

Zmeny a doplnky č.14/2021

# DUNAJSKÁ STREDA



**TEXTOVÁ ČASŤ**

**ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA**



## ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

# DUNAJSKÁ STREDA

### Zmeny a doplnky č. 14/2021

- 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.

## Textová časť

**Obstarávateľ:** Mestský úrad Dunajská Streda

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

február 2021

**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 činnosť pristúpilo k obstaraniu Zmien a doplnkov č. 14/2021 územného plánu mesta (ďalej aj ZaD č. 14/2021).

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

Potreba spracovania Zmien a doplnkov č. 14/2021 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 uznesením č. 370/2021/18 zo dňa 12. januára 2021.

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

Hlavným cieľom spracovania Zmien a doplnkov č. 14/2021 (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. 14/2021, 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. 14/2021 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. 14/2021 - „**2 - Komplexný urbanistický návrh,**“ M 1:5 000,

- výkres ZaD č. 14/2021 - „**6** – Zábery poľnohospodárskej pôdy,“ M 1:5 000,
- výkres ZaD č. 14/2021 - „**7** - Regulácia funkčného a priestorového usporiadania“, M 1:5 000

Zmeny a doplnky č. 14/2021 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 zámery 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. 14/2021 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. 14/2021

### B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

#### B 1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021 .*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

##### B.4.1. Demografická charakteristika

###### Návrh

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### 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. 14/2021.*

## **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. 14/2021 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. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **C.1.4. Návrh riešenia**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### **C 2. KONCEPCIA ROZVOJA ČASTÍ MESTA**

*Kapitola sa dopĺňa nasledovne:*

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

**Návrh riešenia ZaD č. 14/2021 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**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **B - obytná zóna východ**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **C - zmiešaná zóna juh**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.

### **D – priemyselná zóna západ**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.

### **E - obytná zóna západ**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.

### **F – obytná zóna Malé Blahovo**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.

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

Podkapitola sa dopĺňa nasledovne:

**Zmena č. Z-85** – Severne od centra mesta leží plocha zmeny, pre ktorú definuje platný územný plán funkčné využitie „plochy dopravných zariadení“ (DP). Návrhom dochádza k zmene funkčného využitia na „**plochy športových a telovýchovných zariadení**“ (RŠ) a k navýšeniu regulatívov intenzity využitia územia.

**Zmena č. Z-86** – V rovnakej lokalite sa nachádza aj plocha definovaná územným plánom ako „plochy zelene“ (MZ). Návrhom sa mení funkčné využitie územia na „**plochy športových a telovýchovných zariadení**“ (RŠ) a dochádza k navýšeniu regulatívov intenzity využitia územia.

### **H – obytná zóna Mliečany**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.

Tabuľka C.2 Prehľad lokalít navrhovaných v ZaD č. 14/2021 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 14/2021	Etapa		Poloha v zastavanom území
Z-85	G	2137300	G 51	DP	RŠ	NN	návrh na nových plochách	v z.ú.
Z-86	G	2137300	G 52	MZ	RŠ	NN	návrh na nových plochách	v z.ú.

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

- RŠ plochy športových a telovýchovných zariadení
- DP plochy dopravných zariadení
- MZ plochy zelene

### **C 3. TENDENCIE VÝVOJA, ETAPIZÁCIA VÝSTAVBY**

Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.



#### **C 4. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

## **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. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

## **E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK**

### **E 1. BÝVANIE**

#### **E.1.1. Charakteristika bytového fondu**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### **E 2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

#### **E.2.1. Školstvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.2. Zdravotníctvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.3. Sociálna pomoc**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.4. Obchod a služby**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.5. Ostatná vybavenosť**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **E.2.7. Konceptia rozvoja komerčnej vybavenosti**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**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. 14/2021.*

**E.3.2. Výrobné aktivity**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**E.3.4. Stavebníctvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**E.3.5. Poľnohospodárska výroba**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**E.3.6. Lesné hospodárstvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**E.3.7. Rekreácia a turizmus**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**G.1.2. Cestná doprava**

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

**G.1.3. Cestná hromadná doprava**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

#### **G.1.4. Železničná doprava**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### **G 2. TECHNICKÉ VYBAVENIE**

*Táto kapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

## **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. 14/2021*

### **H.1.2. Odpadové hospodárstvo**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

## 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 podorničím, 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 podorničím, 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	
		z poľnoh. pôdy	z celkovej výmery
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
poľnohosp. pôda	2 080,2469	100,00	66,14
lesný pozemok	125,1593		3,98
vodná plocha	63,1597		2,01
zastavaná plocha	629,4503		20,01
ostatná plocha	247,0673		7,86
<b>celková výmera</b>	<b>3 145,0835</b>		<b>100,00</b>

## I 1. VYHODNOTENIE ZÁBEROV

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

Zaberané plochy lokalít Z-85 a Z-86 predstavujú z hľadiska druhu pozemku nepoľnohospodárske pôdy a preto sa kapitola obmedzuje iba na sumár všetkých NPP spolu. Z grafiky je zrejmé, že ide o záber ostatných plôch.

