mesta Dunajská Streda						NPP	Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha)	Časová etapa – návrhové obdobie	Iná informácia
				Spolu (ha)	V zastavanom území		Mimo zastavaného územia		DRP					
					Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)	Kód / skupina BPEJ	Výmera (ha)						
Z-114		bývanie	10,4147	9,9216			4 0016001	1,1820	4		súkr.			nový záber
									13	0,0765				
							2 0036002	8,7396	4					
									13	0,4169				
Z-115c		vybavenosť	0,2080	0,2080			4 0034002	0,2080	2		súkr.			nový záber
Z-115d		bývanie	0,8526	0,8401			4 0034002	0,4571	2		súkr.			nový záber
							1 0017002	0,3830	2					
									14	0,0125				
Z-116b		bývanie	2,6949				1 0017002	2,5974	2		súkr.			nový záber
							1 0017002	0,0975	7					
SPOLU			23,0400	21,2566		0,0614		21,1952		1,7834		3,3153		

Vyššie uvedená tabuľka obsahuje všetky lokality dotknuté Zmenami a doplnkami 16/2021 ÚPN mesta Dunajská Streda. Okrem lokalít, na ktoré sa žiada záber poľnohospodárskej pôdy, sú v nej vykázané lokality, pri ktorých sa mení funkčné využitie lokality

J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

J 1. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.

Táto podkapitola sa mení nasledovne:

Spôsob funkčného využitia územia a charakter prostredia je v územnom pláne stanovený priradením konkrétneho funkčného využitia jednotlivo pre každý regulačný blok v území. Regulácia funkčného využitia sa vzťahuje na všetky pozemky v regulačnom bloku.

Základnou charakteristikou regulačného bloku je jeho základná funkcia podľa grafického značenia v „Komplexnom urbanistickom návrhu“. Pri riadení rozvoja mesta treba uvedené regulatívy uplatňovať tak, aby pri ich zohľadnení vznikli kompaktné a architektonicky zosúladené priestory.

Z hľadiska podrobnejšieho **funkčného využitia** sú pre ÚPN-O mesta Dunajská Streda stanovené z hľadiska funkčného využitia tieto druhy regulačných blokov :

- ❑ PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA - RODINNÉ DOMY, BR
- ❑ PLOCHY BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU – RODINNÉ DOMY A MALOPODLAŽNÉ BYTOVÉ DOMY, BRM
- ❑ PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH S AKTIVITAMI CESTOVNÉHO RUCHU, BRR
- ❑ PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA – BYTOVÉ DOMY, BB
- ❑ POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE MESTSKÉHO TYPU, PM
- ❑ POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE OBCHODU A SLUŽIEB, POS
- ❑ POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE VÝROBY A SLUŽIEB, PVS
- ❑ PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNÉHO VYBAVENIA, AVV
- ❑ PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNÉHO VYBAVENIA – cirkevné stavby, AVVc
- ❑ PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNÉHO VYBAVENIA – školské stavby, AVVs
- ❑ PLOCHY ŠPORTOVÝCH A TELOVÝCHOVNÝCH ZARIADENÍ, RŠ
- ❑ PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV, RA
- ❑ PLOCHY DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ, DP
- ❑ PLOCHY AREÁLOV TECHNICKEJ VYBAVENOSTI A ZARIADENÍ, ATI
- ❑ PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY, VP
- ❑ PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY, VPP
- ❑ PLOCHY ZELENÉ, MZ
- ❑ ZELEŇ ZÁHRAD A ZÁHRADKÁRSKYCH OSÁD, ZO
- ❑ PLOCHY VYHRADENEJ ZELENÉ CINTORÍNOV, ZC
- ❑ ÚZEMIE POĽNOHOSPODÁRSKY VYUŽÍVANÝCH PLÔCH A KRAJINNEJ ZELENÉ

Regulatívy funkčného využívania sú záväzným regulatívom. Sú stanovené prípustným prevládajúcim a prípustným vhodným a neprípustným funkčným využívaním v jednotlivých regulačných blokoch tak, ako sú vymedzené v regulačnom výkrese územného plánu. Tento regulatív funkčného využívania určuje aj funkčné využívanie všetkých budov, ich častí, ostatných stavieb a plôch v príslušnom regulačnom bloku.

Funkčné využitie územia je regulované s podrobnosťou na regulačný blok s určením prípustného a neprípustného funkčného využitia.

