



ZMENY A DOPLNKY Č.1 **ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE** **ČACHTICE**

ECOCITIES
CITYPLAN

ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČACHTICE (návrh)

▶ **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Čachtice

▶ **Poverený obstarávaním dokumentácie:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

▶ **Spracovateľ dokumentácie:**

Ecocities, s.r.o. / CITYPLAN, s.r.o.

▶ **Dátum spracovania:**

apríl 2018 (pôvodný návrh), február 2019 (nový návrh)

▶ **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

▶ **Odborná spolupráca:**

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	7
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie	
1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu	
1.4 Zoznam východiskových podkladov	
2. Riešenie územného plánu (smerná časť)	10
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	

3. Závazná časť riešenia.....	28
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	
3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	
3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt	
3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	
3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu	
3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb	
3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny	
3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	

B. Grafická časť

Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50000 (výkres č. 1)

Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 2), 1: 10000 (výkres č. 3)

Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4)

Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5)

Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 5000 (výkres č. 6)

Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES – v mierke 1: 10000 (výkres č. 7)

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Čachtice je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 1 územnoplánovacej dokumentácie sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. V úplnom znení je vypracovaný len text záväznej časti.

Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.16, 2.17. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na rozvojové plochy doplnkov, čo je vysvetlené v odôvodnení ku každej kapitole.

V záväznej časti sa zmeny týkajú kapitol 3.1, 3.3, 3.4, 3.7, 3.8, 3.10.

V grafickej časti v jednotlivých výkresoch sú vyznačené:

- rozvojové plochy doplnkov D1 – D14 a ich navrhované funkčné využitie
- rozvojová plocha zmeny Z1 a jej navrhované funkčné využitie
- nové navrhované hranice regulačných blokov
- navrhovaná hranica zastavaného územia obce
- doplnenie návrhov verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia
- lokality odňatia poľnohospodárskej pôdy, vrátane druhu pozemkov
- verejnoprospešné stavby VD1, VD2, VD5, VD7, VT1, VP1 (v zmysle ich definície v doterajšej ÚPD) a nová verejnoprospešná stavba VD8

Zmeny a doplnky sú zakreslené na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú jednotlivé výkresy v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú dodané v integrovanom tlačovom výstupe. Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia obsahuje nasledovné zmeny a doplnky:

- rozvojovú plochu doplnku D1 – preklasifikovanie pôvodnej navrhovanej plochy pre športový areál s kúpalskom z etapy „výhľad“ do etapy „návrh“, vrátane jej

čiastočného rozšírenia a rekonfigurácie tak, aby bol využitý pozemok vo vlastníctve obce

- rozvojovú plochu doplnku D2 – určenú pre výstavbu rodinných domov v záhradách za Malinovského ul., sprístupnenú navrhovanou komunikáciou do rozvojových plôch č. 7,8
- rozvojovú plochu doplnku D3 – určenú pre výstavbu rodinných domov, medzi ulicami Lysiná a Osloboditeľov, vrátane navrhovaných obslužných komunikácií
- rozvojovú plochu doplnku D4 – určenú pre výstavbu polyfunkčného bytového domu (s vybavenosťou), za Malinovského ul., vo väzbe na existujúce bytové domy
- rozvojovú plochu doplnku D5 – prieluka určená pre výstavbu rodinných domov na ul. Niva
- rozvojové plochy doplnkov D6, D8 – dve prieluky určené pre výstavbu rodinného domu na Železničnej ul.
- rozvojovú plochu doplnku D7 – prieluka určená pre výstavbu rodinných domov na ul. F. Kráľa
- rozvojovú plochu doplnku D9 – zvyšková plocha určená pre výstavbu bytového domu na Družstevnej ul.
- rozvojovú plochu doplnku D10 – plocha pre kompletizáciu druhej strany zástavby na ul. Lysiná
- rozvojové plochy doplnkov D11 a D12 – plochy po oboch stranách poľných ciest, určené pre výstavbu rodinných domov, v nadväznosti na Železničnú ul.
- rozvojovú plochu doplnku D13 – zvyšková plocha určená pre rozšírenie výrobného územia po tok Dudváhu
- rozvojovú plochu doplnku D14 – určenú pre zberný dvor (pri ČOV)
- rozvojovú plochu zmeny Z1 – časť rozvojovej plochy s pôvodným označením č. 8, ktorá sa v rámci danej rozvojovej plochy primárne navrhuje ako plocha pre výstavbu bytových domov
- úpravu trás navrhovaných miestnych komunikácií v rámci rozvojových plôch č. 6, 7, 8
- zrušenie navrhovanej miestnej komunikácie v rozvojovej ploche č. 17, s vyústením na ulicu Kamence
- návrh prístupovej upokojenej komunikácie z ulice Teplica
- návrh odstavných plôch – parkovísk pri cintoríne a jeho navrhovanom rozšírení, vrátane prístupovej komunikácie z ul. J. Urbanovského
- návrh samostatnej cyklistickej trasy do Nového Mesta nad Váhom, vrátane odbočky do záhradkárskej osady (do jej vybudovania je platná existujúca cyklotrasa po ceste II. triedy)

- návrh samostatnej cyklistickej trasy do Považian (do jej vybudovania je platná existujúca cyklotrasa po existujúcej poľnej / účelovej ceste)
- oprava rozsahu chatovej osady na hranici s k.ú. Nové Mesto nad Váhom podľa skutočného stavu
- úpravy hraníc regulačných blokov súvisiace s návrhom rozvojových plôch zmien a doplnkov
- rozšírenie regulačného bloku C2 o plochu na uliciach Špitálska a Družstevná
- súvisiace úpravy návrhu verejného technického vybavenia a dopravného vybavenia súvisiaceho s návrhom rozvojových plôch doplnkov
- doplnenie a úprava niektorých údajov vyplývajúcich z legislatívnych zmien – zmeny číslovania ciest III. triedy
- doplnenie, oprava, resp. vypustenie niektorých neaktuálnych údajov (napr. týkajúcich sa programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Čachtice z roku 2008)
- zaradenie existujúcej prístupovej komunikácie k zbernému dvoru a čistiarni odpadových vôd ako verejnoprospešnej stavby VD2: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií
- doplnenie návrhu verejnoprospešných stavieb, súvisiacich s návrhom verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia
- drobné úpravy niektorých zásad a regulatívov záväznej časti riešenia

A. Textová časť

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

V odseku Hlavné ciele riešenia sa vypúšťa nasledovný text týkajúci sa neaktuálneho Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Čachtice:

Ciele a priority rozvoja obce, vyjadrujúce jej komplexnú rozvojovú stratégiu, stanovil Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Čachtice z roku 2008, ktorý definuje strategický cieľ nasledovne: „Zlepšiť kvalitu života miestnych obyvateľov Čachtíc zabezpečením ekonomickej a sociálnej prosperity a zvýšením atraktivity obce“.

Strategický cieľ bol dekomponovaný na priority a opatrenia:

- **Priorita 1: Dobudovanie a modernizácia infraštruktúry v obci a zvýšenie kvality životného prostredia**
 - Opatrenie 1.1 Dobudovanie a rekonštrukcia kompletnej technickej infraštruktúry
 - Opatrenie 1.2 Rozvoj sociálnej infraštruktúry, podpora vybavenosti a služieb
 - Opatrenie 1.3 Dobudovanie a modernizácia environmentálnej infraštruktúry a ochrana životného prostredia
- **Priorita 2: Aktivizácia ekonomického potenciálu a zvýšenie atraktivity obce využitím miestnych zdrojov**
 - Opatrenie 2.1 Podpora rozvoja nových a existujúcich podnikov a podpora inovácií
 - Opatrenie 2.2 Zhodnotenie kultúrno-historického dedičstva v oblasti vidieckeho a kultúrno-poznávacieho cestovného ruchu
 - Opatrenie 2.3 Podpora zvyšovania kapacity a kvality zariadení aktívnej turistiky
 - Opatrenie 2.4 Podpora propagácie obce a jej jedinečného kultúrno-historického potenciálu

Akčný plán obsahuje konkrétne návrhy projektov a aktivít, z ktorých z hľadiska rozvoja fyzických prvkov prostredia sú relevantné nasledujúce:

- Revitalizácia miestneho potoka Dudváh + odvodnenie
- Rekonštrukcia a modernizácia ZŠ Čachtice
- Rekonštrukcia verejného osvetlenia
- Vybudovanie centrálnej oddychovej zóny v obci
- Rekonštrukcia športového štadióna

- Dobudovanie kanalizačnej siete v aglomerácii Čachtice
- Rekonštrukcia miestnych ciest
- Rekonštrukcia miestnych chodníkov
- Vybudovanie miestneho kompostoviska
- Úprava verejných priestranstiev – zóny I., II.
- Rekonštrukcia Drugetovskej kúrie
- Rekonštrukcia domu opatrovateľskej služby
- Rekonštrukcia zdravotného strediska v obci Čachtice
- Zberný dvor separovaného odpadu
- Oprava Čachtického hradu
- Internetizácia obce
- Výstavba nájomných bytov

Za odsekom Hlavné ciele riešenia sa dopĺňa nový odsek Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce:

Hlavným cieľom riešenia je vyhovieť novým nárokom a požiadavkám vlastníkov pozemkov v riešenom území a umožniť ich využitie predovšetkým pre výstavbu obytných budov, ako aj pre rozšírenie výrobného územia a rekreačného územia. Cieľom riešenia zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Čachtice je ďalej vymedzením nových rozvojových plôch pre výstavbu prirodzene nadviazať na založenú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Do riešenia zmien a doplnkov ÚPD boli zahrnuté len relevantné požiadavky, ktoré priestorovo nadväzovali na existujúcu zástavbu. Uvedené zámery sú v súlade so záujmami a cieľmi obce Čachtice.