### Predpokladá sa nasledovný rozsah záberov:

#### Trvalý záber celkom

Záber celkom	1,2713 ha
z toho:	
v zastavanom území	1,2713 ha
mimo zastavaného územia	0,0000 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy (NPP)	1,2713 ha
z toho:	
lesná pôda	0,0000 ha
Záber poľnohospodárskej pôdy (PP)	0,0000 ha
z toho:	
v zastavanom území	0,0000 ha
mimo zastavaného územia	0,0000 ha
Vybudované meliorácie	0,0000 ha

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

### Zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

### I.1.3. Záber lesných pôd

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021*

## J. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

### J 1. REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### J 2. REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### J 3. REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE REKLAMNÝCH STAVIEB

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

### J 4. REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

*V podkapitole sa dopĺňa tabuľka nasledovne:*

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Návrh funkčného využitia	Etapa	Smerná* podlažnosť	Index zastavanosti (%)	Podiel zelene (%)	Index podlažných plôch
Z-85a	RŠ	návrh na nových plochách	4	45	10	1,5
Z-86	RŠ	návrh na nových plochách	4	45	10	1,5

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

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

RŠ plochy športových a telovýchovných zariadení

### J 5. VYBRANÉ LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*



## **K. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

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

*Táto podkapitola nie je dotknutá návrhom Zmien a doplnkov č. 14/2021.*

## **III. Hodnotenie navrhovaného riešenia**

Zmeny a doplnky č. 14/2021 územného plánu mesta Dunajská Streda navrhujú riešenie ďalšieho urbanistického rozvoja v súlade so základnými princípmi uvedenými v územnom pláne. Ide o:

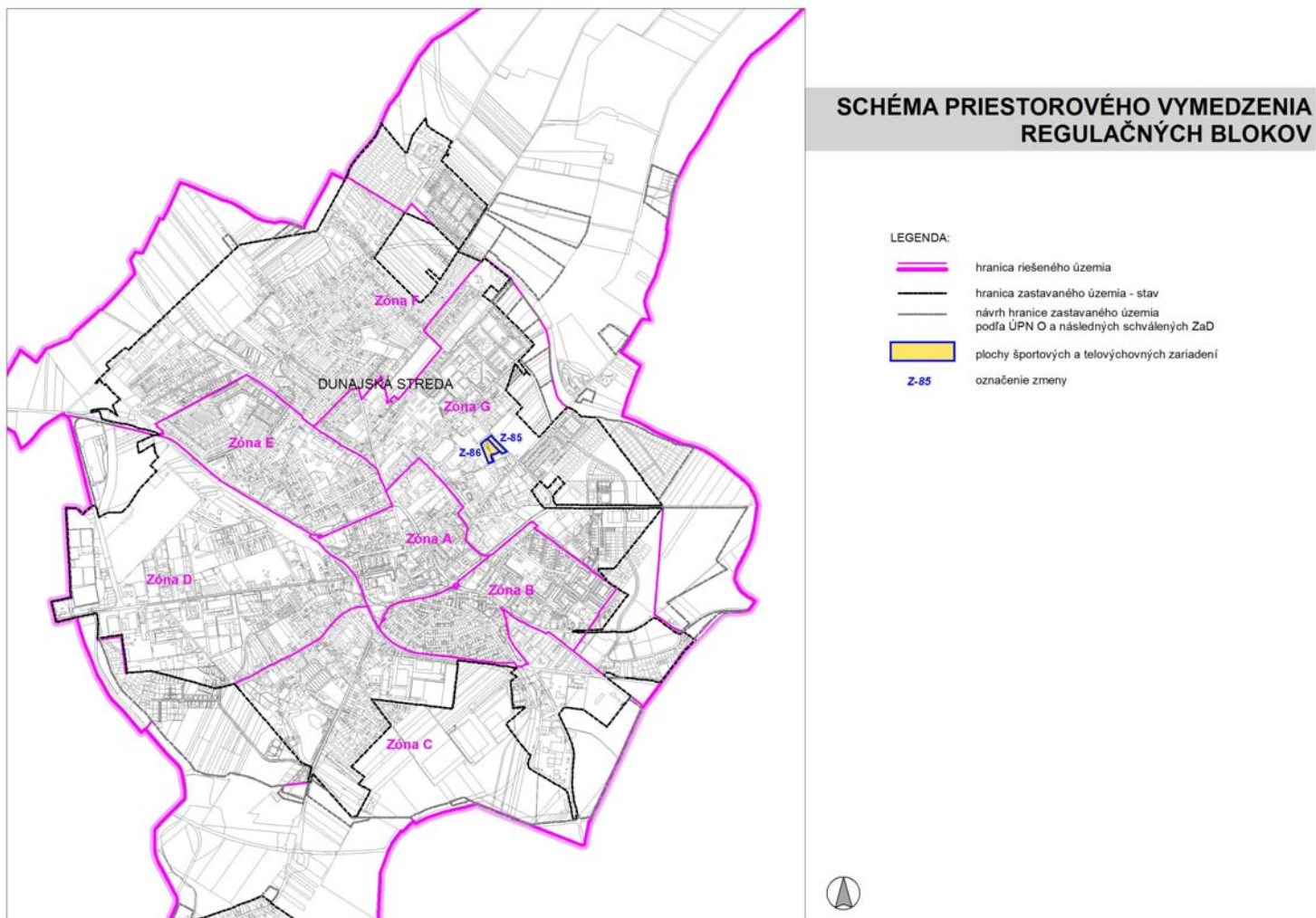
- zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov a to jednak v zastavaných územiach mesta ale aj v krajinnom zázemí.

Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 14/2021 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**

<b>A ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>4</b>
A 1. Dôvody na obstaranie aktualizácie ÚZEMNÉHO plánu.....	4
A 2. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši.....	4
A 3. Postup a spôsob spracovania.....	4
<b>B. VÝCHODISKÁ PRE SPRACOVANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU .....</b>	<b>6</b>
B 1. Vymedzenie riešeného územia.....	6
B 2. Fyzicko-geografická charakteristika riešeného územia .....	6
B 3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu .....	6
B 4. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.....	6
B.4.1. Demografická charakteristika.....	6
B.4.2. Ekonomická aktivita obyvateľstva .....	6
B 5. riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia .....	6
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA.....</b>	<b>7</b>
C 1. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	7
C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta .....	7
C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia .....	7
C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta .....	7
C.1.4. Návrh riešenia .....	7
C 2. Koncepcia rozvoja častí mesta .....	7
C 3. Tendencie vývoja, etapizácia výstavby.....	8
C 4. Vymedzenie zastavaného územia obce .....	9
C 5. návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.....	9
<b>D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT .....</b>	<b>10</b>
D 1. Súčasný stav pamiatkovej ochrany.....	10
D 2. Aktuálny stav záväzných právnych aktov pre ochranu pamiatok na území mesta Dunajská Streda.....	10
<b>E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK .....</b>	<b>10</b>
E 1. Bývanie .....	10
E.1.1. Charakteristika bytového fondu.....	10
E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba .....	10
E 2. Občianska vybavenosť .....	10
E.2.1. Školstvo.....	10
E.2.2. Zdravotníctvo.....	10
E.2.3. Sociálna pomoc.....	10
E.2.4. Obchod a služby .....	10
E.2.5. Ostatná vybavenosť .....	10
E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti.....	10
E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti .....	10
E 3. Priemyselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo .....	11
E.3.1. Územie sídla a hospodársky rozvoj .....	11
E.3.2. Výrobné aktivity.....	11
E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby .....	11
E.3.4. Stavebníctvo.....	11
E.3.5. Poľnohospodárska výroba .....	11
E.3.6. Lesné hospodárstvo.....	11
E.3.7. Rekreačia a turizmus .....	11
<b>F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.....</b>	<b>11</b>
<b>G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA .....</b>	<b>11</b>
G 1. Doprava a dopravné vybavenie .....	11
G.1.1. Širšie vzťahy.....	11

G.1.2.	Cestná doprava.....	11
G.1.3.	Cestná hromadná doprava.....	11
G.1.4.	Železničná doprava.....	12
G.1.5.	Pešia a cyklistická doprava.....	12
G 2.	Technické vybavenie .....	12
<b>H.</b>	<b>KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....</b>	<b>13</b>
H.1.1.	Životné prostredie .....	13
H.1.2.	Odpadové hospodárstvo .....	13
H.1.3.	Znečisťujúce látky alebo odpady.....	13
<b>I.</b>	<b>ZÁBER PPF.....</b>	<b>14</b>
I 1.	Vyhodnotenie záberov .....	15
I.1.1.	Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy .....	15
I.1.2.	Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy.....	15
I.1.3.	Záber lesných pôd.....	15
<b>J.</b>	<b>REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA .....</b>	<b>16</b>
J 1.	Regulatívy funkčného využitia územia.....	16
J 2.	Regulatívy priestorového využitia územia .....	16
J 3.	Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb .....	16
J 4.	regulatívy intenzity využitia územia.....	16
J 5.	Vybrané limity využitia územia.....	16
<b>K.</b>	<b>VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY .....</b>	<b>17</b>
K 1.	Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia .....	17
K.1.1.	Cestná komunikačná sieť.....	17
K.1.2.	Mestská a prímestská hromadná doprava (SAD).....	17
K.1.3.	Pešia a cyklistická doprava .....	17
K 2.	Verejnoprospešné stavby vodohospodárskeho vybavenia. ....	17
K 3.	Verejnoprospešné stavby energetického vybavenia a vybavenia spojov.....	17
K 4.	verejnoprospešné stavby občianskej vybavenosti.....	17
K 5.	Verejnoprospešné stavby Verejnej zelene. ....	17
K 6.	Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva. ....	17
K 7.	Územné rezervy na zabezpečenie výhľadových potrieb rozvoja mesta.....	17
<b>L.</b>	<b>PRÍLOHY .....</b>	<b>19</b>
L 1.	Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov.....	19