Prípustné prevládajúce funkčné využitie vyjadruje z hľadiska navrhovaného riešenia optimálne prípustné využitie územia.

Prípustné vhodné funkčné využitie zahŕňa funkcie, ktoré môžu byť doplnením alebo alternatívou k prevládajúcemu funkčnému využitiu, pričom sa nepredpokladá ich negatívny vplyv na prostredie.

Nepripustné funkčné využitie zahŕňa funkcie, ktoré by mohli nevhodne pôsobiť na prostredie a preto je ich umiestnenie v danom území zakázané.

Regulačný blok, v ktorom je stanovené funkčné využitie ÚZEMIE POĽNOHOSPODÁRSKY VYUŽÍVANÝCH PLÔCH A KRAJINNEJ ZELENÉ je územím mimo vymedzeného zastavaného územia mesta podľa územného plánu mesta v znení zmien a doplnkov.

PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA – RODINNÉ DOMY

GRAFICKÝ KÓD : BR

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v malopodlažnej zástavbe rodinnými domami doplnenej objektami vybavenosti s vhodným funkčným využitím a ostatným vhodným vybavením územia.

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 m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m² 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 samostatne stojacej budovy obchodu, predškolského zariadenia môže byť maximálne 250 m²
- ❑ 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 m².
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

PLOCHY BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU – RODINNÉ A MALOPODLAŽNÉ BYTOVÉ DOMY

GRAFICKÝ KÓD : BRM

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v rodinných a malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží, s vyšším stupňom intenzity zástavby, doplnených objektami vybavenosti s vhodným funkčným využitím a ostatným vhodným vybavením územia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

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

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- ☐ 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 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, umyvárne 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 hlodavcov 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 m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m² 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 samostatne stojacej budovy obchodu, služieb, predškolského a školského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, môže byť maximálne 350 m²,
- ❑ 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 m²,
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb,

ak v rozhodnutí o umiestnení stavby podľa § 39 a nasl. Stavebného zákona pre súbor stavieb neboli v regulačnom bloku umiestnené malopodlažné bytové domy, zariadenia obchodu a služieb, pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet, predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti), malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia alebo detské ihriská, nie je možné tieto umiestniť prípadnou následnou zmenou územného rozhodnutia podľa § 41 stavebného zákona z dôvodu zachovania kvality obytného prostredia,

PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH S AKTIVITAMI CESTOVNÉHO RUCHU**GRAFICKÝ KÓD : BRR****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v rodinných domoch s možnosťou umiestnenia objektov komerčnej vybavenosti s vhodným funkčným využitím slúžiaceho pre návštevníkov termálneho kúpaliska doplnených ostatným vhodným vybavením územia.

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
- ☐ 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 m², s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m², s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m² 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 samostatne stojacej budovy obchodu, predškolského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, ubytovacieho zariadenia môže byť maximálne 250 m²
- ❑ 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 m².
- ❑ vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA – BYTOVÉ DOMY

GRAFICKÝ KÓD : BB

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v bytových domoch s možnosťou umiestnenia objektov vybavenosti s vhodným funkčným využitím doplnených ostatným vhodným vybavením územia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ bývanie v bytových domoch.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ 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
- ☐ plochy statickej dopravy, garáže a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- ☐ 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 bytových domoch
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ 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
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ☐ zastavaná plocha samostatne stojacej budovy obchodu, budovy pre administratívu, kultúrneho, cirkevného, sociálneho, zdravotníckeho a športového zariadenia, predškolského a školského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, môže byť maximálne 350 m².

POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE MESTSKÉHO TYPU

GRAFICKÝ KÓD : PM

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži predovšetkým pre umiestnenie monofunkčných a polyfunkčných objektov, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe väčšinou uličné bloky a predstavujú jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou územnej aj objektovej polyfunkčnosti,.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ bývanie v polyfunkčných bytových domoch
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ administratíva, správa a riadenie.

Vhodné

- ☐ bývanie v bytových domoch.
- ☐ bývanie vo vyšších podlažiach, od 2. nadzemného podlažia v polyfunkčných, administratívnych, obchodných budovách
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne a zdravotnícke
- ☐ predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- ☐ detské ihriská
- ☐ 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 v rodinných domoch
- ☐ 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, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpace 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
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely
- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE OBCHODU A SLUŽIEB**GRAFICKÝ KÓD : POS****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie zariadení komerčnej občianskej vybavenosti ako aj menších zariadení výroby, skladov, výrobných služieb, veľkoobchodu a logistiky, podstatne neobťažujúcich okolie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu.