Ďalším cieľom riešenia bolo zosúladenie územného plánu obce Čachtice s nadradenou ÚPD.

1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Na konci kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

Územný plán obce Čachtice bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 66/2015 dňa 16. 09. 2015. Jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecnozväzným nariadením obce Čachtice č. 4/2015 zo dňa 16. 09. 2015.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a navrhované zmeny a doplnky túto koncepciu nenarúšajú, ale ju vhodným spôsobom dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

V súvislosti so spracovaním zmien a doplnkov č. 1 sa dopĺňa nasledovný text:

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie nie je v rozpore s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Čachtice. Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia. Je tiež v súlade s požiadavkami na riešenie jednotlivých funkčných subsystémov obce a odvetvových koncepcií.

1.4 Zoznam východiskových podkladov

Bez zmien

2. Riešenie územného plánu (smerná časť)

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Dopĺňajú sa návrhy zo záväznej časti zmien a doplnkov č. 3 ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja:

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN VÚC Trenčianskeho kraja z roku 2018 (ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN Trenčianskeho samosprávneho kraja dňa 28.05.2018 uznesením č. 97/2018) obsahuje požiadavky a regulatívy, ktoré je potrebné rešpektovať:

V bode 1.1 sa na konci dopĺňa nasledovný text: „medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:“

Pôvodný podbod 1.4.4 sa vypúšťa

Za bod 1.4 sa vkladá bod 1.5, ktorý znie:

- 1.5 Rozvíjať centrá osídlenia ako centrá zabezpečujúce vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť aj pre obce v ich zázemí.

Za bod 2.12 sa vkladá bod 2.13

- 2.13 Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklistických ciest slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...):

Podbody 3.3.1 – 3.3.3 sa vypúšťajú bez náhrady (pre nerelevantnosť ich nového znenia pre riešené územie)

Podbod 3.3.4 znie:

- 3.3.4 Usmerňovať a podporovať obce a mestá v zriaďovaní druhov sociálnych služieb ako zariadenie pre seniorov, zariadenie opatrovateľskej služby, denný stacionár a pod., pre osoby v poproduktívnom veku vzhľadom k demografickému vývoju v územnom obvode Trenčianskeho samosprávneho kraja

Do podbodu 4.6.2 sa na konci za čiarku dopĺňa „ako potenciál kultúrneho dedičstva,“

Do podbodu 4.6.3 sa za slovo „nálezisk“ vkladá text „a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,“

Názov časti 5 znie: V oblasti usporiadania územia z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a v oblasti vytvárania a udržania ekologickej stability

V bode 5.1 sa text „poľnohospodársky pôdny fond a lesný pôdny fond“ nahrádza textom „poľnohospodársku pôdu a lesné pozemky“

Body 5.3 a 5.4 znejú:

- 5.3 obhospodarovať lesné pozemky v súlade s platnými programami starostlivosti o lesy,
- 5.4 v jednotlivých okresoch kraja spravovať neproduktívne a nevyužiteľné pozemky podľa stanovištne vhodných manažmentových opatrení pre obnovu prirodzených biotopov

V bode 5.7 sa za slovo „reguláciu,“ vkladá text „zmenu vodného režimu“

Bod 5.15 znie:

- 5.15 uplatňovať opatrenia na zlepšenie stavu kvality ovzdušia na území TSK, ktoré vyplývajú z aktuálnej platnej legislatívy v tejto oblasti (Programy na zlepšenie kvality ovzdušia, Akčné plány)
 - 5.15.1 zohľadňovať pri rozvoji urbanizácie pôsobenie hluku z dopravy a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,
 - 5.15.2 podporovať účinnú a postupnú sanáciu starých environmentálnych záťaží, vrátane banských diel,
 - 5.15.3 klásť dôraz na situovanie bývania mimo území s vysokým radónovým rizikom, resp. pred výstavbou stanoviť výšku radónového rizika
 - 5.15.4 pri návrhu výstavby priemyselných areálov na dotyku s obytnou zónou zabezpečiť ochranu vnútorného prostredia budov a príslušného vonkajšieho chráneného územia pred hlukom z vonkajšieho prostredia,
 - 5.15.5 pri návrhu, výstavbe alebo podstatnej rekonštrukcii dopravných stavieb zabezpečiť, aby hluk v súvisiacom vonkajšom alebo vnútornom prostredí neprekročil najvyššie prípustné hodnoty

V bode 5.16 sa text „chránených územiach“ nahrádza textom „chránených častiach prírody a krajiny“

V bode 5.17 sa text „pásomach hygienickej ochrany“ nahrádza textom „ochranných pásmach vodárenských zdrojov,“

V bode 5.20 sa pred slovo „únosnosťou“ vkladá slovo „ekologickou“

V podbode 7.1.1 sa pred slovo „ochranných“ dopĺňa „jej“

Vypúšťajú sa bez náhrady bod 7.7 a podbody 7.7.2, 8.2.3, písm i) (pre nerelevantnosť ich nového znenia pre riešené územie)

V podbode 8.2.4 sa za text „Konceptiou vodohospodárskej politiky Slovenskej republiky“ vkladá text „a v súlade s plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií pre územie Trenčianskeho kraja:“

V podbode 8.2.4 sa pôvodné písm. m) prečísluje na písm. n)

V podbode 8.2.5 sa za text „Rámcovej smernice o vodách“ vkladá text „a Plánu manažmentu povodňového rizika v čiastkovom povodí Váhu, Nitry a Myjavy“

Podbody 9.1.1 – 9.1.5 znejú:

- 9.1.1 Rešpektovať vypracované platné programy odpadového hospodárstva na úrovni štátu a Trenčianskeho kraja
- 9.1.2 podporovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,
- 9.1.3 Podporovať zakladanie a rozvoj kompostární v obciach
- 9.1.4 podporovať zariadenia na spaľovanie odpadov, používajúce šetrné technológie a moderné odľučovacie zariadenia na znižovanie emisií a celkovo uprednostňovať energetické alebo termické zhodnocovanie odpadu pred skládkovaním,
- 9.1.5 podporovať zmapovanie a odstránenie vo voľnej krajine rozptýleného odpadu a nelegálnych skládok odpadu a následne revitalizáciu týchto plôch,

Podbody 9.1.6 – 9.1.11 sa vypúšťajú bez náhrady (pre nerelevantnosť ich nového znenia pre riešené územie)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia obce

Na konci kapitoly sa dopĺňa nasledujúci text:

Spádové územie niektorých zariadení občianskej vybavenosti v obci Čachtice, najmä základnej školy, sčasti tvoria aj obce Očkov, Podolie a Častkovce.

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

Bez zmien

(Kapitola obsahuje aktuálne údaje; zmenami a doplnkami ÚPD nedochádza k podstatnej zmene demografických charakteristík a predpokladov rozvoja obce)

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania obce

V podkapitole Koncepcia kompozičného formovania sídla sa dopĺňa text:

Rozvojové plochy doplnkov D2 – D9, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1 pre obytnú funkciu, sa nachádzajú v existujúcej zástavbe. Ich zástavbou dôjde k žiaducej intenzifikácii zástavby obce - vyplnením voľných prieluk alebo využitím väčších záhrad. Rozvojové plochy doplnkov D10, D11, D12, D13 priamo nadväzujú na existujúcu zástavbu, pričom niektoré sčasti spadajú aj do zastavaného územia obce.

V prípade rozvojovej plochy doplnku D1 pre navrhované rozšírenie rekreačného územia sa využije plocha, s ktorou už doterajšia koncepcia pre daný účel počítala v etape výhľadu.

