

**Zmeny a doplnky č.12/2019**

# DUNAJSKÁ STREDA



**ZAVÄZNÉ ČASTI  
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA**



## ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

# **DUNAJSKÁ STREDA**

schválený Uznesením mestského zastupiteľstva v Dunajskej Strede, číslo 352 zo dňa 4.10.2005, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2005 zo dňa 4.10.2005

### *v znení zmien a doplnkov*

- k územnoplánovacej dokumentácii schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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 schválených 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

**Obstarávateľ:** Mesto Dunajská Streda

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

január 2020

## 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
Dopravné vybavenie :	Ing. Tatiana Blanárová
Vodné hospodárstvo :	Ing. Vasiľ Deďo
Zásobovanie plynom :	Ing. Vasiľ Deďo
Zásobovanie teplom :	Ing. Vasiľ Deďo
Zásobovanie elektrickou energiou :	Ing. Vasiľ Deďo
Poľnohospodárstvo :	Ing. Mária Mozdíková
Počítačové spracovanie :	Ing. arch. Lenka Stankovská Ing. arch. Zdenka Mrázová

## I. Úvod

Úvodný text sa dopĺňa nasledovne:

Závazná časť obsahuje návrh regulatívov územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

### ZaD č. 12/2019 obsahujú zmeny v nasledovných lokalitách

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Štvrť	Urbanistický obvod	Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD	Funkčné využitie v ÚPN O	Navrhovaná funkcia v ZaD 12/2019	Etapa		Poloha v zastavanom území
Z-37	B	2137560	B 6	BB	MZ	N	návrh	v z.ú.
Z-38	B	2137560	B 6	BB	MZ	N	návrh	v z.ú.
Z-39	B	2137560	B 7	BB	MZ	N	návrh	v z.ú.
Z-40a	C	2137640	C 1	POS	BB	N	návrh	v z.ú.
Z-40b	C	2137640	C 1	POS	POS	Z	zmena vymedzenia	v z.ú.
Z-41	C	2137640	C 1	POS	POS	N	návrh	v z.ú.
Z-42	C	2757780	C 25	PVS	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-43a	C	2757780	C 27	MZ	AVV	N	návrh	v z.ú.
Z-43b	C	2757780	C 29	RA	AVV	N	návrh	v z.ú.
Z-44a	C	2757780	C 28	MZ	BRR	N	návrh	v z.ú.
Z-44b	C	2757780	C 30	RA	BRR	N	návrh	v z.ú.
Z-44c	C	2757780	C 30	RA	BRR	N	návrh	v z.ú.
Z-45	C	2757780	C 30	RA	BRR	N	návrh	v z.ú.
Z-46	C	2137720	C 51	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-47	C	2137720	C 51	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-48a	C	2137720	C 51	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-48b	C	2137720	C 52	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-49	C	2137720	C 52	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-50	C	2137720	C 52	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-51	C	2137720	C 52	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-52	C	2757780	C 55	RA	RA	N	návrh	v z.ú.
Z-54	D	2137810	D 42	VP	PVS	Z	zmena	v z.ú.
Z-55	D	2137810	D 42	VP	VP	Z	zmena	v z.ú.
Z-56	E	2137810	E 10	BR	PVS	N	návrh	v z.ú.
Z-57a	E	2137810	E 20	BRM	BRM	Z	zmena	v z.ú.
Z-57b	E	2137810	E 20	BRM	BRM	Z	zmena	v z.ú.
Z-58a	F	2800200	F 18	AVV	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-58b	F	2800200	F 19	BB	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-58c	F	2800200	F 20	BR	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-58d	F	2800200	F 21	POS	POS	N	návrh	v z.ú.
Z-59	F	2800200	F 22	BR	MZ	N	návrh	v z.ú.