Vhodné

- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne, zdravotnícke a športové
- ☐ všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ 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.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

POLYFUNKČNÉ ÚZEMIE VÝROBY A SLUŽIEB

GRAFICKÝ KÓD : PVS

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži predovšetkým na umiestňovanie objektov a zariadení výroby a výrobných služieb, vhodne prepojených na dopravnú sieť, podstatne neobťažujúcich okolie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ ubytovací dom
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ 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, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ zariadenia vedecko-výskumné a iné zariadenia podporujúce technologický transfer
- ☐ parkoviská a garáže
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ bytové domy
- ☐ rodinné domy
- ☐ ostatné budovy na bývanie, detské domovy, študentské domovy, domovy pre dôchodcov, útulky pre bezdomovcov
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ múzeá, galérie, výstavné sieni a knižnice
- ☐ budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít
- ☐ zdravotnícke alebo veterinárne zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ detské ihriská
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou).

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ☐ v lokalitách susediacich s obytným územím musí byť realizovaný pás izolačnej zelene tak, aby spolu s objektami umiestnenými na území regulačného bloku vytvárali účinnú zvukoizolačnú bariéru.

PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNEJ VYBAVENOSTI

GRAFICKÝ KÓD : AVV

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie objektov a plôch verejnej občianskej vybavenosti. Stavby a zariadenia sú umiestňované spravidla na samostatných pozemkoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ múzeá, galérie, výstavné sieni a knižnice
- ☐ miesta na vykonávanie náboženských aktivít
- ☐ zdravotnícke alebo veterinárne zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti.

Vhodné

- ☐ 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:

- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ 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, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby
- ☐ čerpace stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNÉHO VYBAVENIA – cirkevné stavby**GRAFICKÝ KÓD : AVVc****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie objektov a plôch verejnej občianskej vybavenosti cirkevných zariadení, slúžiacich obyvateľstvu bývajúcemu v meste a spádovom území. Stavby a zariadenia sú umiestňované spravidla na samostatných pozemkoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ miesta na vykonávanie náboženských aktivít.

Vhodné

- ☐ detské ihriská
- ☐ rekreačno – oddychové plochy a zariadenia
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ kultúra a verejná zábava
- ☐ zdravotnícke alebo veterinárne zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti
- ☐ šport a rekreácia
- ☐ 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, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpace stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

PLOCHY AREÁLOV A ZARIADENÍ VEREJNÉHO VYBAVENIA – školské stavby**GRAFICKÝ KÓD : AVVs****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie objektov a plôch verejnej občianskej vybavenosti. Stavby a zariadenia sú umiestňované spravidla na samostatných pozemkoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ predškolské a školské zariadenia.

Vhodné

- ☐ ihriská a telocvične pre neorganizovaný šport
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ detské ihriská
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ pohostinské a stravovacie 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
- ☐ menšie prevádzky drobnej výroby a služieb nerušiacie obytné prostredie
- ☐ 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, umyvárne áut, čistenie interiérov áut, opravovne, servisy, autobazáre, autopožičovne, klampiarske dielne a iné)
- ☐ výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby
- ☐ čerpace stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

PLOCHY ŠPORTOVÝCH a TELOVÝCHOVNÝCH ZARIADENÍ

GRAFICKÝ KÓD : RŠ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku tvoria plochy monofunkčnej areálovej športovej vybavenosti ihrísk, štadiónov a krytých športovísk s možnosťou umiestnenia vybavenosti s vhodným funkčným využitím.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ šport a rekreácia
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ rekreačno – oddychové plochy a zariadenia.

Vhodné

- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- ☐ zariadenia obchodu: športové potreby a darčkové predmety
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY REKREAČNÝCH AREÁLOV

GRAFICKÝ KÓD : RA

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku tvoria polyfunkčné plochy v nadväznosti na zastavané územie mesta s prevahou prírodných prvkov, slúžiace predovšetkým na lokalizáciu verejných športových, rekreačných a oddychových zariadení.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ rekreačno – oddychové plochy a zariadenia
- ☐ termálne kúpalisko.