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, odseku Maximálna výška zástavby sa do definície regulatívu dopĺňa text:

Ekvivalent maximálnej výšky v metroch sa počíta po strešnú rímsu.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa text a tabuľka:

Rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12 a zmeny Z1, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1, sa zaraďujú do obytného územia. Rozvojová plocha doplnku D1 sa zaraďuje do rekreačného územia. Rozvojová plocha doplnku D13 je určená pre rozšírenie výrobného areálu a rozvojová plocha doplnku D14 pre zberný dvor.

Tab.: Prehľad navrhovaných rozvojových plôch zmien a doplnkov a ich funkčné využitie

Označenie rozvoj. plochy zmeny / doplnku	Lokalizácia	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Príslušnosť k regulačnému bloku
D1	-	5,1726	rekreačné územie	R1
D2	Za Malinovského ul.	0,4576	obytné územie	B1
D3	medzi ul. Lysiná a Osloboditeľov	1,5611	obytné územie	B1
D4	Za Malinovského ul.	0,4080	obytné územie	C2
D5	Niva	0,4860	obytné územie	B1
D6	Železničná ul.	0,1297	obytné územie	B1
D7	ul. F. Kráľa	0,1536	obytné územie	B1
D8	Železničná ul.	0,2136	obytné územie	B1
D9	Družstevná ul.	0,1020	obytné územie	B2

Označenie rozvoj. plochy zmeny / doplnku	Lokalizácia	Výmera v ha	Funkčná územná zóna	Príslušnosť k regulačnému bloku
D10	Lysiná	0,7782	obytné územie	B4
D11	Za Železničnou ul.	0,6867	obytné územie	B1
D12	Za Železničnou ul.	0,3145	obytné územie	B1
D13	pri družstve a Dudváhu	1,8980	výrobné územie	V3
D14	Pri ČOV	0,5392	výrobné územie (zberný dvor)	V4c
Z1	-	1,0234	obytné územie	B2

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov“ o nasledovný text:

- rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D5, D6, D7, D8, D11, D12

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) regulačného bloku „B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov“ o nasledovný text:

- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa upravuje zakazujúce funkčné využívanie regulačného bloku „B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov“ týkajúce sa drobného, nasledovne:

- živočíšna výroba (okrem drobného do 2 veľkých dobytčích jednotiek)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „B2: Blok bývania v bytových domoch a rodinných domoch“ o nasledovný text:

- vrátane rozvojovej plochy zmeny Z1
- rozvojová plocha doplnku D9

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa Prípustné funkčné využívanie regulačného bloku „B2: Blok bývania v bytových domoch a rodinných domoch“ o nasledovný text v zátvorke:

- bývanie v bytových domoch (primárne v rozvojovej ploche zmeny Z1)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) regulačného bloku „B3: Blok bývania v lok bývania v tradičnej zástavbe rodinných domov“ o nasledovný text:

- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „B4: Blok bývania v rodinných domoch s možnosťou drobnochovu“ o nasledovný text:

- rozvojová plocha doplnku D10

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „C2: Centrálna zóna obce – nové centrum“ o nasledovný text:

- rozvojová plocha doplnku D4

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa v zakazujúcom funkčnom využívaní regulačného bloku „C3: Centrálna zóna obce – nové centrum“ nahrádza text prvej odrážky nasledovným textom:

- bývanie (okrem bývania v existujúcich bytových domoch)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „R1: Blok športu“ o nasledovný text:

- rozvojová plocha doplnku D1

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa prípustné funkčné využívanie regulačného bloku „R1: Blok športu“ o nasledovný text:

- rekreácia – rekreačné zariadenie kúpaliska

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa nahrádza text prípustného funkčného využívania regulačného bloku „R2: Blok individuálnej chatovej rekreácie“ nasledovným textom:

- rekreácia individuálna – v chatkách so zastavanou plochou do 50 m², v podbloku R2-1 v lokalite Molánka so zastavanou plochou až do 80 m²

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa obmedzujúce funkčné využívanie v regulačnom bloku „V2: Blok priemyselnej výroby“ o nasledovný text:

- prechodné ubytovanie – s kapacitou do 50 lôžok

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa dopĺňa vymedzenie regulačného bloku „V3: Blok skladov a výrobných podnikateľských aktivít“ o nasledovný text:

- rozvojová plocha doplnku D13

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa vymedzenie regulačného bloku „V4: Blok technického vybavenia“ v bode c. nahrádza nasledovným textom:

- c. areál čistiarne odpadových vôd + rozšírenie pre kompostovisko a zberný dvor – nová rozvojová plocha č. 20 a rozvojová plocha doplnku D14

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa obmedzujúce funkčné využívanie regulačného bloku „V4: Blok technického vybavenia“ v poslednej odrážke nahrádza nasledovným textom:

- kompostovisko, zberný dvor – len pri areáli ČOV

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa prípustné funkčné využívanie krajinnookologického komplexu „K3: Rovinná oráčinová krajina“ dopĺňa o novú odrážku:

- záhrady

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia obce podľa funkčných subsystémov

Na konci podkapitoly 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa vymedzuje celkovo 11 lokalít doplnkov (s označením D2 - D12), určených pre rozšírenie obytného územia.

Rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D5, D6, D7, D8, D10, D11, D12 sú určené pre bývanie v rodinných domoch. V rozvojových plochách D4 a D9, ako aj v rámci plochy zmeny Z1 sa počíta s bývaním v bytových domoch. Tento návrh je odôvodňovaný polohou oboch plôch v bezprostrednom susedstve existujúcej zástavby bytových domov.

Zmenou Z1 dochádza v rámci navrhovaného obytného územia k zmene typu zástavby z bývania v rodinných domoch na „bývanie v bytových domoch“.

Súhrnný prírastok kapacity rozvojových plôch zmien a doplnkov predstavuje 46 bytových jednotiek a 112 obyvateľov (pri predpokladanej obložnosti 2,0).

Tab.: Rekapitulácia prírastku bytového fondu a obyvateľov

Označenie rozvoj. plochy doplnku	Počet bytových jednotiek	Počet obyvateľov	Etapa
D2	4	8	I.
D3	11	22	I.
D4	6	12	I.
D5	3	6	I.
D6	1	2	I.
D7	1	2	I.
D8	2	4	I.
D9	6	12	I.
D10	5	10	I.
D11	3	6	II.
D12	2	4	II.
Z1	12	24	I.

V podkapitole 2.7.3 Výroba a skladové hospodárstvo sa text týkajúci sa zberného dvora nahradza nasledovným textom:

Rozvojová plocha č. 20 pri areáli ČOV je určená pre kompostovisko a rozvojová plocha doplnku D14 pre zberný dvor.

V podkapitole 2.7.3 Výroba a skladové hospodárstvo sa dopĺňa text:

V nadväznosti na rozvojovú plochu č. 3 sa navrhuje ďalšie rozšírenie výrobného územia o rozvojovú plochu doplnku D13, určenú pre sklady a výrobné podnikateľské aktivity, s predpokladaným počtom zamestnancov 20.

V podkapitole 2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch sa vypúšťa nasledovný text:

Výhľadovo sa uvažuje s rozšírením rekreačného územia medzi rozvojovou plochu č. 5 a vodnou nádržou, vrátane areálu býv. Mediky, kde sú prípustné aj rekreačné aktivity – napr. prestavba objektu na ubytovacie zariadenie, kongresové centrum a pod.

Na konci podkapitoly 2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch sa dopĺňa text:

V rámci zmien a doplnkov č. 1 sa navrhuje rozvojová plocha doplnku D1 pre športovo-rekreačné využitie, uvažovaná v súlade s doterajšou výhľadovou koncepciou. V tejto lokalite, v potenciálne atraktívnom prostredí v blízkosti vodnej nádrže, sa navrhuje vybudovanie športového areálu s letným kúpaliskom. Tým vznikne ucelené rekreačné územie, zahŕňajúce ďalej rozvojovú plochu č. 5, prípadne aj areál býv. Mediky, kde sú prípustné aj rekreačné aktivity – napr. prestavba objektu na ubytovacie zariadenie, kongresové centrum a pod. Predpokladaná kapacita športového areálu s kúpaliskom je 100 návštevníkov denne.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Na konci kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzujú zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Čachtice rozšírenie zastavaného územia obce o rozvojové plochy doplnkov D1, D7, D5-časť, D10, D11-časť, D12-časť, D13.

Ostatné rozvojové plochy zmien a doplnkov č. 1 sa nachádzajú v hraniciach existujúceho zastavaného územia.

