



**ZMENY A DOPLNKY Č.2**  
**ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**  
**ČACHTICE**

ECOCITIES

# **ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČACHTICE**

návrh

## **Obstarávateľ:**

Obec Čachtice

## **Poverený obstarávaním:**

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

## **Zhotoviteľ:**

Ecocities, s.r.o.

[www.eco-cities.eu](http://www.eco-cities.eu)

## **Hlavný riešiteľ:**

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

## **Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:**

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Demografia: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika, telekomunikácie)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Poľnohospodárstvo: Ing. Marta Copláková

## **Dátum spracovania:**

marec 2024

# Obsah

## A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
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	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť .....	7
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	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia	
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. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	18
3.1 Zásady a regulatívy priestor. 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 kultúrnohistorických 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	
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	
4.	Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	22

## **B. Grafická časť**

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania 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 PP a LP na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 5000 (výkres č. 6)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 7)

# Úvod

## Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Čachtice sú vypracované 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. 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. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 2, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.5, 3.7, 3.8, 3.10.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na priesvitkách. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú vyhotovené v integrovanom tlačovom výstupe (výkres so zosvetleným podkladom). Výkres č. 1 je bez zmien.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD. Číselné označenie rozvojových plôch nadväzuje na označenie použité v zmenách a doplnkoch č. 1.

## Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 2 obsahuje:

- doplnenie rozvojových plôch D15, D16, D17, D21 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch, so zaradením do regulačného bloku B1
- doplnenie rozvojových plôch D18, D19 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch – pre rozšírenie existujúcich usadlostí, so zaradením do regulačného bloku K2a
- doplnenie rozvojovej plochy D20 pre rozšírenie rozvojovej plochy doplnku D1 navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 1, so zaradením do regulačného bloku R1
- zmenu funkčného využitia z plôch výroby a skladov na navrhované plochy občianskeho vybavenia - v rozsahu rozvojovej plochy Z2
- úpravu zakreslenia smerného funkčného využitia - stav pre skupinu pozemkov v regulačnom bloku C2 (z bývania na občianske vybavenie, ktoré je prípustným funkčným využívaním v danom regulačnom bloku C2: Centrálna zóna obce)
- návrh poldra pre protipovodňovú ochranu, s čím súvisí vypustenie rozvojovej plochy D9 (na mieste navrhovaného poldra)

- zmenu trasovania a doplnenie navrhovaných miestnych ciest v pôvodne navrhovanej rozvojovej ploche č. 10 (v zmysle PD)
- doplnenie označenia existujúcich miestnych ciest ako verejnoprospešných stavieb rekonštrukcie a rozšírenia miestnych ciest (na ul. Pionierska, Teplica, Kamence, Osloboditeľov, prepoj Kamence – Komárno)
- doplnenie vetvy navrhovanej cyklotrasy popri železnici, v dopravne segregovanej trase mimo telesa cesty II/504, vrátane súvisiacej verejnoprospešnej stavby VD7
- doplnenie nových verejnoprospešných stavieb VP4 (suchý polder) a VP5 (revitalizácia verejnej zelene v zmysle grafickej značky použitej v doterajšej ÚPD) a rozšírenie definície verejnoprospešnej stavby VP2 (rozšírenie aj na existujúci športový areál v zmysle grafickej značky použitej v doterajšej ÚPD)
- návrh súvisiacich líniových stavieb príslušného verejného dopravného vybavenia a verejnoprospešných stavieb
- spresnenie, úpravu a doplnenie záväzných regulatívov funkčného využívania územia
- úpravu regulatívu sklonu striech
- doplnenie aktuálnych údajov o demografickom vývoji
- úpravu údajov vyplývajúcich z legislatívnych zmien – týka sa ochranných pásiem

# 1. Základné údaje

## 1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Čachtice vyvolali požiadavky obce a vlastníkov pozemkov na doplnenie rozvojových plôch menšieho rozsahu pre funkciu bývania, rekreácie, na zmenu funkčného využitia, na umiestnenie stavieb protipovodňovej ochrany, ako aj požiadavky na úpravy záväzných regulatívov.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne demografické údaje, úpravy a obmedzenia vyplývajúce z legislatívnych zmien.

## 1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Čachtice bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 66/2015 dňa 16. 09. 2015. Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 90/2019 dňa 27. 06. 2019.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vhodným spôsobom dopĺňajú založenú koncepciu.