Vhodné

- ☐ zariadenia obchodu: potraviny, rozličný tovar, športové potreby a darčkové predmety
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ kempingy s príslušnými hygienickými zariadeniami
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ šport a rekreácia
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- ☐ detské ihriská
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské 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
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ

GRAFICKÝ KÓD : DP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie plôch a zariadení všetkých druhov dopravy Ide predovšetkým o väčšie plochy, ktoré sú jednoznačne určené pre lokalizáciu, alebo rozvoj určitého konkrétneho zariadenia. Ostatné plochy dopravnej vybavenosti sú súčasťou všetkých iných typov území (regulačných blokov) v súlade so stanovenými podmienkami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy a zariadenia dopravy.

Vhodné

- ☐ administratíva zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ parkoviská a garáže
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ detské ihriská
- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne a zdravotnícke.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY AREÁLOV TECHNICKEJ VYBAVENOSTI A ZARIADENÍ

GRAFICKÝ KÓD : AT1

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie plôch a zariadení technickej vybavenosti mesta (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd, zásobovanie energiami, telekomunikácie, odpadové hospodárstvo) Ide predovšetkým o väčšie plochy, jednoznačne určené pre lokalizáciu alebo rozvoj určitého konkrétneho zariadenia (ČOV a pod) Ostatné (plošne menšie) zariadenia technickej vybavenosti sú súčasťou iných typov území (obytné, verejného vybavenia) v súlade so stanovenými podmienkami Regulácia bloku je podmienená dodržaním technológie a platných predpisov pre príslušné zariadenia.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ stavby a zariadenia technickej vybavenosti
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva.

Vhodné

- ☐ administratíva zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ zberné dvory, zberne druhotných surovín
- ☐ parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení a zeleň s hlukoizolačným charakterom.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ detské ihriská
- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne a zdravotnícke.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY

GRAFICKÝ KÓD : VP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území regulačného bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, u ktorých sa predpokladá dlhodobá stabilita tejto funkcie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení.

Vhodné

- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ 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)
- ☐ výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- ☐ zariadenia vedecko-výskumné a iné zariadenia podporujúce technologický transfer
- ☐ parkoviská a garáže
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ múzeá, galérie, výstavné siene a knižnice
- ☐ miesta na vykonávanie náboženských aktivít
- ☐ zdravotnícke alebo veterinárne zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ detské ihriská.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

GRAFICKÝ KÓD : VPP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Na území regulačného bloku sú umiestnené predovšetkým väčšie, najmä jestvujúce, zariadenia poľnohospodárskej výroby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby.

Vhodné

- ☐ stavby a zariadenia technickej vybavenosti
- ☐ plochy a zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby
- ☐ 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
- ☐ čerpacie stanice pohonných hmôt
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ sklady, skladovacie plochy
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ múzeá, galérie, výstavné siene a knižnice
- ☐ miesta na vykonávanie náboženských aktivít
- ☐ zdravotnícke zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ detské ihriská
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne, zdravotnícke a športové
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

PLOCHY ZELENÉ

GRAFICKÝ KÓD : MZ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie regulačného bloku slúži na umiestňovanie väčších plôch zelene (lesoparky, verejné parky a pod.), ako aj na realizáciu nevyhnutnej sprievodnej zelene dopravných trás, izolačnej a ochrannej zelene. Menšie plochy zelene sú súčasťou takmer všetkých ostatných typov regulačných blokov (obytné, verejného vybavenia, výroby) v súlade so stanovenými podmienkami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy zelene s malou architektúrou a výtvarnými dielami.

Vhodné

- ☐ pamätníky a memoriálne areály v zeleni
- ☐ detské ihriská
- ☐ príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ šport a rekreácia
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ zariadenia cirkevné, sociálne a zdravotnícke
- ☐ 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, umyvárne 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

ZÁHRADKÁRSKE OSADY

GRAFICKÝ KÓD : ZO

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie vyhradené pre špecifickú formu rekreácie obyvateľov v záhradkárskych osadách, charakteristické vysokým podielom poloverejnej alebo súkromnej zelene doplnenej menšími stavbami s vhodným funkčným využitím doplnených ostatným vhodným vybavením územia

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ plochy zelene záhrad a záhradkárskych osád.