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

v ochranných pásmach ciest sa text „mimo zastavaného územia“ nahrádza textom „mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce“

v ochranných pásmach telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa číslo neplatného zákona o telekomunikáciách „610/2002 Z.z., nahrádza číslom platného zákona „351/2014 Z.z.“

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

(Na riešené územie sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability/

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Širšie dopravné vzťahy a nadradená dopravná infraštruktúra sa dopĺňa nasledovný text:

Na základe rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete sa od 1. 5. 2015 zmenili čísla ciest III. triedy nasledovne:

- pôvodné číslo III/504023 = nové číslo III/1229 (Čachtice – Višňové)

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Miestne komunikácie sa sa dopĺňa nasledovný text:

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá minimálne nároky na výstavbu nových miestnych komunikácií:

- výstavba prístupovej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 s premostením Podhájskeho potoka – pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D1 (navrhovaného športového areálu)
- výstavba dvoch upokojených komunikácií funkčnej triedy D1 – pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D3, s vyústením na ul. Lysiná a ul. Osloboditeľov
- výstavba upokojenej komunikácie funkčnej triedy D1 – pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D4
- výstavba miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 – ako obslužnej komunikácie cintorína a pre potreby navrhovaného parkoviska, s napojením z Urbanovského ul.
- výstavba upokojenej komunikácie funkčnej triedy D1 – odbočujúcej z ul. Teplica
- úprava trasovania navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C3 v rozvojových plochách č. 6, 7, 8; s predĺžením navrhovanej miestnej komunikácie funkčnej triedy C3 až po vyústenie na Malinovského ul., ktoré bude súčasne zabezpečovať dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D2
- vybudovanie úsekov upokojených komunikácií funkčnej triedy D1 – pre dopravnú obsluhu rozvojových plôch doplnkov D11, D12, v trase existujúcich poľných ciest
- zrušenie navrhovanej miestnej komunikácie v rozvojovej ploche č. 17, s vyústením na ulicu Kamence

Ostatné rozvojové plochy zmien a doplnkov, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 1, budú dopravne obsluhované z existujúcich komunikácií.

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Zariadenia cestnej dopravy sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Pre potreby cintorína sa vo väzbe na jeho navrhované rozšírenie navrhuje parkovisko s kapacitou cca 30 stojísk.

Nároky na statickú dopravu navrhovaného športového areálu budú naplnené v rámci rozvojovej plochy doplnku D1.

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Nemotorová doprava sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Pre cyklistickú trasu Čachtice – Nové Mesto nad Váhom je v zmysle aktuálne pripravovaného projektu vymedzená nová trasa, mimo telesa cesty II/507. Cyklistická trasa sa navrhuje z ul. Kamence cez pole a ďalej popri železničnej trati. Z trasy sa navrhuje aj odbočka do záhradkárskej osady v k.ú. Nové Mesto nad Váhom.

V II. etape sa navrhuje vybudovanie úseku cyklistickej trasy Čachtice – Považany v novej trase, nakoľko existujúca účelová komunikácia nie je z majetkoprávneho hľadiska vysporiadaná a nie je možné preto počítať s investíciami do dobudovania existujúcej trasy.

Do vybudovania uvedených cyklistických trás sú platné existujúce vyznačené cyklotrasy.

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov.

Pre napojenie väčšiny rozvojových plôch doplnkov (D1, D2, D3, D4, D11, D12) na verejný vodovod sa navrhuje vybudovanie rozvodných potrubí pitnej vody, v rovnakých parametroch ako v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN100. Z existujúcich rozvodov vody, t.j. bez potreby budovania nových rozvodov, budú zásobované rozvojové plochy doplnkov D5, D6, D7, D8, D9, D10.

Navrhovaný športový areál s kúpaliskom (rozvojová plocha D1) bude úžitkovou vodou (pre napúšťanie bazénov) zásobovaný z priľahlej vodnej nádrže Čachtice – navrhovaným prírodným potrubím DN100. Úžitková voda bude upravovaná a chlórovaná v areáli kúpaliska.

Vo výpočte potreby vody sa uvažovalo s potrebou pitnej vody pre bytový fond a rekreáciu. Výpočet je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Priemerná potreba vody Q_p vyplývajúca zo zmien a doplnkov bude 0,292 l/s.

Tab.: Bilancia potreby vody podľa lokalít zmien a doplnkov

	Potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	9213 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s)	25240 l/deň = 0,292 l/s
- z toho bývanie (bytový fond) = 145 l/osoba/deň (= 145 x 112 l/deň)	16240 l/deň = 0,188 l/s
- z toho rekreácia (šport. areál s kúpaliskom) = 60 l/osoba/deň (= 60 x 100 l/deň)	6000 l/deň = 0,070 l/s
- z toho výroba a sklady = 150 l/zam./deň (= 150 x 20 l/deň)	3000 l/deň = 0,035 l/s
Max. denná potreba vody Q_d (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (1,6)	0,467 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s) $Q_d \times k_h$ (1,8)	0,841 l/s

V kapitole 2.12.3 Vodné hospodárstvo, podkapitole Návrh splaškovej kanalizácie sa dopĺňa nasledovný text :

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 1 – rozvojových plôch doplnkov D1, D2, D3, D4, D11, D12 sa rozširuje pôvodný návrh gravitačnej splaškovej kanalizácie v rovnakých parametroch ako v doterajšej ÚPD aj pre navrhované lokality zmien a doplnkov. Rozvojové plochy doplnkov D5, D6, D7, D8, D9, D10 je možné napojiť na splaškovú kanalizáciu, navrhovanú v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN300. Množstvo splaškových odpadových vôd zodpovedá vypočítanej bilancii potreby pitnej vody.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1, bude prírastok spotreby elektrickej energie 341,6 kW. Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku v rodinných domoch, pri koeficiente súčasnosti β 0,28-0,38. Pre kúpalisko (doplnok D1) je spotreba elektrickej energie len odhadovaná na základe predpokladaného počtu návštevníkov.

Nároky rozvojových plôch doplnkov, určených pre obytné funkciu, budú pokryté z existujúcich transformačných staníc s využitím ich kapacitných rezerv (TS 1, TS 2, TS 3).

Pre zásobovanie navrhovaného športového areálu s kúpaliskom (rozvojovej plochy doplnku D1) sa navrhuje zriadenie novej transformačnej stanice s výkonom 100 kVA (v grafickej časti s označením TS F). Zásobovanie výrobného územia (doplnok D13) bude z existujúcej transformačnej stanice v areáli PD, prípadne je možné uvažovať podľa potreby aj s vlastnou transformačnou stanicou (presné nároky bude možné špecifikovať na základe

konkrétneho druhu prevádzky). Pre zberný dvor (doplnok D14) sa počíta len s nebilancovanou spotrebou elektrickej energie.

Tab.: Energetická bilancia spotreby elektrickej energie podľa rozvojových plôch doplnkov

Označenie plochy zmeny / doplnku	Počet účelových jednotiek	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1	100 návštev.	80,0
D2	4 b.j.	13,4
D3	11 b.j.	34,7
D4	6 b.j.	18,9
D5	3 b.j.	10,0
D6	1 b.j.	3,4
D7	1 b.j.	3,4
D8	2 b.j.	6,8
D9	6 b.j.	18,9
D10	10 b.j.	33
D11	6 b.j.	18,9
D12	4 b.j.	13,4
D13	-	80
Z1	2 b.j.	6,8
Spolu		341,6

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na rozvody zemného plynu budú napojené všetky rozvojové plochy doplnkov pre rozšírenie obytného územia. Výstavbu strednotlakových plynovodov navrhujeme pre rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D4, D5, D11, D12. Rozvojové plochy doplnkov D6, D7, D8, D9, D10 budú zemným plynom zásobované z existujúcich strednotlakových plynovodov.

Plocha pre rozšírenie rekreačného územia (pre kúpalisko) nebude napojená na systém zásobovania zemným plynom, nakoľko sa tu uvažuje len s prevádzkou počas letnej sezóny. V navrhovanom rozšírení výrobného územia je spotreba zemného plynu len odhadovaná (v súčasnosti nie je známy druh výrobnej prevádzky).

Na základe kapacít navrhovaných rozvojových plôch doplnkov bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 161 780 m³/rok. Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$, $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Tab.: Bilancia prírastku spotreby zemného plynu podľa rozvojových plôch doplnkov

Označenie plochy zmeny / doplnku	Počet účelových jednotiek	Max. hodinový odber zemného plynu Q_H (m^3/hod) ($HQ_{IBV} = 1,4 m^3/hod.$)	Ročná spotreba zemného plynu Q_R (m^3/rok) ($RQ_{IBV} = 2425 m^3/rok$)
D2	4 b.j.	5,6	9700
D3	11 b.j.	15,4	26675
D4	6 b.j.	8,4	14550
D5	3 b.j.	4,2	7275
D6	1 b.j.	1,4	2425
D7	1 b.j.	1,4	2425
D8	2 b.j.	2,8	4850
D9	6 b.j.	8,4	14550
D10	10 b.j.	14	24250
D11	6 b.j.	8,4	14550
D12	4 b.j.	5,6	9700
D13	-	15	25980
Z1	2 b.j.	2,8	4850
Spolu		93,4	161780

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD nie je potrebné navrhnuť nové opatrenia starostlivosti o životné prostredie, nad rámec pôvodne navrhovaných opatrení)

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov)

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy – záhrad a ornej pôdy. Rozvojové plochy doplnkov sa z väčšej časti nachádzajú na poľnohospodárskej pôde. Taktiež cyklotrasy C1 (do Nového Mesta nad Váhom) a C2 (do Považian), ako aj komunikácia s parkoviskom P1 sa navrhujú na poľnohospodárskej pôde. Odbočka cyklotrasy C1 do záhradkárskej osady bude vyznačená po poľných a účelových cestách bez nárokov na zábery poľnohospodárskej pôdy.