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

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Čachtice, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 129/2012 dňa 17. 12. 2012. Taktiež nie je v rozpore so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu územného plánu 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.

## 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

---

*Bez zmien*

---

*(Od posledných zmien a doplnkov ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)*

### 2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

---

*Bez zmien*

---

*(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)*

### 2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

---

***Dopĺňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:***

---

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2018 -- 2022 počet obyvateľov obce poklesol v dôsledku vysokého prirodzeného úbytku, ktorý sa postupne zvyšuje. Migračná bilancia bola v roku 2022 kladná a môže byť začiatkom nového trendu.

**Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2018 – 2022**

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2018	38	35	59	62	3939
2019	29	43	46	66	3905
2020	40	59	44	46	3884
2021	30	50	31	60	3654
2022	22	39	67	51	3653

Zdroj: ŠÚSR



## 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

*V podkapitole Koncepcia kompozičného formovania sídla sa v regulatíve znižuje minimálna hodnota sklonu strechy zo 40° na 35°*

*(Poznámka: V dôsledku zmien a doplnkov ÚPD nedochádza k zmene urbanistickej koncepcie)*

## 2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

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

Rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17, D21, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2, sa zaraďujú do obytného územia pre účel bývania v rodinných domoch. Nachádzajú sa v nadväznosti na zastavané územie obce, v prípade rozvojovej plochy doplnku D17 priamo v zastavanom území obce a v prípade rozvojovej plochy doplnku D21 v nadväznosti na zastavané územie obce Častkovce. Rozvojové plochy doplnkov D18, D19 sú taktiež určené pre funkčné využitie bývania. Lokalizované sú mimo zastavaného územia v Čachtickej doline, v priamej nadväznosti na existujúce usadlosti, za účelom ich rozšírenia. Rozvojovou plochou doplnku D20 sa rozšíri rekreačné územie (predtým navrhovanej rozvojovej plochy doplnku D1).

Rozvojovou plochou zmeny Z2 sa vyčleňuje časť plochy výroby na plochu občianskeho vybavenia, pričom priradenie k regulačnému bloku B1 sa týmto nemení.

**Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Označenie rozvoj. plochy	Výmera v ha	funkčná územná zóna
D15	0,4995	obytné územie
D16	0,5385	obytné územie
D17	0,1280	obytné územie
D18	0,1205	KEK mimo zastavaného územia obce
D19	0,1947	KEK mimo zastavaného územia obce
D20	1,2394	rekreačné územie
D21	2,4205	obytné územie
Z2	0,3370	obytné územie

*V texte sa vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche doplnku D9, ktorá sa v Zmenách a doplnkoch č. 2 vypúšťa*

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B1 dopĺňa Vymedzenie o nasledovný text v novej odrážke:*

- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17, D21 a zmeny Z2 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B1 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania v texte 2. odrážky vypúšťa text „do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy“, pričom text odrážky po úprave znie nasledovne:***

---

- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie)

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B2 v rámci Vymedzenia vypúšťa nasledovný text:***

---

- rozvojová plocha doplnku D9 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok R1 dopĺňa Vymedzenie o nasledovný text v novej odrážke:***

---

- rozvojová plocha doplnku D20 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

---

***V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok R1 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania dopĺňa text 4. odrážky tak, že text znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):***

---

- občianska vybavenosť na podporu rekreačných a športových aktivít (požičovne športových potrieb, občerstvenie, prechodné ubytovanie)

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce sa pre regulačný blok (komplex) K2 v rámci Vymedzenia dopĺňa text 2. odrážky tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):***

---

- a. časť v kontakte so zastavaným územím obce, existujúce stavby v Čachtickej doline a rozvojové plochy doplnkov D18, D19

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce sa pre regulačný blok (komplex) K2 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania upravuje text 4. odrážky tak, že znie nasledovne:***

---

- bývanie v hospodárskych usadlostiach – len existujúce a v rozvojových plochách doplnkov D18, D19

## 2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov

### *V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:*

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa pre bývanie v rodinných domoch, resp. usadlostiach vymedzujú rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17, D18, D19, D21 z čoho vyplýva nárast kapacity bytového fondu o 26 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obložnosti 2,5 obyvateľa na byt (ukazovateľ použitý v doterajšej ÚPD) dôjde k nárastu počtu obyvateľov o 65 obyvateľov.

**Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Lokalita / číslo rozvojovej plochy	Kapacita – počet bytových jednotiek	Etapa
D15	3	I.
D16	5	I.
D17	1	I.
D18	1	I.
D19	1	I.
D21	15	I.
<b>Spolu</b>	<b>26</b>	I.

### *V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa vypúšťa zmienka o rozvojovej ploche doplnku D9, ktorá sa v Zmenách a doplnkoch č. 2 vypúšťa*

### *V podkapitole 2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra sa dopĺňa nasledovný text:*

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa navrhuje vytvorenie sociálno-zdravotného zariadenia komunitného typu. Pôjde o nízkokapacitné zariadenie pre 30 klientov (seniorov). Pre tento účel je vymedzená rozvojová plocha zmeny Z2.

### *V podkapitole 2.7.4 Rekreačia a cestovný ruch sa dopĺňa nasledovný text:*

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa počíta s rozšírením pôvodne navrhovanej rozvojovej plochy doplnku D1 o rozvojovú plochu doplnku D20, čím sa táto plocha rozšíri o cca 20% a uvažovaný denný počet návštevníkov sa úmerne zvýši. Celý areál má byť v zmysle aktuálneho investičného zámeru využívaný pre zážitkovú turistiku s ubytovaním.

## 2.8 Vymedzenie zastavaného územia

---

### ***Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:***

---

- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D20, D21 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

*(Poznámka: rozvojová plocha doplnku D17 je súčasťou zastavaného územia obce a rozvojové plochy doplnkov D18, D19 nie je možné zaradiť do zastavaného územia obce, nakoľko nadväzujú na rozptýlenú zástavbu, vzdialenú od zastavaného územia obce)*

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

---

### ***Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
  - ochranné pásmo cesty II. triedy - v šírke 25 m (od osi vozovky)
  - ochranné pásmo cesty III. triedy - v šírke 20 m (od osi vozovky)

### ***Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

### ***Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

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

---

***V podkapitole Ochrana pred povodňami sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Na ochranu pred povodňami navrhujeme vytvoriť suchý polder medzi tokmi Horný Dudváh a Dubová, poniže bytových domov. Odporúča sa tiež upraviť korytá priľahlých tokov na prevedenie zvýšených prietokov, vrátane suchého koryta ako možného odtokového kanála.

*(Poznámka: Na rozvojové plochy, dopĺňané v zmenách a doplnkoch č. 2, 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 a ekostabilizačných opatrení**

---

***Bez zmien***

---

## **2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia**

---

***V kapitole 2.12.1 Verejné dopravné vybavenie, v podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Pre zabezpečenie dopravného prístupu do rozvojovej plochy zmeny Z2 sa navrhuje upokojená cesta funkčnej triedy D1 (s dĺžkou 62 m).

Ďalej sa v zmenách a doplnkoch č. 2 upravuje trasovanie navrhovanej miestnej cesty funkčnej triedy C2 v rozvojovej ploche č. 10 tak, že sa nahradí dvomi paralelnými koridormi miestnych ciest funkčnej triedy C3, vedenými po okrajoch uvedenej rozvojovej plochy.

*(Poznámka: Ostatné rozvojové plochy, navrhované v zmenách a doplnkoch č. 2, sú prístupné z existujúcich miestnych ciest, resp. z cesty III/1229)*

---

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

---

Návrh zmien a doplnkov č. 2 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov D15, D16, D17, D20, D21 a v rozvojovej ploche zmeny Z2. Priemerná potreba vody  $Q_p$ , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 2, bude 0,297 l/s.

**Tab. Rekapitulácia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 2**

	<b>Návrh. potreba vody</b>
Ročná potreba vody ( $m^3/r$ )	9 353 $m^3/r$
Priemerná potreba vody $Q_p$ (l/s) bývanie 145 l/osoba/deň (= 145 x 65 l/deň) sociálne služby 500 l/lôžko/deň (= 500 x 30 l/deň) rekreácia: 60 l/osoba/deň (= 60 x 20 l/deň)	25 625 l/deň = 0,297 l/s
Max. denná potreba vody $Q_m$ (l/s) $Q_d = Q_p \times k_d$ (1,6)	0,475 l/s
Max. hodinová potreba vody $Q_h$ (l/s) $Q_d \times k_h$ (1,8)	0,854 l/s

*(Poznámka: Výpočet potreby vody 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.)*

---

**V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Návrh zásobovania pitnou vodou sa dopĺňa nasledovný text:**

---

Verejný vodovod je potrebné vybudovať pre rozvojovú plochu doplnku D16. Vybuduje sa v rovnakých parametroch ako sa navrhuje v doterajšej ÚPD, t.j. z rúr DN 100.