Vhodné

- ☐ záhradkárske domčeky
- ☐ detské ihriská
- ☐ 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 v akejkoľvek podobe
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ zdravotnícke zariadenia a zariadenie sociálnej starostlivosti
- ☐ šport a rekreácia
- ☐ 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)
- ☐ výroba, skladovanie a zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- ☐ doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity
- ☐ výrobné aktivity zaťažujúce okolité prostredie (napríklad prevádzky s ťažkou chémiou)
- ☐ čerpace stanice pohonných hmôt
- ☐ plochy a zariadenia odpadového hospodárstva
- ☐ 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ pre záhradkárske osady platia všeobecné podmienky stanovené Stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami ako aj ostatnými všeobecne záväznými predpismi
- ☐ zastavaná plocha záhradkárskeho domčeka môže byť maximálne 40 m²,
- ☐ zastavaná plocha drobnej stavby nemôže byť väčšia ako zastavaná plocha existujúceho záhradkárskeho domčeka ako hlavnej stavby
- ☐ v rámci jednej záhrady je možné umiestniť maximálne 1 záhradný domček.

VYHRADENÁ ZELEŇ CINTORÍNŮV**GRAFICKÝ KÓD : ZC****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie vyhradené pre špecifickú formu väčších plôch zelene cintorínov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- ☐ pochovávanie klasickým spôsobom
- ☐ urnový háj
- ☐ okrasná a izolačná zeleň.

Vhodné

- ☐ oddychové a kľudové plochy
- ☐ pešie trasy a priestranstvá
- ☐ príjazdové komunikácie a manipulačné plochy
- ☐ dom smútku
- ☐ drobná architektúra
- ☐ plochy zariadenia pre údržbu
- ☐ nevyhnutné plochy a zariadenia technického vybavenia územia
- ☐ odstavné plochy pre obsluhu územia.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ bývanie v akejkoľvek podobe
- ☐ detské ihriská
- ☐ zariadenia obchodu a služieb
- ☐ pohostinské a stravovacie zariadenia
- ☐ ubytovacie zariadenia
- ☐ pohotovostné ubytovacie zariadenia
- ☐ robotnícke ubytovne
- ☐ administratíva, správa a riadenie
- ☐ predškolské a školské zariadenia
- ☐ zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
- ☐ šport a rekreácia
- ☐ otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- ☐ zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke
- ☐ 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, umyvárne 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
- ☐ poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

ÚZEMIE POĽNOHOSPODÁRSKY VYUŽÍVANÝCH PLOCH A KRAJINNEJ ZELENÉ

GRAFICKÝ KÓD : -

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Funkčné využitie formujúce typický charakter prostredia mimo zastavaného územia mesta, tvorený poľnohospodársky využívanými plochami, plochami prírodnej zelene lúk, lesnej a nelesnej krovinej a stromovej vegetácie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Prevládajúce

- ☐ Orná pôda
- ☐ Vinice
- ☐ Lúky a pasienky
- ☐ Sady
- ☐ Krajinná zeleň
- ☐ Lesy a lesné porasty

Vhodné

- ☐ menšie hospodárske objekty bezprostredne súvisiace s poľnohospodárskou a lesohospodárskou činnosťou
- ☐ komunikácie a spevnené plochy súvisiace s poľnohospodárskym a lesohospodárskym využitím a pre zabezpečenie prístupu k existujúcim objektom
- ☐ pešie a cyklistické komunikácie
- ☐ doplnkové vybavenie turistických a cykloturistických trás /prístrešky, miesta s posedením, prvky drobnej architektúry, herné prvky v zeleni, .../, nepresahujúce rozsah drobných stavieb podľa zákona,
- ☐ zariadenia a vedenia technickej vybavenosti

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- ☐ ostatné funkcie neuvedené ako prípustné funkčné využitie, najmä:
 - bývanie v akejkoľvek podobe
 - zariadenia obchodu a služieb
 - pohostinské a stravovacie zariadenia
 - ubytovacie zariadenia
 - pohotovostné ubytovacie zariadenia
 - robotnícke ubytovne
 - administratíva, správa a riadenie
 - predškolské a školské zariadenia
 - zariadenia pre kultúru a verejnú zábavu
 - zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke
 - 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

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- ☐ Na plochách evidovaných v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy mimo zastavaného územia mesta je prípustné ďalšie užívanie existujúcich stavieb, vrátane ich rekonštrukcie a modernizácie.
- ☐ Zastavaná plocha hospodárskych objektov môže byť maximálne 500 m² a výška 8 metrov nad pôvodným terénom.

J 2. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Táto podkapitola sa mení nasledovne:

Plochy 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. Plocha zelene má umožňovať výsadbu trojetážovej zelene (t.j. stromu, kríky a byliny) a má obsahovať minimálne bylinnú etáž.

Za plochu zelene sa nepovažuje plocha súvisle pokrytá pevným substrátom (kamenivo, štrk, kamenná drť a pod.) a to ani v prípade, že na ploche je vysadená krovinná a/alebo stromová etáž.

