

ZMENY A DOPLNKY Č. 12
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA
ŠAŠTÍN-STRÁŽE
Závazná část
NÁVRH

obstarávateľ
mesto Šaštín - Stráže



spracovateľ



JÚN 2026

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Šaštín - Stráže
Mestský úrad Šaštín-Stráže
Alej 549
908 41 Šaštín-Stráže

tel.: +421 34 65 92 266

e-mail: primator@mestosastinstraze.sk

OBSTARÁVANIE V ZMYSLE § 2A STAVEBNÉHO ZÁKONA

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec
Registračné číslo č. 400

SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 8 ÚPN- MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

AŽ PROJEKT s.r.o.
Bezručova 5
811 09 Bratislava

+421 2 45523896
atelier@azprojekt.sk

SPRACOVATEĽ ÚPN-MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

ÚPN mesta Šaštín-Stráže schválený Uznesením MZ č. 74/2007 zo dňa 22. 06. 2007

Zmeny a doplnky 1/2007 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 189/2008 zo dňa 19. 03. 2008

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 308/2008 zo dňa 12. 12. 2008

Zmeny a doplnky 1/2011 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 249/2012 zo dňa 11. 06. 2012

Zmeny a doplnky 1/2016 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 372/2017 zo dňa 16. 05. 2017

Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 219/2023, č. 221/2023, č. 222/2023,
č. 223/2023 zo dňa 22. 12. 2023

Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN mesta Šaštín – Stráže - neschválené

Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MsZ č. 515/2025, č. 516/2025, č. 517/2025,
č. 518/2025, 519/2025, zo dňa 24.06.2025

Zmeny a doplnky č. 8 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MsZ č. 643/2026, č. 644/2026, č. 645/2026, č.
646/2026, č. 647/2026, zo dňa 25.02.2026

Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 12 ÚPN mesta Šaštín-Stráže je spracovaná v zmysle usmernenia MDV SR zo dňa 19.5.2020 - Metodického usmernenia k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

V kapitole 7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia doplniť

V kapitole 8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia doplniť

Vodné hospodárstvo

- zásobovanie vodou lokality riešiť napojením na existujúcu vodovodnú sieť vedenú v Hviezdoslavovej ulici
- odvádzanie odpadových vôd pre lokalitu riešiť napojením na existujúcu kanalizačnú sieť vedenú v Hviezdoslavovej ulici

V kapitole 9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, v podkapitole 9.2 doplniť

- Pri realizácii výstavby v riešenom území bývalého areálu Trikoty rešpektovať ochranné pásmo Kláštora paulínov, Kláštorne námestie - evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 752/1-7

V kapitole 16. Časti mesta, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z doplniť text v znení:

Územný plán mesta uvažuje s rozvojom územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, rekreácie, ktoré doteraz neboli prevarené na zonálnej úrovni. Vzhľadom na vyvíjajúce tlaky na využitie územia ako aj rozsah navrhovaných plôch, je potrebné na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, vypracovať pre nasledovné časti dokumentácie na zonálnej úrovni resp. územnoplánovacie podklady – UŠ pre:

NE1

V kapitole 17. Zoznam verejnoprospešných stavieb doplniť text v znení:

17.1. Dopravná infraštruktúra

14. miestna komunikácia v lokalite NE1

17.2. Technická infraštruktúra

17.2.1 Vodné hospodárstvo

Vodné hospodárstvo

Vodovodná sieť

10. vodovodná sieť v navrhovanej rozvojovej lokalite: NE1

Kanalizácia

11. kanalizačná sieť v navrhovanej rozvojovej lokalite: NE1

17.3. Zásobovanie plynom

12. rozšírenie plynovodnej siete v rozvojových lokalitách: NE1 pre objekty bytových domov

17.4. Zásobovanie elektrickou energiou

13. elektrická sieť - trafostanice pre lokalitu NE1

V kapitole 18. Návrh regulácie územia doplniť text v znení:

18.1. Vymedzenie regulačných blokov

A - Z **urbanizované územia stav**

D4 - Obytné územia so zástavbou s bytovými domami

NB - NZ **urbanizované územia návrh**

NE1 – Územie občianskej vybavenosti

– REGULAČNÝ LIST BLOKU

– D

I.	Identifikačné číslo bloku	D4		
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s bytovými domami		
III.	Základná charakteristika	Služi prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 3-nadzemných podlaží), doplnené nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV.	Funkčná regulácia			
	Prevládajúca funkcia	Pripustná funkcia	Neprípustná funkcia	
	- bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 3-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - vybavenosť	- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.),	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,	
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť	
	0,35	0,55	Do 3 podlaží	
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	sústredená zástavba izolovaných objektov		
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby,		
VIII.	Regulácia zelene v území	prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov		
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb		
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD			