*(Poznámka: Rozvojové plochy doplnkov D15, D17 a zmeny Z2 budú napojené na existujúci verejný vodovod – priamo, resp. prípojkami. V prípade rozvojových plôch doplnkov D18 a D19 pre rozšírenie existujúcich usadlostí sa počíta so zásobovaním vodou z domových studní. Rozvojovú plochu D21 je možné napojiť z existujúceho verejného vodovodu v trase príľahlej miestnej cesty, spadajúcej do k.ú. Častkovce.)*

---

**V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, v podkapitole Výpočet množstva splaškových odpadových vôd sa dopĺňa nasledovný text:**

---

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd, vyplývajúce z kapacít rozvojových plôch podľa zmien a doplnkov č. 2, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody  $Q_p = 0,297$  l/s.

*(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 2 sa rozšírenie splaškovej kanalizácie nenavrhuje. Rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17 a zmeny Z2 budú napojené na splaškovú kanalizáciu navrhovanú v doterajšej ÚPD – priamo, resp. prípojkami. V prípade rozvojových plôch doplnkov D18 a D19 pre rozšírenie existujúcich usadlostí sa počíta s budovaním, resp. rozšírením nepriepustných žump. Rozvojovú plochu D21 je možné napojiť na kanalizáciu v trase príľahlej miestnej cesty, spadajúcej do k.ú. Častkovce.)*

---

**V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v stati Výpočet energetickej bilancie sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:**

---

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D15 – D19 a rozvojovej plochy zmeny Z2, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 2, bude prírastok spotreby elektrickej energie 192

kW. Uvedené nároky budú pokryté z existujúcich transformačných staníc s využitím ich kapacitných rezerv (pre rozvojovú plochu doplnku D21 z transformačnej stanice v obci Častkovce).

**Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Číslo rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D15	3 b.j.	9
D16	5 b.j.	16
D17	1 b.j.	3
D18	1 b.j.	3
D19	1 b.j.	3
D20	20 návštev.	16
D21	15 b.j.	47
Z2	30 lôžok	95
<b>Spolu</b>		<b>192</b>

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku, pri koeficiente súčasnosti  $\beta = 0,3$ .)

**V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Výpočet spotreby plynu sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:**

Zásobovanie zemným plynom sa uvažuje v prípade rozvojových plôch doplnkov D15 – D17, D21 a rozvojovej plochy zmeny Z2, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 2. Na základe ich kapacít bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 130 950 m<sup>3</sup>/rok. Uvedené zvýšenie spotreby zemného plynu nevyvolá požiadavky na zvýšenie prepravného výkonu príslušnej regulačnej stanice plynu ani na rekonštrukciu rozvodov plynu.

**Tab. Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Číslo rozvoj. plochy	Kapacita	Max. hodinový odber zemného plynu Q <sub>H</sub> (m <sup>3</sup> /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q <sub>R</sub> (m <sup>3</sup> /rok)
D15	3 b.j.	4,2	7275
D16	5 b.j.	7	12125
D17	1 b.j.	1,4	2425
D21	15 b.j.	21	36375
Z2	30 lôžok	42	72750
<b>Spolu</b>		<b>75,6</b>	<b>130950</b>

(Poznámka: Potreba zemného plynu bola vypočítaná podľa Technických podmienok SPP, kde  $HQ_{IBV} = 1,4 \text{ m}^3/\text{hod}$ ,  $RQ_{IBV} = 2425 \text{ m}^3/\text{rok}$ .)

---

***V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie plynom, v stati Návrh riešenia zásobovania plynom sa dopĺňa nasledovný text:***

---

Strednotlakový rozvod zemného plynu navrhujeme predĺžiť do rozvojovej plochy doplnku D16.