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

Táto započítaná plocha zelene nesmie presiahnuť 30% celkovej požadovanej plochy zelene stanovenej podielom zelene pre príslušný pozemok.

Smerná podlažnosť stanovuje maximálny počet podlaží v regulačnom bloku, pričom konkrétna absolútna výška jednotlivých stavieb je stanovená maximálnou výškou zástavby podľa časti III. Regulatívy územného rozvoja, kapitoly d. Určenie podmienok priestorového využitia jednotlivých plôch.

J 3. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE REKLAMNÝCH STAVIEB

V podkapitole sa dopĺňa odsek 11:

11/ Obmedzenia v odsekoch 1/ až 10/ sa nevzťahujú na reklamné stavby umiestnené v lokalitách a na objektoch novej výstavby a týkajúce sa danej lokality alebo objektu. Veľkosť informačnej plochy nesmie presiahnuť 13 m² a trvanie umiestnenia je stanovené na maximálne 2 roky a nie je možné ho predĺžiť.

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-95	BB	intenzifikácia	4	40	20	1,3
Z-96a	POS	intenzifikácia	3	30	20	0,9
Z-96b	POS	zmena funkcie a intenzifikácia	3	30	20	0,9
Z-97	POS	intenzifikácia	3	45	15	1,4
Z-98	BRM	zmena funkcie	3	35	40	1,1
Z-99	PVS	intenzifikácia	3	40	25	1,2
Z-100	PVS	zmena funkcie a intenzifikácia	3	50	5	1,5
Z-101	PVS	zmena funkcie a intenzifikácia	8	30	10	1,7
Z-102a	POS	intenzifikácia	2	35	20	0,7
Z-102b	POS	zmena funkcie	2	35	20	0,7
Z-102c	AVV	stav	4	25	40	0,8

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Návrh funkčného využitia	Etap	Smerná* podlažnosť	Index zastavanosti (%)	Podiel zelene (%)	Index podlažných plôch
Z-103	BRM	intenzifikácia	2	35	30	0,7
Z-104a	BRM	zmena funkcie	2	30	50	0,6
Z-104b	BRM	zmena funkcie	2	30	50	0,6
Z-105	VP	návrh na PP	3	30	30	0,9
Z-106a	PM	intenzifikácia	4	50	20	1,6
Z-106b	AVVc	zmena funkcie	4	30	20	1,0
Z-106c	PM	zmena funkcie	4	50	20	1,6
Z-107	AVV	zmena funkcie (stav)	2	45	30	0,9
Z-108a	POS	intenzifikácia	4	40	40	1,3
Z-108b	POS	intenzifikácia	4	40	40	1,3
Z-108c	POS	intenzifikácia	4	40	40	1,3
Z-109	MZ	zmena funkcie	2	10	70	0,2
Z-110a	RŠ	návrh na PP	2	20	30	0,4
Z-110b	BR	návrh na PP	2	30	40	0,6
Z-111	MZ	návrh na PP	0	0	0	0,0
Z-112	MZ	návrh na PP	0	0	0	0,0
Z-113	BB	zmena z výhľadu na návrh	4	30	40	1,0
Z-114	BR	návrh na PP	2	35	40	0,7
Z-115a	POS	intenzifikácia	3	30	25	0,9
Z-115b	POS	zmena funkcie	3	30	25	0,9
Z-115c	POS	návrh na PP	3	30	25	0,9
Z-115d	BRR	návrh na PP	2	30	40	0,6
Z-116a	BR	zmena funkcie	2	35	40	0,7
Z-116b	BR	návrh na PP	2	35	40	0,7
Z-117	MZ	návrh na PP	0	0	0	0,0

*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 a malopodlažné bytové domy
BB	plochy čistého bývania – bytové domy
BRR	plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu
PM	polyfunkčné územie mestského typu
POS	polyfunkčné územie obchodu a služieb
PVS	polyfunkčné územie výroby a služieb
RŠ	plochy športových a telovýchovných zariadení
RA	plochy rekreačných areálov
AVV	plochy areálov a zariadení verejného vybavenia
AVVc	plochy areálov a zariadení verejného vybavenia – cirkevné stavby
VP	plochy priemyselnej výroby
DP	plochy dopravných zariadení
MZ	plochy zelene

J 5. VYBRANÉ LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

Táto podkapitola sa upravuje nasledovne:

Ochranné pásma pohrebísk a pravidiel umiestňovania a povoľovania stavieb v nich stanovuje VZN mesta Dunajská Streda č. 3/2020 zo dňa 25.februára 2020 o ochrannom pásme pohrebísk na území Mesta Dunajská Streda.