V prípade rozvojových plôch doplnkov D4 a D5 časť ich výmery predstavujú podľa katastra nehnuteľností zastavané plochy, resp. ostatné plochy. Taktiež celá rozvojová plocha doplnku D9 sa nachádza na ostatných plochách. Preto tu nedôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy.

V prípade zmeny Z1 nedochádza k novým záberom poľnohospodárskej pôdy, ani k podstatnej zmene samotného funkčného využitia.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú uvažované predovšetkým na pôdach, ktoré nepatria medzi najkvalitnejšie pôdy v príslušnom katastrálnom území v zmysle prílohy č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z.z. K záberom najkvalitnejších pôd dôjde len v rámci rozvojovej plochy doplnku D3, na voľných prielukách D6, D7, D8, D12 (prevažne v zastavanom území obce), a tiež pod navrhovaným zberným dvorom (D14) a cyklotrasami, ktoré sú súčasne zaradené medzi verejnospesné stavby.

Väčšina navrhovaných záberov pripadá na pôdy 6. skupiny kvality podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov.

Celková plocha navrhovaných záberov poľnohospodárskej pôdy predstavuje 14,365 ha.

V prípade rozvojových plôch doplnkov D2 – D8, D10 – D12 (určených pre obytnú funkciu) bude skutočný záber poľnohospodárskej pôdy predstavovať len asi 50% uvedenej výmery. Predpokladá sa, že vynímané budú len zastavané plochy objektov rodinných domov a pozemky pod komunikáciami.

Návrh záberov poľnohospodárskej pôdy zdôvodňujeme nasledovne:

- pre rozvoj obytnej funkcie sa navrhuje primárne využitie priestorových rezerv v rámci existujúceho zastavaného územia, len doplnok D7 sa nachádza úplne mimo zastavaného územia obce, pričom však ide o zvyškovú plochu medzi pôvodne

navrhovaným rozšírením zastavaného územia a železnicou. Doplnok D10 z väčšej časti zasahuje mimo zastavané územie obce, predstavuje však kompletizáciu zástavby pozdĺž existujúcej komunikácie s vybudovanými inžinierskymi sieťami, čo prinesie efektívnejšie využitie infraštruktúry. Doplnky D11, D12 predstavujú zadné časti záhrad pozdĺž existujúcich ciest, ktoré sčasti taktiež spadajú do zastavaného územia obce.

- pre rozvoj rekreačnej funkcie (výstavbu kúpaliska) nepostačuje pôvodne navrhovaná rozvojová plocha č. 6, preto sa navrhuje plocha pre jej rozšírenie v rozsahu navrhovaného doplnku D1 na poľnohospodárskej pôde 6. skupiny kvality. Pre túto funkciu má obec záujem využiť vlastný pozemok.
- pre rozvoj výrobnnej funkcie sa počíta s využitím zvyškovej enklávy voľnej plochy, ktorá je z troch strán ohraničená zástavbou a z východu tokom Dudváhu – ide preto o pôdu ťažko využiteľnú na poľnohospodársku výrobu
- zábery najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce sa okrem doplnkov D7 a D11 uvažujú výlučne v súvislosti s návrhom verejnoprospešných stavieb (cyklotrasy, zberný dvor)

Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely

Číslo Lok.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. hydrom zariaden.	Čas. etapa realiz.	Iná inform.	
				v ha	Z toho						
					Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D1	Čachtice	rekreácia / šport	5,1726	5,1726	0245402 /6.	5,1726	0	obec, FO	-	I.	orná pôda
D2	Čachtice	bývanie	0,4576	0,4576	0230012 /6.	0,4576	0,4576	FO	-	I.	záhr.
D3	Čachtice	bývanie	1,5611	1,5611	0102002 /2.	1,5611	1,5611	FO	-	I.	záhr.
D4	Čachtice	bývanie	0,4080	0,4080	0230012 /6.	0,4080	0,4080	FO	-	I.	záhr.
D5	Čachtice	bývanie	0,4860	0,4050	0247402 /6.	0,4050	0,1800	FO	-	I.	orná pôda, záhr.
D6	Čachtice	bývanie	0,1297	0,1297	0102002 /2.	0,1297	0,1297	FO	-	I.	záhr.
D7	Čachtice	bývanie	0,1536	0,1536	0102002 /2.	0,1536	0	FO	-	I.	orná pôda
D8	Čachtice	bývanie	0,2136	0,2136	0102002 /2.	0,2136	0,2136	FO	-	I.	záhr.
D10	Čachtice	bývanie	0,7782	0,7782	0112003 /5.	0,7782	0,0480	FO	-	I.	orná pôda
D11	Čachtice	bývanie	0,6867	0,6382	0244202 /4.	0,6382	0,4404	FO	-	II.	orná pôda, záhr.
D12	Čachtice	bývanie	0,3145	0,2533	0102002 /2.	0,2533	0,0896	FO	-	II.	orná pôda, záhr.
D13	Čachtice	výroba	1,8980	1,8980	0112003 /5.	1,8980	0	PO	-	I.	orná pôda

Číslo Lok.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív. PP	Vybud. hydrom zariad.	Čas. etapa realiz.	Iná inform.	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
D14	Čachtice	zberný dvor	0,5392	0,4287	0103003 /3.	0,4287	0	FO	závlahy	I.	orná pôda
C1	Čachtice	cyklo-trasa	0,4950	0,4950	0102002 /2.	0,4950	0	PO	závlahy	I.	orná pôda
C2	Čachtice	cyklo-trasa	1,2400	1,2400	0103003 /3. 0127003 /5. 0120003 /2.	0,0700 0,2800 0,8900	0	PO	závlahy	II.	orná pôda
P1	Čachtice	parkovisko	0,1324	0,1324	0247402 /6.	0,1324	0,1324		-	I.	záhr.
Spolu				14,3650							

Vysvetlivky: ZÚO – zastavané územie obce

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

Doplňa sa nasledovný text hodnotenia riešenia zmien a doplnkov č. 1:

Návrh zmien a doplnkov nevytvára predpoklady pre významné zvýšenie záťaže územia stavebnou činnosťou.

V oblasti investícií do technickej infraštruktúry návrh vybudovania vodovodu, riešenia odvádzania odpadových vôd a plynifikácie v nových rozvojových plochách doplnkov pre rozšírenie obytného územia prispeje k udržaniu kvality vôd, ovzdušia a k zvýšeniu komfortu bývania. Regulácia funkčného využitia územia taxatívne stanovuje prípustné a neprípustné využitie územia s cieľom zabezpečiť kvalitu životného prostredia a eliminovať nežiadúce ovplyvňovanie jednotlivých urbanistických funkcií. Rozvojové plochy doplnkov sú lokalizované mimo ochranných pásiem a chránených území.

Z hľadiska sociálnych dôsledkov sa žiadne negatívne vplyvy nepredpokladajú. Rozvojové plochy zmien a doplnkov majú potenciál prispieť k zvýšeniu počtu obyvateľov obce o 112 obyvateľov, čo predstavuje nepatrný nárast miestnej populácie obce o 2,7% (oproti súčasnému stavu). Významným pozitívnym dôsledkom pre obyvateľstvo bude rozšírenie možností pre športovo-rekreačné aktivity, vrátane letného kúpaliska. Rekreačné aktivity podporí napojenie obce prostredníctvom samostatných cyklistických trás. Cyklistické spojenie s Novým Mestom nad Váhom, v segregovanej trase mimo telesa cesty II. triedy umožní rozvoj udržateľných druhov dopravy aj pri ceste do zamestnania a eliminuje potenciálne dopravné kolízie.

Z hľadiska územno-technických dôsledkov riešenia navrhovaného v zmenách a doplnkoch č. 1 je navrhovaná výstavba v nových rozvojových plochách podmienená vybudovaním príslušného technického vybavenia a dopravného vybavenia.