*(Poznámka: Rozvojové plochy doplnkov D15, D17 a zmeny Z2 budú napojené na existujúci plynovod – priamo, resp. prípojkami. Rozvojovú plochu D21 je možné napojiť z existujúceho plynovodu v trase príľahlej miestnej cesty, spadajúcej do k.ú. Častkovce.)*

*(Poznámka: Doterajšie riešenie v podkapitolách 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 2.)*

## **2.13 Konceptia starostlivosti o životné prostredie**

---

***Bez zmien***

---

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

---

***Bez zmien***

---

## **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 a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely**

---

***Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:***

---

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov D15, D16, D17, D18, D20, D21 a zmeny Z2 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere 5,0078 ha. Návrh zdôvodňujeme skutočnosťou, že všetky rozvojové plochy doplnkov využívajú existujúce dopravné vybavenie, priamo nadväzujú na zastavané územie obce, resp. na existujúcu zástavbu, prípadne sú lokalizované priamo zastavanom území obce (rozvojová plocha



doplnku D17 a rozvojová plocha zmeny Z2). Rozvojová plocha doplnku D15 vyplní niku medzi hranicami zastavaného územia, ktorú nie je efektívne využiť pre poľnohospodársku výrobu. Väčšinu výmery rozvojovej plochy doplnku Z2 tvoria zastavané plochy, len zvyškové časti predstavujú záhrady - podľa druhu pozemku. Rozvojová plocha doplnku D19 je lokalizovaná na nepoľnohospodárskej pôde (ostatných a zastavaných plochách podľa stavu KN), nedochádza tu preto k záberom poľnohospodárskej pôdy. Rozvojová plocha doplnku D20 rozširuje rozvojovú plochu doplnku D1, navrhovanú v predchádzajúcich zmenách a doplnkoch tak, že zahŕňa celý pozemok vo vlastníctve obce. Rozvojová plocha doplnku D21 priamo nadviaže na zastavané územie obce Častkovce s obytnou zástavbou.

Vzhľadom k rozloženiu najkvalitnejších pôd v danom katastrálnom území v zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z., nebolo možné vyhnúť sa záberom týchto pôd mimo zastavaného územia obce (týka sa rozvojových plôch doplnkov D15, D18).

**Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 2**

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP			Užív PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform	
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha					z toho v ZÚO
D15	Čachtice	bývanie	0,4995	0,4995	0102002 /2.	0,4995		FO	-	I.	
D16	Čachtice	bývanie	0,5385	0,5385	0112003 /5.	0,5385		FO	-	I.	
D17	Čachtice	bývanie	0,1280	0,0700	0102002 /2.	0,1280	0,0700	FO	-	I.	časť ost.pl.
D18	Čachtice	bývanie	0,1205	0,1205	0202002 /2.	0,1205		FO	-	I.	
D20	Čachtice	rekreácia	1,2394	1,2483	0245402 /6.	1,2483		obec	-	I.	
D21	Čachtice	bývanie	2,4205	2,4205	0244002 /3. 0230202 /7.	2,3944 0,0261		FO	-	I.	
Z2	Čachtice	obč. vybav.	0,3370	0,1105	0112003 /5.	0,1105	0,1105	PO	-	I.	časť zas.pl.
<b>Spolu</b>				<b>5,0078</b>							

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce

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

---

***Bez zmien***

---

*(Zmeny a doplnky č. 2 neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)*

### 3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

#### 3.1 Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B1 dopĺňa Vymedzenie o nasledovný text v novej odrážke:*

---

- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17, D21 a zmeny Z2 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B1 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania v texte 2. odrážky vypúšťa text „do 200 m<sup>2</sup> zastavanej plochy“, pričom text odrážky po úprave znie nasledovne:*

---

- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie)

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok B2 v rámci Vymedzenia vypúšťa nasledovný text:*

---

- rozvojová plocha doplnku D9 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok R1 dopĺňa Vymedzenie o nasledovný text v novej odrážke:*

---

- rozvojová plocha doplnku D20 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

---

*V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia sa pre regulačný blok R1 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania dopĺňa text 4. odrážky tak, že text znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):*

---

- občianska vybavenosť na podporu rekreačných a športových aktivít (požičovne športových potrieb, občerstvenie, prechodné ubytovanie)

---

*V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce sa pre regulačný blok (komplex) K2 v rámci Vymedzenia dopĺňa text 2. odrážky tak, že znie nasledovne (s vyznačením doplneného textu podčiarknutím):*

---

- a. časť v kontakte so zastavaným územím obce, existujúce stavby v Čachtickej doline a rozvojové plochy doplnkov D18, D19

