

Zmeny a doplnky č.14/2021
ČISTOPIS

DUNAJSKÁ S T R E D A



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

Mesto Dunajská Streda schvaľuje platnosť územnoplánovacej dokumentácie Zmeny a doplnky č. 14/2021 Územného plánu mesta Dunajská Streda v zmysle uznesenia č. 471/2021/24 zo dňa 17. augusta 2021

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

september 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
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.

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-85	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:

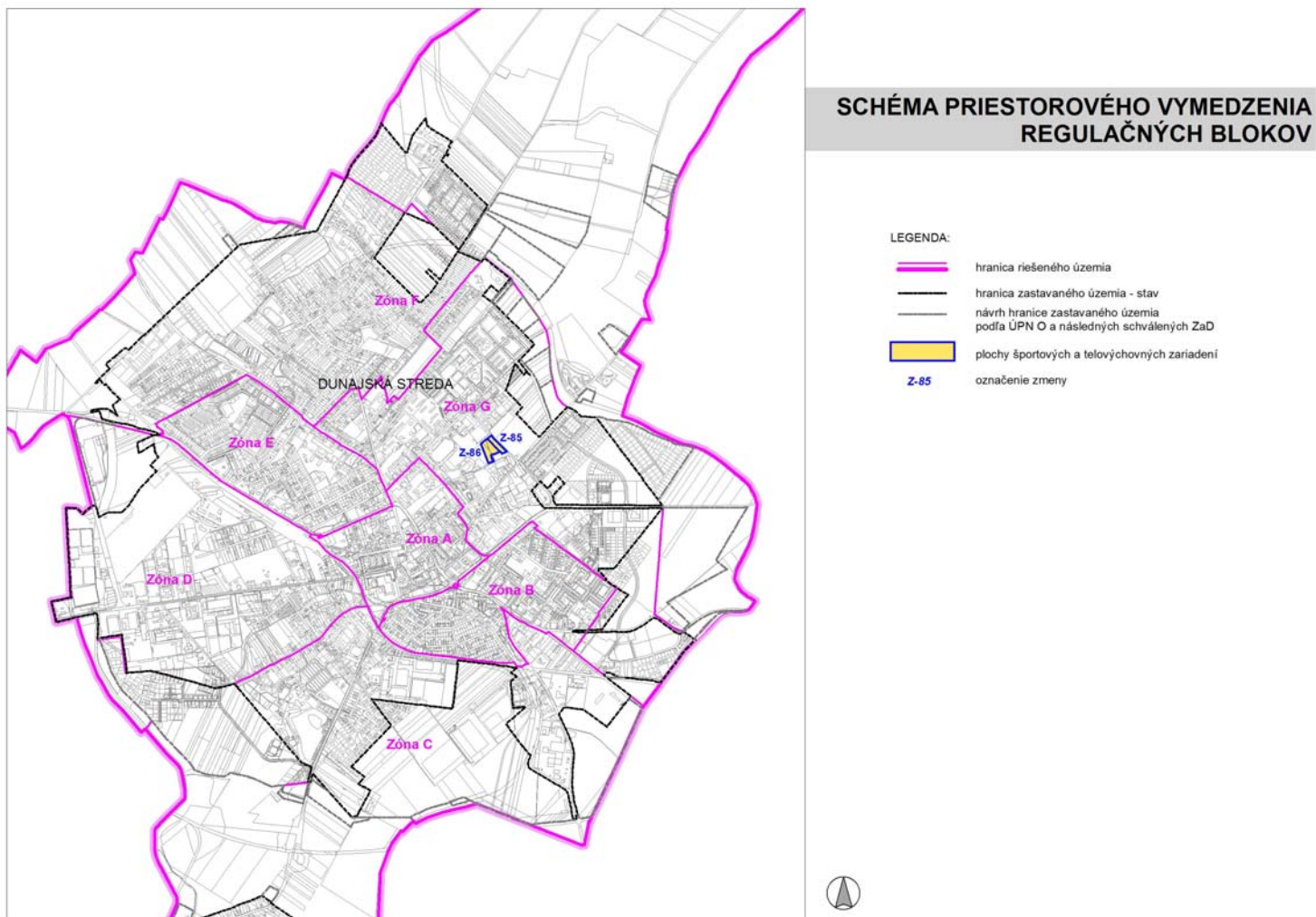
- zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov a to jednak v zastavaných územiach mesta ale aj v krajinnom zázemí.