REGULAČNÝ LIST BLOKU

G

I.	Identifikačné číslo bloku	G1									
II.	Funkčné využitie	Areál kostola a kláštora Paulínov									
III.	Základná charakteristika	Areál kostola a kláštora Paulínov – špecifická vybavenosť									
IV.	<table> <tr> <th>Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia</th><th>Doplňková funkcia</th><th>Nepripustná funkcia</th></tr> <tr> <td> • bohoslužby, púte • centrum náboženského vzdelávania • vybavenosť školstva (základné, stredné, študentské domovy a internáty, špecializované školy pre deti so zmyslovými poruchami, jazykové, manažérske a športové školy, umelecké školy a pod.), • vnútrorehoľná charitatívna činnosť • súkromný areál s obmedzeným prístupom verejnosti • kultúrno-spoločenské centrum • reprezentačné a kongresové centrum </td><td> • bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch, • prechodné ubytovanie • oddychovo-rekreačná a športová vybavenosť • plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), • pešie chodníky a priestranstvá • príjazdové a zásobovacie komunikácie • parkoviská a odstavné plochy • vodné plochy • malá architektúra </td><td> • služby – výrobného charakteru • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • bývanie </td></tr> </table>		Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia	• bohoslužby, púte • centrum náboženského vzdelávania • vybavenosť školstva (základné, stredné, študentské domovy a internáty, špecializované školy pre deti so zmyslovými poruchami, jazykové, manažérske a športové školy, umelecké školy a pod.), • vnútrorehoľná charitatívna činnosť • súkromný areál s obmedzeným prístupom verejnosti • kultúrno-spoločenské centrum • reprezentačné a kongresové centrum	• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch, • prechodné ubytovanie • oddychovo-rekreačná a športová vybavenosť • plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), • pešie chodníky a priestranstvá • príjazdové a zásobovacie komunikácie • parkoviská a odstavné plochy • vodné plochy • malá architektúra	• služby – výrobného charakteru • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • bývanie			
Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia									
• bohoslužby, púte • centrum náboženského vzdelávania • vybavenosť školstva (základné, stredné, študentské domovy a internáty, špecializované školy pre deti so zmyslovými poruchami, jazykové, manažérske a športové školy, umelecké školy a pod.), • vnútrorehoľná charitatívna činnosť • súkromný areál s obmedzeným prístupom verejnosti • kultúrno-spoločenské centrum • reprezentačné a kongresové centrum	• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch, • prechodné ubytovanie • oddychovo-rekreačná a športová vybavenosť • plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), • pešie chodníky a priestranstvá • príjazdové a zásobovacie komunikácie • parkoviská a odstavné plochy • vodné plochy • malá architektúra	• služby – výrobného charakteru • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • bývanie									
V.	<table> <tr> <th>Regulácia intenzity využitia pozemku</th><th></th><th></th></tr> <tr> <td>maximálny index zastavanej plochy</td><td>minimálny index zelene</td><td>podlažnosť</td></tr> <tr> <td>0,40</td><td>0,50</td><td></td></tr> </table>		Regulácia intenzity využitia pozemku			maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť	0,40	0,50	
Regulácia intenzity využitia pozemku											
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť									
0,40	0,50										
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• zástavba izolovaných objektov									
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby,									
VIII.	Regulácia zelene v území	• prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov									
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	• výkres verejnoprospešných stavieb									
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• neprípustná reparcelácia pozemkov (sceľovanie pozemkov je prípustné) • rešpektovať podmienky stanovené zákonom č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu • rešpektovať podmienky stanovené vo vymedzenom Ochranom pásme NKP kostol a kláštor Paulínov v Šaštíne-Strážach									
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	•									

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NE

I.	Identifikačné číslo bloku	NE1,
II.	Funkčné využitie	Územia občianskej vybavenosti
III.	Základná charakteristika	Služi prevažne pre rozvoj vybavenosti (komerčnej, obchodnej), vrátane líniovej, izolačnej a ochrannej zelene s umiestnením statickej dopravy

IV. Funkčná regulácia			
Pripustná funkcia - Prevládajúca funkcia		Doplňková funkcia	Nepripustná funkcia
plochy občianskej vybavenosti - Hypermarket - Retail – drobné obchodné prevádzky		- bývanie v bytových domoch max 30% z regulačného bloku - plochy vyhradenej rekreačno-zotavovacej vybavenosti (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - plochy vyhradenej zelene (parkovo upravená vyhradená zeleň, vyhradená zeleň centier a areálov, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciach, vstavané podzemné a nadzemné parkovaco-odstavovacie objekty a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,	- služby – výrobného charakteru - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba, - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - skladovanie a distribúcia,
V. Regulácia intenzity využitia pozemku			
maximálny index zastavanej plochy		minimálny index zelene	podlažnosť
0,30 pre OV,		0,20	OV – 2
0,20 pre BD			BD – 4
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	zástavba izolovaných objektov	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby	
VIII.	Regulácia zelene v území	prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia		
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	UŠ	