3. Závazná časť riešenia

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodná ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č.1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č.1

Závazná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v mierke 1:5000 pre zastavané územie obce a v mierke 1:10000, ktorý pokrýva celé katastrálne územie.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- rešpektovať limity prírodného charakteru (pohorie Malé Karpaty) a antropogénneho charakteru (dopravné koridory, nadradené siete technickej infraštruktúry), ohraničujúce pôdorys obce

- profilovať centrálnu zónu obce na hlavnej kompozičnej osi
- revitalizovať verejné priestranstvá a pásy verejnej zelene v obci, vrátane ich komplexného urbanisticko-architektonického dotvorenia
- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- novú výstavbu časovo koordinovať a preferovať aditívny princíp rozvoja
- fixovať navrhovanú hranu urbanistickej štruktúry líniovou zeleňou
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- rozšíriť výrobné územie južným smerom, v nadväznosti na existujúce výrobné územie
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- využiť zvyškové plochy medzi zastavaným územím, železnicou, cestou II/504 a býv. závodom Kopaničiar pre skladové a drobné podnikateľské prevádzky výrobného charakteru miestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- prioritne pre novú bytovú výstavbu využívať plochy v kontakte so zastavaným územím obce
- rekreačné aktivity rozvíjať v rámci existujúcich chatových a záhradkových osád, vo väzbe na historické pamiatky; vytvoriť nové možnosti pre športové aktivity a rozmiestniť ich vyvážené v rámci zastavaného územia obce

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím, za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko-urbanistickej štúdie. Regulatív neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Regulatív je stanovený len pre zastavané územie a územie s predpokladom lokalizácie zástavby. Ekvivalent maximálnej výšky v metroch sa počíta po strešnú rímsu.

- 1 nadzemné podlažie – v regulačných blokoch B3, C1, R2, V4
- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, C2, R1, K2a
- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – v regulačných blokoch C3, V1, V3
- 4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 15 m – v regulačných blokoch B2, C4, V2

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Pre ostatné územie (vrátane bloku Z2) je maximálne percento zastavanosti 0%. Regulatív sa vzťahuje na regulačný blok ako celok, nie na jednotlivé parcely. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 50% – regulačné bloky C1, C2, V1, V2, V3
- maximálne 40% – regulačné bloky B1, B2, B3, C3, C4
- maximálne 30% – regulačné bloky R1, R2
- maximálne 5% – regulačný blok Z1
- maximálne 1000 m² zastavaných plôch súhrnne – regulačný blok K2a

Intenzita využitia plôch

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenou plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo inými priepustnými materiálmi. Vzťahuje sa na regulačný blok ako celok, nie na jednotlivé parcely. Regulatív je stanovený pre vybrané regulačné bloky, kde sa predpokladá budovanie väčších manipulačných / odstavných spevnených plôch.

- maximálne 50% – regulačné bloky C1, C2, V1, V2, V3
- maximálne 40% – regulačné bloky B1, B2, B3, C3, C4
- maximálne 30% – regulačné bloky R1, R2

- maximálne 5% – regulačný blok Z1
- maximálne 1000 m² zastavaných plôch súhrnne – regulačný blok K2a

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové celky – regulačné bloky (plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, vrátane existujúcich zastavaných plôch) a krajinnoekologické komplexy (plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby).

Uvedené celky sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B)

B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- Blok tvoria zväčša rodinné domy postavené od 2. polovice 20. storočia s minimálnym zastúpením architektonicky hodnotných objektov. V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových rodinných domov možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov, hlavne v južnej polovici zastavaného územia obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- nové rozvojové plochy č. 4, 6, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18
- rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D5, D6, D7, D8, D11, D12

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do ~~1 veľkej dobytčej jednotky~~ 2 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B2: Blok bývania v bytových domoch a rodinných domoch

Charakteristika:

- Zachová sa existujúca zástavba bytových domov bez predpokladu ďalšej intenzifikácie alebo nadstavieb objektov. V nových rozvojových plochách sa predpokladá prevažne výstavba rodinných domov s komplementom bytových domov (odporúčaná podiel bytov v bytových domoch je do 20% bytov celého

bloku). Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných domov.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba bytových domov na ul. Pionierska, Družstevná, Osloboditeľov
- nové rozvojové plochy č. 7, 8, 9, vrátane rozvojovej plochy zmeny Z1
- rozvojová plocha doplnku D9

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch** (primárne v rozvojovej ploche zmeny Z1)
- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- prechodné ubytovanie
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B3: Blok bývania v tradičnej zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej prevažne obytnej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania) rodinných domov za predpokladu zachovania ich prípadnej pamiatkovej hodnoty. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch. Výstavba nových rodinných domov je možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov v severnej polovici zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 12, 15

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 150 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 150 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B4: Blok bývania v rodinných domoch s možnosťou drobného chovu

Charakteristika:

- Blok tvoria zväčša rodinné domy postavené od 2. polovice 20. storočia s minimálnym zastúpením architektonicky hodnotných objektov. V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových rodinných domov možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov, hlavne v južnej polovici zastavaného územia obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- rozvojová plocha doplnku D10

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- drobnochov do 3 veľkých dobytčích jednotiek

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobnochovu do 3 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

Regulácia funkčného využitia územia pre územie so zastúpením občianskej vybavenosti (C)

C1: Centrálna zóna obce – historické centrum

Charakteristika:

- V historickom centre sa zrekonštruujú kultúrne pamiatky, zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá s vysokými nárokmi na estetickú kvalitu.

Vymedzenie:

- severná časť centrálnej zóny obce podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, vzdelávanie, kultúra, administratíva)
- národné kultúrne pamiatky
- verejná a vyhradená zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v rodinných domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy využívania

C2: Centrálna zóna obce – nové centrum

Charakteristika:

- V hlavnom uzlovom priestore sa zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá s vysokými nárokmi na estetickú kvalitu. Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných domov.

Vymedzenie:

- južná časť centrálnej zóny obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- rozvojová plocha doplnku D4

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo)
- bývanie v rodinných a polyfunkčných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy využívania

C3: Areál školskej vybavenosti

Charakteristika:

- Areál školskej vybavenosti ostane v pôvodnom rozsahu a bez zmeny funkčného využitia.

Vymedzenie:

- areál ZŠ, ZUŠ, MŠ obec.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (vzdelávanie)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy športu, ihriská a oddychové plochy – pre potreby vzdelávacích zariadení

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie (okrem ~~bývania zamestnancov vzdel. zariadení~~ bývania v existujúcich bytových domoch)
- výroba akéhokoľvek druhu
- všetky ostatné druhy využívania

C4: Samostatný areál občianskej vybavenosti

Charakteristika:

- Areál bývalého závodu Medika na západnom okraji obce bude funkčne transformovaný pre účely občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- areál býv. závodu Medika – na západnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (administratíva, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, zdravotníctvo)
- šport a rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- drobné remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba
- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie (R)

R1: Blok športu

Charakteristika:

- Existujúci športový areál (štadión) sa zrekonštruuje a rozšíri o nové športoviská a vybudujú sa nové areály pre šport.

Vymedzenie:

- futbalový štadión
- nové rozvojové plochy č. 5, 19
- rozvojová plocha doplnku D1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- šport (športové ihriská a zariadenia pre šport)
- rekreácia – rekreačné zariadenie kúpaliska

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- verejná zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií
- prevádzkové objekty (šatne, hygienické zariadenia) - viazané na objekty športu
- občianska vybavenosť na podporu športových aktivít (požičovne športových potrieb, občerstvenie, prechodné ubytovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov / správcov a športovcov)
- výroba, sklady
- individuálna chatová rekreácia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

R2: Blok individuálnej chatovej rekreácie

Charakteristika:

- Rekrečná funkcia záhradkových / chatových osád sa zachová v nezmenenom rozsahu bez ďalšieho rozširovania.

Vymedzenie:

- areály rekreačných záhradkových / chatových osád

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **rekreačné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna – v chatkách so zastavanou plochou do 50 m², v podbloku R2-1 v lokalite Molánka so zastavanou plochou až do 80 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská – s výmerou do 300 m²
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- výroba, sklady
- občianska vybavenosť
- ubytovacie zariadenia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie (V)

V1: Blok poľnohospodárskej výroby

Charakteristika:

- Existujúci areál sa zachováva v súčasnom rozsahu bez predpokladu rozširovania.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor PD Čachtice a výrobný areál K&J&G

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby do 500 veľkých dobytčích jednotiek

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- priemyselná výroba, remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby, zariadenia stavebníctva
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- prevádzky služieb využívané zamestnancami výrobných podnikov (napr. závodná jedáleň)
- zariadenia odpadového hospodárstva a zberu druhotných surovín bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- rekreácia a šport

V2: Blok priemyselnej výroby

Charakteristika:

- Existujúce výrobné areály budú podľa potrieb prevádzkovateľov intenzifikované.