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

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 spôsoby 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. Väzby 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	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCIA MESTA.....	8
C 1. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.....	8
C.1.1. Priestorová a funkčná charakteristika mesta	8
C.1.2. Tendencie vývoja a intervencie do územia	8
C.1.3. Celková urbanistická koncepcia rozvoja mesta	8
C.1.4. Návrh riešenia	8
C 2. Koncepcia rozvoja častí mesta	8
C 3. Tendencie vývoja, etapizácia výstavby.....	9
C 4. Vymedzenie zastavaného územia obce	10
C 5. návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.....	10
D. ZÁSADY OCHRANY A VYUŽITIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT	11
D 1. Súčasný stav pamiatkovej ochrany.....	11
D 2. Aktuálny stav záväzných právnych aktov pre ochranu pamiatok na území mesta Dunajská Streda.....	11
E. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK	11
E 1. Bývanie	11
E.1.1. Charakteristika bytového fondu.....	11
E.1.2. Navrhovaná nová bytová výstavba	11
E 2. Občianska vybavenosť	11
E.2.1. Školstvo.....	11
E.2.2. Zdravotníctvo.....	11
E.2.3. Sociálna pomoc.....	11
E.2.4. Obchod a služby	11
E.2.5. Ostatná vybavenosť	11
E.2.6. Návrh občianskej vybavenosti.....	11
E.2.7. Koncepcia rozvoja komerčnej vybavenosti	11
E 3. Priemyselná výroba, stavebníctvo a skladové hospodárstvo	12
E.3.1. Územie sídla a hospodársky rozvoj	12
E.3.2. Výrobné aktivity.....	12
E.3.3. Územný rozvoj priemyselnej výroby	12
E.3.4. Stavebníctvo.....	12
E.3.5. Poľnohospodárska výroba	12
E.3.6. Lesné hospodárstvo.....	12
E.3.7. Rekreačia a turizmus	12
F. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.....	12
G. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	12
G 1. Doprava a dopravné vybavenie	12
G.1.1. Širšie vzťahy.....	12

G.1.2.	Cestná doprava.....	12
G.1.3.	Cestná hromadná doprava.....	12
G.1.4.	Železničná doprava.....	13
G.1.5.	Pešia a cyklistická doprava.....	13
G 2.	Technické vybavenie	13
H.	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	14
H.1.1.	Životné prostredie	14
H.1.2.	Odpadové hospodárstvo	14
H.1.3.	Znečisťujúce látky alebo odpady.....	14
I.	ZÁBER PPF.....	15
I 1.	Vyhodnotenie záberov	16
I.1.1.	Charakteristika poľnohospodárskej pôdy a zhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy	16
I.1.2.	Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy.....	16
I.1.3.	Záber lesných pôd.....	16
J.	REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA	17
J 1.	Regulatívy funkčného využitia územia.....	17
J 2.	Regulatívy priestorového využitia územia	17
J 3.	Regulatívy pre umiestnenie reklamných stavieb	17
J 4.	regulatívy intenzity využitia územia.....	17
J 5.	Vybrané limity využitia územia	17
K.	VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	18
K 1.	Verejnoprospešné stavby dopravného vybavenia	18
K.1.1.	Cestná komunikačná sieť.....	18
K.1.2.	Mestská a prímestská hromadná doprava (SAD).....	18
K.1.3.	Pešia a cyklistická doprava	18
K 2.	Verejnoprospešné stavby vodohospodárskeho vybavenia.	18
K 3.	Verejnoprospešné stavby energetického vybavenia a vybavenia spojov.....	18
K 4.	verejnoprospešné stavby občianskej vybavenosti.....	18
K 5.	Verejnoprospešné stavby Verejnej zelene.	18
K 6.	Verejnoprospešné stavby odpadového hospodárstva.	18
K 7.	Územné rezervy na zabezpečenie výhľadových potrieb rozvoja mesta.....	18
L.	PRÍLOHY	20
L 1.	Schéma priestorového vymedzenia regulačných blokov.....	20