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Štvrť	Urbanistický obvod	Označenie regulačného bloku v ÚPN O a následných ZaD	Funkčné využitie v ÚPN O	Navrhovaná funkcia v ZaD 12/2019	Etapa		Poloha v zastavanom území
Z-60	F	2800200	F 25	MZ	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-61a	F	2138021	F 39	BR	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-61b	F	2138021	F 39	BR	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-62	F	2800200	F 46	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-63a	F	2138021	F 59	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-63b	F	2138021	Z 60	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-63c	F	2138021	F 60	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-63d	F	2138021	F 61	BR	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-64	F	2138021	F 61	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-65	F	2138021	F 79	BRM	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-66	G	2137300	G 43	RŠ	POS	N	návrh	v z.ú.
Z-67	G	2137300	G 56	BRM	MZ	N	návrh	v z.ú.
Z-68a	G	2138112	G 74	BR	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-68b	G	2138112	G 74	BR	BR	V	zmena vymedzenia	v z.ú.
Z-68c	G	2138112	-		BRM	N	návrh	mimo z.ú.
Z-69	G	2138112	G 108	BR	BB	N	návrh	v z.ú.
Z-70	G	2138111	G 120	BR	BR	N	návrh	v z.ú.
Z-72	G	2138111	G 132	POS	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-75	H	2138290	H 11	BR	POS	N	návrh	v z.ú.
Z-76a	G	2138111	Z-33	BRM	BRM	N	návrh	v z.ú.
Z-76b	G	2138111	Z-33	BRM	MZ	N	návrh	v z.ú.
Z-76c	G	2138111	Z-33	BRM	PVS	N	návrh	v z.ú.
Z-77a	C	2757780	-		PVS	N	návrh	v z.ú.
Z-77b	C	2757780	-		PVS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-78a	H	2138290	-		MZ	N	návrh	mimo z.ú.
Z-78b	H	2138290	-		PVS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-79a	H	2138290	-		MZ	N	návrh	mimo z.ú.
Z-79b	H	2138290	-		PVS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-82a	H	2138290	-		POS	N	návrh	mimo z.ú.
Z-82b	H	2138290	-		BRR	N	návrh	mimo z.ú.

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

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

## II. Závazné časti vyplývajúce z nadradených dokumentácií

### 1. Závazné časti vyplývajúce z Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001

*Bezo zmeny*

### 2. Závazné časti vyplývajúce z Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja

*Bezo zmeny*

## III. Regulatívy územného rozvoja

### a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

*Bezo zmeny*

### b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

V záujme identifikovateľnosti regulatívov budúceho využitia jednotlivých častí územia mesta je súčasne a perspektívne zastavané územie rozdelené do tzv. mestských blokov, z ktorých je každý jednoznačne určený :

- hranicami,
- základnou charakteristikou,
- funkčným využitím, so stanovením prípustných funkcií (v členení na prevládajúce, vhodné) a neprípustných funkcií,
- indexom zastavanosti (IZ)
- indexom podlažných plôch (IPP)
- podielom zelene (PZ)
- maximálnou výškou zástavby

**Hranice** mestských blokov tvoria väčšinou uličné bloky alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej vybavenosti (občianska vybavenosť, technická vybavenosť, výroba a pod).

### c. Určenie podmienok funkčného využitia jednotlivých plôch

**Základnou charakteristikou** mestského 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.

Regulatívy funkčného využívania sú záväzným regulatívom, ktorý určuje prípustné prevládajúce a vhodné a neprípustné funkčné využívanie v jednotlivých mestských 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 mestskom bloku.

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

**PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA – RODINNÉ DOMY****GRAFICKÝ KÓD : BR****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:****PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné

- zariadenia obchodu: potraviny
- predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- osobné služby (holič, kaderník, masér a pod.) vo vyčlenených plochách rodinných domov
- 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, 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
- zariadenia ambulantnej zdravotnej alebo veterinárnej starostlivosti vo vyčlenených plochách rodinných domov, obchodných a pohostinských zariadení
- zariadenia kultúry, cirkevné, sociálne, zdravotnícke a športové
- otvorené športoviská, ihriská pre organizovaný šport
- poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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



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

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

### **GRAFICKÝ KÓD : BRM**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

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

Vhodné

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

##### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- bývanie iné ako bývanie v rodinných domoch a v malopodlažných bytových domoch
- pohotovostné ubytovacie zariadenia
- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a logistických zariadení
- sklady, skladovacie plochy, areály výrobných, servisných a opravárenských služieb, veľkoobchodu a logistiky