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. 16/2021 územného plánu mesta Dunajská Streda nie sú definované verejnoprospešné stavby.

K 1. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY DOPRAVNÉHO VYBAVENIA.

K.1.1. Cestná komunikačná sieť.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K.1.3. Pešia a cyklistická doprava.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K 2. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VODOHOSPODÁRSKEHO VYBAVENIA.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K 3. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ENERGETICKÉHO VYBAVENIA A VYBAVENIA SPOJOV.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K 4. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K 5. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VEREJNEJ ZELENÉ.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

K 6. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA.

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

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

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 16/2021.

III. Hodnotenie navrhovaného riešenia

Zmeny a doplnky č. 16/2021 územného plánu mesta Dunajská Streda navrhujú riešenie ďalšieho urbanistického rozvoja v súlade so základnými princípmi uvedenými v územnom pláne. Ide o:

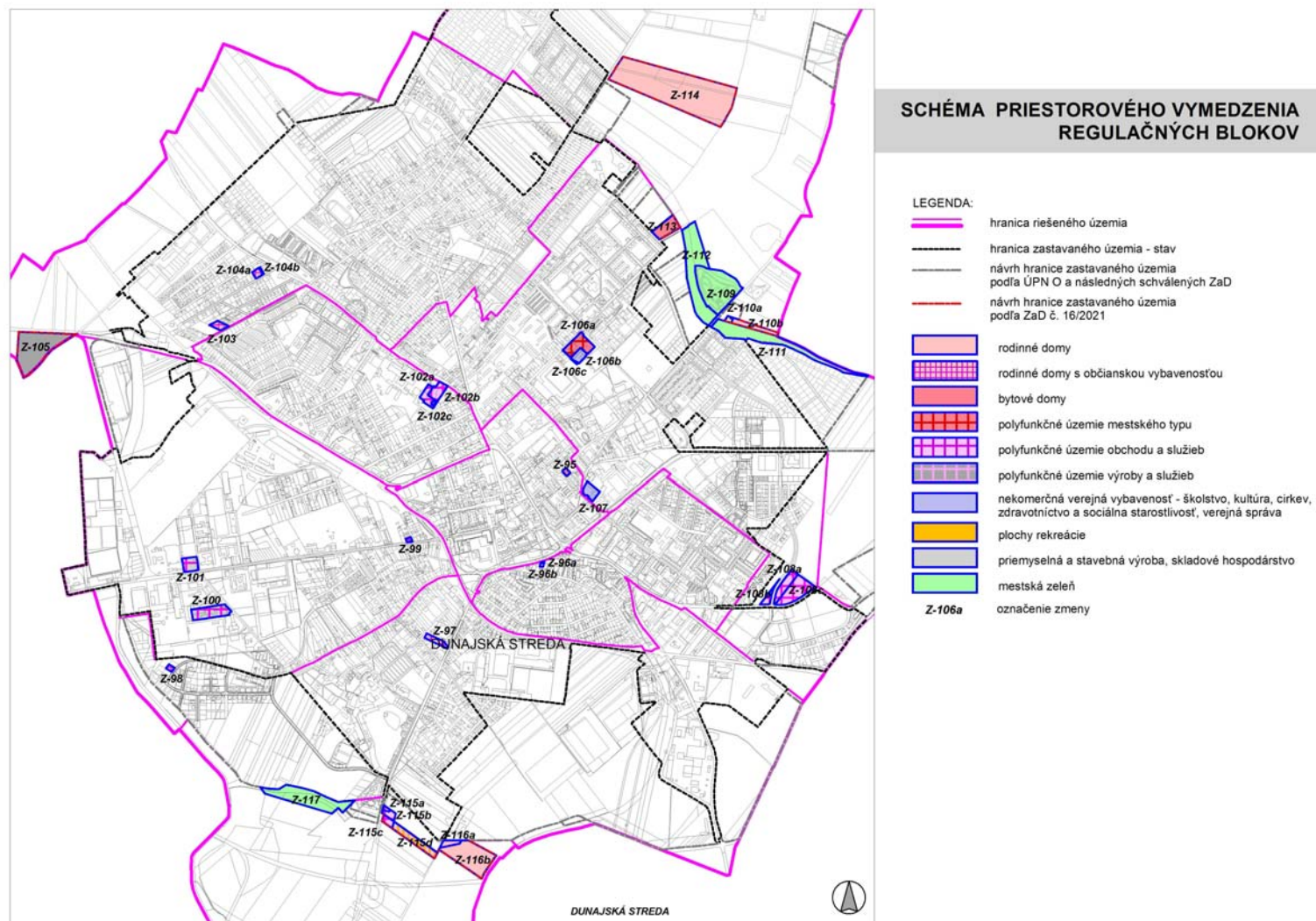
- ❑ vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu obytných súborov zabezpečujúcich kvalitné bývanie pre obyvateľov mesta a jeho spádového územia,
- ❑ vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu obchodnoobslužných zariadení zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta a 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. 16/2021 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