Vymedzenie:

- výrobné areály K&J&G, NISSENS, časť areálu PD
- areál býv. závodu Kopaničiar – na severnom okraji obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **priemyselná výroba** – prevládajúce funkčné využívanie (min. 50% zastav. plôch)
- sklady (logistika)
- čerpacia stanica pohonných hmôt

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- prevádzky služieb využívané zamestnancami výrobných podnikov (napr. závodná jedáleň)
- občianska vybavenosť – prevádzky maloobchodu, komerčné služby, sociálna infraštruktúra – len v častiach areálov priľahlých k ceste II/504

- prechodné ubytovanie – s kapacitou do 50 lôžok

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočišna výroba
- bývanie (okrem bývania zamestnancov / správcov v administratívnej časti)
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- rekreácia a šport (okrem zariadení pre zamestnancov)

V3: Blok skladov a výrobných podnikateľských aktivít

Charakteristika:

- Blok je určený pre skladové a drobné podnikateľské prevádzky výrobného charakteru miestneho významu.

Vymedzenie:

- existujúca prevádzka stavebnín
- rozvojové plochy č. 3 a 21 (zostatkové plochy medzi výrobným a obytným územím)

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Pripustné funkčné využívanie:

- **priemyselná výroba (prevádzky ľahkej remeselnej výroby miestneho významu)**
- sklady miestneho významu
- čerpacia stanica pohonných hmôt

Obmedzujúce funkčné využívanie (pripustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočišna výroba
- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- sklady a logistika nadmiestneho významu
- rekreácia a šport

V4: Blok technického vybavenia

Charakteristika:

- Existujúce areály technického vybavenia budú zachované v pôvodnom rozsahu a funkcii.

Vymedzenie:

- a. existujúci areál vodného zdroja Teplička
- b. existujúci areál vodojemu
- c. areál čistiarne odpadových vôd + rozšírenie pre kompostovisko a zberný dvor – nová rozvojová plocha č. 20 a rozvojová plocha doplnku D14

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- technické vybavenie

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- trvalé trávne porasty s ochrannou funkciou
- kompostovisko, zberný dvor – len ~~v rozšírení plochy~~ pri areáli ČOV

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre nezastavateľné plochy sídelnej zelene (Z)

Z1: Blok vyhradenej zelene

Vymedzenie:

- existujúce areály cintorínov
- plocha pre rozšírenie cintorína

Charakteristika:

- V bloku sa predpokladá zachovanie existujúcich objektov a využitie voľnej kapacity cintorína pre pochovávanie.

Prípustné funkčné využívanie:

- vyhradená zeleň cintorína

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- plochy pre pochovávanie
- objekty pohrebných a súvisiacich služieb
- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Z2: Blok kompaktnéj zelene záhrad

Vymedzenie:

- kompaktná zeleň záhrad medzi ulicami Družstevná, Lysina, Osloboditeľov

Charakteristika:

- V bloku sa predpokladá zachovanie kompaktnej zelene záhrad s vylúčením novej výstavby.

Prípustné funkčné využívanie:

- zeleň záhrad

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- vodný tok – existujúci
- nelesná drevinová vegetácia – existujúca
- hospodárske objekty – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce (K)

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Čachtice. Vymedzené boli 4 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy boli definované podmienky využívania – prípustné funkčné využívanie, obmedzujúce funkčné využívanie, zakazujúce funkčné využívanie, obdobne ako v prípade regulačných blokov.

K1: Lesná vrchovinová krajina

Vymedzenie:

- Komplex zahŕňa severozápadnú časť riešeného územia približne v rozsahu CHKO Malé Karpaty.

Charakteristika:

- Územie je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Prevládajúcim pôdnym typom sú rendziny. Krajinnoekologický komplex plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty
- trvalé trávne porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- lesné cesty – pre lesohospodárske činnosti a rekreačné využitie

- menšie hospodárske objekty pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu lokality NKP Čachtický hrad (vrátane napr. predajných stánkov)
- športová strelnica a súvisiace vybavenie – len v existujúcom areáli nad kameňolomom

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- ťažba nerastných surovín
- výstavba rekreačných zariadení a iných stavieb

K2: Pahorkatinová krajina s trvalými kultúrami

Vymedzenie:

- Komplex predstavuje južné úpätie svahov Malých Karpát s pahorkatinným reliéfom a pozostáva z 2 častí:
- a. časť v kontakte so zastavaným územím obce
- b. časť odvrátená od zastavaného územia obce

Charakteristika:

- Komplex je intenzívne poľnohospodársky využívaný pre trvalé kultúry – vinice, ovocné sady a chmeľnice. Je predurčený a vhodný na špecifické poľnohospodárske využitie bez lokalizácie nových zastavaných plôch a technických diel. Hnedozeme sa vyznačujú vysokou úrodnosťou.

Pripustné funkčné využívanie:

- trvalé kultúry – ovocné sady, vinice, chmeľnice
- trvalé trávne porasty
- lesné porasty a nelesná drevinová vegetácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (pripustné s obmedzením):

- orná pôda malobloková (s výmerou pôdnych celkov do 10 ha)
- pasienky s extenzívnym chovom hospodárskych zvierat
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby so zastavanou plochou do 300 m²
- existujúce hospodárske usadlosti
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením

- objekty pre šport a rekreáciu a súvisiacu občiansku vybavenosť so zastavanou plochou do 200 m² – len v časti K2a
- odstavné plochy – len v časti K2a
- existujúce vodné plochy a toky
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba, sklady, technické zariadenia nadlokálneho významu
- ťažba nerastných surovín

K3: Rovinná oráčinová krajina

Vymedzenie:

- Komplex tvorí východnú časť katastrálneho územia – Dolnovážsku nivu.

Charakteristika:

- Reliéf je rovinný a komplex je celý intenzívne poľnohospodársky využívaný takmer výlučne ako orná pôda. Pôdny kryt predstavujú fluvizeme a čiernice (lužné pôdy). V komplexe v súčasnosti úplne absentujú prvky ekologickej stability. Vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd je predurčený a vhodný na intenzívne poľnohospodárske využitie bez lokalizácie technických diel. Potrebné je posilnenie ekologickej stability územia – pripojenie na kostru ÚSES.

Prípustné funkčné využívanie:

- orná pôda
- lesné porasty a nelesná drevinová vegetácia
- trvalé trávne porasty
- vodné toky
- trvalé kultúry – chmeľnice
- záhrady

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby so zastavanou plochou do 300 m²
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba, sklady, technické zariadenia nadlokálneho významu a výstavba iných stavieb
- ťažba nerastných surovín

K4: Krajina s povrchovou ťažbou nerastov

Vymedzenie:

- Plocha kameňolomu v rozsahu existujúcich plôch ťažby a vymedzeného chráneného ložiskového územia.

Charakteristika:

- Antropomorfné, devastované územie kameňolomu je bez zastúpenia prvkov vegetácie.

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ťažba nerastných surovín – na základe platných povolení a v súlade so všeobecne záväznými predpismi

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- umožniť postupnú transformáciu zástavby pozdĺž cesty II/504 na polyfunkčné územie so zastúpením prevádzok komerčnej občianskej vybavenosti
- rozšírenie športového areálu v rozsahu rozvojovej plochy č. 19
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – železnica, cesta II. triedy, cesta III. triedy
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2 a v kategórii C 9,5/70 mimo zastavaného územia

- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/60 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných plôch pre bytovú výstavbu
- rekonštruovať a rozšíriť prepojovaciu miestnu komunikáciu Čachtice – Považany
- vybudovať odstavné plochy pre návštevníkov hradu v lokalite Odhradie
- dobudovať chodníky pozdĺž celého prieňahu cesty II. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C1, C2, C3
- vybudovať cyklotrasu Nové Mesto nad Váhom – Čachtice – Podolie

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodov vody a prívodných potrubí
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- dobudovať splaškovú kanalizáciu v existujúcich uliciach obce
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v navrhovaných obytných uliciach
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom otvorených alebo uzavretých rigolov a vsakovacích jám
- vybudovať dažďový rigol na ochranu zastavaného územia na západnom okraji obce
- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“ a pod.
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbeh vedení a komunikácií s vodnými tokmi
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m²) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)

- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (s výnimkou vedenia navrhnutého na preloženie / zrušenie)
- v prípade výstavby v rozvojových plochách, cez ktoré prechádza vzdušné elektrické vedenie VN, nahradiť vzdušné vedenie káblovým vedením uloženým v zemi
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynifikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- prípadné nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v existujúcom ani navrhovanom obytnom území obce