- stolárske dielne, sklenárske dielne, dielne iného charakteru, výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), stavebného materiálu, predajne vzorkové predajne dlažieb a parkiet, zberné suroviny, predajne nábytku, kamenárske dielne, chovné stanice a pod.
- všetky druhy autoslužieb (pneuservisy, autolakovne, 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 m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 750 m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 950 m<sup>2</sup> okrem pozemkov pre skupiny rodinných domov v počte tri a viac, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán
- na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku
- každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z cesty, miestnej komunikácie alebo z verejnej komunikácie, ktoré musia spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky
- zastavaná plocha obchodu, budovy pre administratívu, kultúrneho, cirkevného, sociálneho, zdravotníckeho a športového zariadenia, predškolského a školského zariadenia, pohostinského, stravovacieho zariadenia, ubytovacieho zariadenia môže byť maximálne 350 m<sup>2</sup>
- vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 15 rodinnými domami je potrebné vymedziť súvislú plochu pre parkovo upravenú plochu, resp. verejne prístupné priestranstvo s upravenou zeleňou najmenej vo veľkosti 5% z celkovej výmery stavebných pozemkov, najmenej však 500 m<sup>2</sup>.
- vo všetkých novobudovaných lokalitách s viac ako 25 rodinnými domami je potrebné vymedziť plochu zariadenia obchodu a služieb.

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

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

### **GRAFICKÝ KÓD : BRR**

#### **ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

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

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad.

Vhodné

- zariadenia obchodu: potraviny, športové potreby a darčkové predmety
- pohostinské a stravovacie zariadenia: kaviareň, cukráreň, espresso, piváreň, vináreň, reštaurácia, hostinec, bistro a bufet
- malé ubytovacie zariadenia: penzión, apartmánový dom , turistická ubytovňa a ubytovanie v súkromí
- kempingy s príslušnými hygienickými zariadeniami
- osobné služby (holič, kaderník, masér a pod.) vo vyčlenených plochách rodinných domov
- predškolské zariadenia (detské jasle, materské školy, zariadenia dočasnej starostlivosti o deti)
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- detské ihriská
- vo vyčlenených plochách rodinných domov môžu byť 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
- 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, 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
- poľnohospodárska výroba a chov živočíchov.

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

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

**d. Určenie podmienok priestorového využitia jednotlivých plôch**

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

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

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

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

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

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

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

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

**e. Určenie podmienok umiestňovania reklamných stavieb**

Bezo zmeny

**f. Zásady a regulatívy umiestnenia obytných a rekreačných plôch, občianskeho vybavenia a výrobných zariadení**

Bezo zmeny

Súčasťou záväznej časti sú tabuľky regulačných blokov rozdelených podľa zón

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

Poradové číslo zmeny / číslo regulačného bloku	Návrh funkčného využitia	Etapa	Smerná* podlažnosť	Index zastavanosti (%)	Podiel zelene (%)	Index podlažných plôch
Z-43b	AVV	návrh	3	25	40	0,8
Z-44a	BRR	návrh	2	30	40	0,6
Z-44b	BRR	návrh	2	30	40	0,6
Z-44c	BRR	návrh	2	30	40	0,6
Z-45	BRR	návrh	2	30	50	0,6
Z-46	RA	návrh	3	35	35	1,1
Z-47	RA	návrh	3	35	35	1,1
Z-48a	RA	návrh	5	50	10	2,0
Z-48b	RA	návrh	5	50	10	2,0
Z-49	RA	návrh	3	35	20	1,1
Z-50	RA	návrh	4	35	15	1,1
Z-51	RA	návrh	3	35	20	1,1
Z-52	RA	návrh	5	25	50	1,0
Z-54	PVS	stav	5	30	30	1,2
Z-55	VP	návrh	5	50	20	2,0
Z-56	PVS	návrh	4	40	10	1,3
Z-57a	BRM	návrh	2	40	30	0,8
Z-57b	BRM	zmena	2	30	50	0,6
Z-58a	BRM	návrh	3	30	30	0,9
Z-58b	BRM	návrh	3	30	30	0,9
Z-58c	BR	návrh	3	30	30	0,9
Z-58d	POS	návrh	3	30	30	0,9
Z-59	MZ	návrh	0	0	0	0,0
Z-60	BR	návrh	2	30	40	0,6
Z-61a	BR	návrh	3	30	35	0,9
Z-61b	BR	výhľad	3	30	35	0,9
Z-62	BRM	návrh	2	30	50	0,6
Z-63a	BRM	návrh	4	30	20	1,0
Z-63b	BRM	návrh	4	30	20	1,0
Z-63c	BRM	návrh	2	30	20	0,6
Z-63d	BRM	návrh	2	30	20	0,6
Z-64	BRM	návrh	2	35	20	0,7
Z-65	BRM	návrh	3	35	30	1,1
Z-66	POS	návrh	2	90	5	1,8
Z-67	MZ	návrh	0	0	0	0,0
Z-68a	BRM	návrh	3	30	40	0,9
Z-68b	BR	výhľad	2	35	40	0,7
Z-68c	BRM	návrh	3	30	40	0,9
Z-69	BB	návrh	3	30	30	0,9
Z-70	BR	návrh	0	0	0	0,0
Z-72	BRM	návrh	3	30	30	0,9
Z-75	POS	návrh	2	30	20	0,6