OBSAH

A ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
A 1. Dôvody na obstaranie aktualizácie územného plánu	5
A 2. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	5
A 3. Postup a spôsob spracovania	5
B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	7
B 1. Vymedzenie riešeného územia	7
B 2. Fyzicko-geografická charakteristika riešeného územia	7
B 3. Vázby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	7
B 4. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	7
B.4.1. Demografická charakteristika	7
B.4.2. Ekonomická aktivita obyvateľstva	7
B 5. riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	8
C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA	9
C 1. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	9
C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta	9
C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia	9
C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta	9
C.1.4. Návrh riešenia	9
C 2. Koncepcia rozvoja častí mesta	9
C 3. Tendencie vývoja, etapizácia výstavby	14
C 4. Vymedzenie zastavaného územia obce	14
C 5. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	15
D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT	16
D 1. Súčasný stav pamiatkovej ochrany	16
D 2. Aktuálny stav záväzných právnych aktov pre ochranu pamiatok na území mesta Dunajská Streda	16
E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK	16
E 1. Bývanie	16
E.1.1. Charakteristika bytového fondu	16
E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba	16
E 2. Občianska vybavenosť	17
E.2.1. Školstvo	17
E.2.2. Zdravotníctvo	17
E.2.3. Sociálna pomoc	17
E.2.4. Obchod a služby	17
E.2.5. Ostatná vybavenosť	17
E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti	17
E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti	17
E 3. Priemyselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo	17
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	18
E.3.7. Rekreačia a turizmus	18
F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	19
G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	20
G 1. Doprava a dopravné vybavenie	20
G.1.1. Širšie vzťahy	20

G.1.2.	Cestná doprava	20
G.1.3.	Cestná hromadná doprava	20
G.1.4.	Železničná doprava	20
G.1.5.	Pešia a cyklistická doprava	20
G 2.	Technické vybavenie	20
G.2.1.	Vodné hospodárstvo	20
G.2.2.	Zásobovanie elektrickou energiou.	20
G.2.3.	Zásobovanie zemným plynom.	20
G.2.4.	Zásobovanie teplom.	20
G.2.5.	Telekomunikačná sieť.	20
G.2.6.	Celkové nároky na zásobovanie vodou a energiami.	20
H.	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	21
H.1.1.	Životné prostredie	21
H.1.2.	Odpadové hospodárstvo	21
H.1.3.	Znečisťujúce látky alebo odpady	21
I.	ZÁBER PPF	22
I 1.	Vyhodnotenie záberov	23
I.1.1.	Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy	24
I.1.2.	Odvozy za odňatie poľnohospodárskej pôdy	25
I.1.3.	Záber lesných pôd	25
J.	REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA	28
J 1.	Regulatívy funkčného využitia územia	28
J 2.	Regulatívy priestorového využitia územia	28
J 3.	Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb	53
J 4.	Regulatívy intenzity využitia územia	53
J 5.	Vybrané limity využitia územia	55
K.	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	56
K 1.	Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia	56
K.1.1.	Cestná komunikačná sieť	56
K.1.2.	Mestská a prímestská hromadná doprava (SAD)	56
K.1.3.	Pešia a cyklistická doprava	56
K 2.	Verejnoprospešné stavby vodohospodárskeho vybavenia.	56
K 3.	Verejnoprospešné stavby energetického vybavenia a vybavenia spojov	56
K 4.	verejnoprospešné stavby občianskej vybavenosti	56
K 5.	Verejnoprospešné stavby Verejnej zelene.	56
K 6.	Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva.	56
K 7.	Územné rezervy na zabezpečenie výhľadových potrieb rozvoja mesta	56
L.	PRÍLOHY	58
L 1.	Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov	58