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

- zachovať objekty z pôvodnej zástavby v regulačných blokoch B3, C1, C2
- zachovať priehľady na historické dominanty obce
- zachovať a chrániť v súlade so všeobecným verejným záujmom a princípmi pamiatkovej ochrany pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, § 22, ods. 2, písm. b):
 - pomník padlým – č. ÚZPF 1199/0
 - Hrad s areálom – č. ÚZPF 1200/1-8
 - Kaštieľ – č. ÚZPF 1204/0
 - Božia muka prícestná – č. ÚZPF 1210/0
 - Kaštieľ vidiecky (Draškovičovský) – č. ÚZPF 1202/0
 - Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2467/0
 - Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2468/0
 - Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2469/0
 - Kúria Drugethovská – č. ÚZPF 1201/0
 - Plastika Oplakávanie Krista – č. ÚZPF 1208/0

- Plastika na stĺpe Panna Mária s dieťaťom (Mariánsky stĺp) – č. ÚZPF 1209/0
- Plastika na stĺpe sv. Florián - č. ÚZPF 1211/0
- Kaštieľ s areálom (Drugethovský kaštieľ) – č. ÚZPF 10746/1-3
- Fara a pamätná tabuľa – č. ÚZPF 1197/1-2
- Kostol s areálom – č. ÚZPF 1205/1-5
- obnoviť a zachovať ďalšie pamiatky, ktoré majú nesporné architektonické a kultúrno-historické hodnoty: baroková Golgota, Zvonica–umieráčik, Kaplnka so sochou sv. Jana Nepomuckého, Socha panny Márie lurskej v jaskyni na Urbanovského ul.
- v regulačných blokoch C1, C2, B3 riešiť zastrešenie objektov šikmými strechami so sklonom v rozpätí 40° – 45°
- z hľadiska ochrany archeologických nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - akúkoľvek stavebnú alebo hospodársku činnosť v obci Čachtice je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom Trenčín, ktorý v zmysle §41 pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní
 - v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad
 - v prípade archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa ust. § 40 ods. 2, 3, 10 pamiatkového zákona

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Zásady ochrany prírody a krajiny

- rešpektovať existujúce chránené územia CHKO Malé Karpaty, ÚEV Čachtické Karpaty, NPR Čachtický hradný vrch, PR Plešivec, NPP Čachtická jaskyňa, PP Brehové porasty Dubovej
- zachovanie priaznivého stavu biotopov európskeho významu Tr 1 suchomilné travinnobylinné a krovinové porasty na vápnitom substráte
- rešpektovať pásma hygienickej ochrany / ochranné pásma vodných zdrojov Teplička a Piešťany - Veľké Orvište - Červené vrby

- rešpektovať chránené ložiskové územia 582 Čachtice I., 598 Čachtice I., dobývací priestor 454 Čachtice, dobývací priestor s chráneným ložiskovým územím 581 Čachtice

Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum nadregionálneho významu NBc 48 Plešivec–Drapliak
- biocentrum regionálneho významu RBc 49 Dubová
- biocentrum miestneho významu MBc Pri kanáli
- biokoridor regionálneho významu RBk Čachtický kanál
- biokoridor miestneho významu MBk Podhájsky potok
- biokoridor miestneho významu MBk Dubová – Čachtický kanál
- biokoridor miestneho významu MBk Vážsky kanál – Čachtický kanál
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde, líniová zeleň pozdĺž železnice, remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde, extenzívne obhospodarované trvalé trávne porasty v kontakte s biocentrami, kompaktné plochy verejnej zelene v zastavanom území obce

Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení

- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov
- brániť zarastaniu travinno-bylinných spoločenstiev odstraňovaním náletových drevín
- zalesniť neproduktívne a nevyužiteľné poľnohospodárske pozemky
- udržiavať existujúcu líniovú zeleň a založiť novú líniovú zeleň s pôdochrannou funkciou v podobe vsakovacích vegetačných pásov na medziach a popri poľných cestách
- zabezpečiť bežnú údržbu na vodných tokoch a realizovať stabilizáciu brehov vodných tokov
- revitalizácia toku Dudváh
- zvýšiť podiel rozptýlenej stromovej a krovinnej vegetácie na trvalých trávnych porastoch (mozaikových štruktúr) s cieľom zvýšenia retenčnej schopnosti krajiny a prevencie povodní
- výsadba pásu alebo línie izolačnej zelene okolo, resp. v rámci výrobných areálov a hospodárskych dvorov

- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž cesty II. triedy
- úplné odstránenie / rekultivácia skládok odpadu
- výsadba aspoň jednostrannej líniovej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch
- investori musia pred výstavbou obytných stavieb a stavieb s pobytovými miestnosťami zabezpečiť stanovenie radónového rizika na pozemku v súlade s § 47 ods. 7 zákona č. 355/2007 Z.z.

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Čachtice zastavané územie tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- existujúce areály býv. Mediky, K&J&G, s.r.o., NISSENS, s.r.o.
- existujúcu zástavbu v lokalite Pri tehelni
- nové rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 21
- rozvojové plochy doplnkov D1, D7, D5-časť, D10, D11-časť, D12-časť, D13

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky ~~mimo zastavaného územia obce~~ mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo cesty III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky ~~mimo zastavaného územia obce~~ mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)
- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č.

513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 110 kV – 15m
 - 22 kV – 10m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa

- 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. ~~610/2003 Z. z.~~ 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách:
 - 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)
- ochranné pásmo vodohospodársky významných tokov Jablonka / Čachtický kanál, Dubová a Horný Dudváh vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze a v šírke do 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch (Podhájsky a Mukovský potok), v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- ochranné pásmo vodnej nádrže Čachtice v šírke 10 m od max. hladiny vodnej nádrže pri kóte 219,40 m.n.m. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- ochranné pásma letiska: pre Letisko Piešťany je v zmysle rozhodnutia Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-434/91/ILPZ zo dňa 25.9.1991 výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov porastov a pod. stanovené:
 - ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 210 m n.m. Bpv.
 - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 1:25) s výškovým obmedzením 210 – 310 m n.m. Bpv.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo cintorínov 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- pásma hygienickej ochrany / ochranné pásma vodného zdroja Teplička – I. stupňa, II. stupňa v zmysle rozhodnutia PVLH-4/1875/1987-8 v znení rozhodnutia H-H/2003/00179/HD1
- pásma hygienickej ochrany vodného zdroja Piešťany - Veľké Orvište - Červené vrby – II. stupňa vonkajšie v zmysle rozhodnutia KÚ-OŽP-1/00112/99/Cá
- pásmo hygienickej ochrany areálu so živočíšnou výrobou – 350 m od objektov živočíšnej výroby (podľa metodického usmernenia Zásady chovu hospodárskych zvierat v intraviláne a extraviláne obcí SR)
- ochranné pásmo čistiarne odpadových vôd (podľa STN 756401, STN 756402) – 200 m od stredu čistiarne odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby

Ochranné pásma v zmysle §17 ods. 7, 8 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov:

- ochranné pásmo PP Brehové porasty Dubovej zahŕňa územie do vzdialenosti 60 m smerom von od jej hranice a platí v ňom 3. stupeň ochrany
- ochranné pásmo PR Plešivec a NPR Čachtický hradný vrch zahŕňa územie do vzdialenosti 100 m smerom von od jej hranice a platí v ňom 3. stupeň ochrany

3.9 Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3).

Územný plán obce Čachtice vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie.

Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 2 a 3. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby miestneho významu, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení športu, odpadového hospodárstva, vyhradenej zelene.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Čachtice nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať. Tieto parcely určia územný plán zóny, zastavovacie plány, prípadne projektové dokumentácie (DÚR/PSP).

Územný plán obce Čachtice plochy a objekty na asanácie nevymedzuje. Ich vymedzenie je potrebné vykonať na základe podrobnejšej dokumentácie najmä v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čachtice určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- VD1: miestne obslužné komunikácie, vrátane chodníkov a inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- VD2: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD4: prepojovacia miestna komunikácia Čachtice – Považany
- VD5: odstavné plochy
- VD6: chodníky pre peších – pozdĺž prieľahu cesty II/504 zastavaným územím obce
- VD7: cyklistický chodník Nové Mesto nad Váhom – Podolie ~~– pozdĺž cesty II/504~~
- VD8: cyklistický chodník Čachtice – Považany
- VT1: výstavba transformačných staníc ~~TS A, TS B, TS C, TS D, TS E~~, vrátane prívodných vedení
- VT2: dobudovanie splaškovej kanalizácie v existujúcich uliciach
- VT3: dažďové rigoly
- VP1: kompostovisko a zberný dvor

- VP2: rozšírenie športového areálu – v rozsahu rozvojovej plochy č. 19
- VP3: rozšírenie cintorína

Verejnoprospešné stavby líniového charakteru a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkresoch č. 2 a 3.

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny sa navrhuje pre nové rozvojové plochy č. 7, 8, 13, 16, 17.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresov č. 2 a 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb).

Vo výkrese sú zakreslené hranice a označenia regulačných blokov, krajinoekologických komplexov a ďalšie položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.