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

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

-

Vysvetlivky - kód funkčného využitia

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

### **g. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia**

Kapitola sa dopĺňa a mení text zo ZaD 2017 nasledovne:

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

#### **Obojstranná zástavba:**

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

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

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

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

- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 2

### **Jednostranná zástavba:**

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

- jazdný pruh: minimálna šírka 3,00 m, počet: 2
- chodník: minimálna šírka 1,50 m, počet: 1
- zeleň: minimálna šírka 1,30 m, počet: 1
- dopravný priestor na opačnej strane komunikácie ako chodník: minimálna šírka 0,50 m, počet 1

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

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

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

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

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

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

### ***h. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability***

*Bezo zmeny*

### ***i. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie***

*Bezo zmeny*

### ***j. Vymedzenie zastavaného územia mesta Dunajská Streda***

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

- Zmena č. **Z-68a** – nové plochy bývania mestského typu – rodinné domy
- Zmena č. **Z-68c** – nové plochy bývania mestského typu – rodinné domy
- Zmena č. **Z-77b** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb
- Zmena č. **Z-78a** – nové plochy zelene
- Zmena č. **Z-78b** – nové plochy polyfunkčné územie obchodu a služieb



- Zmena č. **Z-79a** – nové plochy zelene
- Zmena č. **Z-79b** – nové plochy polyfunkčné územie výroby a služieb
- Zmena č. **Z-82a** – nové polyfunkčné plochy obchodu a služieb
- Zmena č. **Z-82b** – nové plochy bývania v rodinných domoch spojené s aktivitami cestovného ruchu

Návrh zmeny hranice zastavaného územia je vyznačený v grafickej časti, vo výkrese „2 - Komplexný urbanistický návrh“ M 1:5 000 a v „Schéme záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb“.

#### **k. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území**

*Bezo zmeny*

#### **l. Plochy na verejnoprospešné stavby, na asanáciu a na chránené časti krajiny**

*Bezo zmeny*

#### **m. Vymedzenie častí mesta Dunajská Streda, na ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny**

#### **n. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

##### **1.1. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja**

*Bezo zmeny*

##### **1.2. Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zabezpečenia realizácie územného plánu obce mesta Dunajská Streda**

#### **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY DOPRAVNÉHO VYBAVENIA.**

*Zoznam sa v časti Cestná komunikačná sieť dopĺňa o:*

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

#### **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VODOHOSPODÁRSKEHO VYBAVENIA.**

*Bezo zmeny*

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

*Bezo zmeny*

#### **VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.**

*Bezo zmeny*

**VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY VEREJNEJ ZELENE.**

*Bezo zmeny*

**VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA.**

*Bezo zmeny*

**o. Schéma verejnoprospešných stavieb**

*V prílohe*

**p. Schéma častí obce, na ktoré je potrebné vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu**

*Bezo zmeny*

**OBSAH**

<b>I.</b>	<b>Úvod</b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Závazné časti vyplývajúce z nadradených dokumentácií</b> .....	<b>3</b>
	1. Závazné časti vyplývajúce z Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001 .....	3
	2. Závazné časti vyplývajúce z Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja .....	3
<b>III.</b>	<b>Regulatívy územného rozvoja</b> .....	<b>3</b>
	a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	3
	b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia .....	3
	c. Určenie podmienok funkčného využitia jednotlivých plôch.....	3
	d. Určenie podmienok priestorového využitia jednotlivých plôch.....	10
	e. Určenie podmienok umiestňovania reklamných stavieb.....	10
	f. Zásady a regulatívy umiestnenia obytných a rekreačných plôch, občianskeho vybavenia a výrobných zariadení .....	10
	g. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia .....	12
	h. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability .....	13
	i. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie .....	13
	j. Vymedzenie zastavaného územia mesta Dunajská Streda .....	13
	k. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území .....	14
	l. Plochy na verejnoprospešné stavby, na asanáciu a na chránené časti krajiny ....	14
	m. Vymedzenie častí mesta Dunajská Streda, na ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny .....	14
	n. Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	14
	o. Schéma verejnoprospešných stavieb .....	15
	p. Schéma častí obce, na ktoré je potrebné vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu .....	15