---

***V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce sa pre regulačný blok (komplex) K2 v rámci Obmedzujúceho funkčného využívania upravuje text 4. odrážky tak, že znie nasledovne:***

---

- bývanie v hospodárskych usadlostiach – len existujúce a v rozvojových plochách doplnkov D18, D19

### **3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

---

***Bez zmien***

---

### **3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia**

---

***Bez zmien***

---

### **3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia**

---

***Bez zmien***

---

### **3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt**

---

***V texte 5. odrážky sa v regulatíve znižuje minimálna hodnota sklonu strechy zo 40° na 35°***

---

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

---

***Bez zmien***

---

### **3.7 Vymedzenie zastavaného územia**

---

***Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:***

---

- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D20, D21 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

### **3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

---

***Definícia cestného ochranného pásma sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.):
  - ochranné pásmo cesty II. triedy - v šírke 25 m (od osi vozovky)
  - ochranné pásmo cesty III. triedy - v šírke 20 m (od osi vozovky)

---

***Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

---

***Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):***

---

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov) – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

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

---

***Bez zmien***

---

### **3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

***Upravuje sa definícia verejnoprospešnej stavby VP2 nasledovne (s vyznačením doplneného***

---

---

**textu podčiarknutím):**

---

- VP2: dobudovanie a rozšírenie športového areálu – v rozsahu areálu a rozvojovej plochy č. 19

---

**Dopĺňajú sa nové verejnoprospešné stavby VP4, VP5:**

---

- VP4: suchý polder
- VP5: revitalizácia verejnej zelene

*(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 2 sa ďalej aplikujú verejnoprospešné stavby VD1, VD2, VD7 – v zmysle ich definície podľa doterajšej ÚPD.)*

### **3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny**

---

**Bez zmien**

---

### **3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

---

**Schéma sa dopĺňa v zmysle výkresov č. 2 a 3**

---

## 4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD, v znení zmien a doplnkov č. 1

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 2

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 2

Záväzná 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 kultúrohistorických 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 vyvážene v rámci zastavaného územia obce



## **Regulatívny 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 využitelným 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D17, D21 a zmeny Z2 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy~~
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> 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 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 (odporúčaný 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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- ~~rozvojová plocha doplnku D9 – podľa Zmien a doplnkov č. 1~~

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch** (primárne v rozvojovej ploche zmeny Z1 – podľa Zmien a doplnkov č. 1)
- **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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného výrobu
- 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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 150 m<sup>2</sup> 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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

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 m<sup>2</sup> zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m<sup>2</sup> 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 výrobného
- 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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

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 (neprípustné):

- 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 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, 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
- prechodné ubytovanie – len v časti pod Správou štátnych hmotných rezerv SR

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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojová plocha doplnku D20 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

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 rekreačných a 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 m<sup>2</sup>, v podbloku R2-1 v lokalite Molánka so zastavanou plochou až do 80 m<sup>2</sup>

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská – s výmerou do 300 m<sup>2</sup>
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- 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
- jednoduché ubytovanie (robotnícka/brigádnická ubytovňa) - s kapacitou do 50 lôžok

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna 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)
- rozvojová plocha doplnku D13 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **priemyselná výroba (prevádzky ľahkej remeselnej výroby miestneho významu bez negatívnych vplyvov na životné prostredie)**
- sklady miestneho významu
- čerpacia stanica pohonných hmôt

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

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

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna 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 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

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 pri areáli ČOV

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- 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 (neprípustné):

- všetky ostatné druhy využívania

## **Z2: Blok kompaktnej 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 (neprípustné):

- 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 (neprípustné):

- ťažba nerastných surovín
- výstavba rekreačných zariadení a iných stavieb

## **K2: Pahorkatínová 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, existujúce stavby v Čachtickej doline a rozvojové plochy doplnkov D18, D19
- 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.

Prípustné funkčné využívanie:

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

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- orná pôda malobloková (s výmerou pôdnych celkov do 10 ha)
- pasienky s extenzívnym chovom hospodárskych zvierat
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy

- existujúce hospodárske usadlosti bývanie v hospodárskych usadlostiach – len existujúce a v rozvojových plochách doplnkov D18, D19
- 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 m<sup>2</sup> – 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 (neprípustné):

- 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 – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením



Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- 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 prieťahu cesty II. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C1, C2, C3
- vybudovať chodník do navrhovaného športového areálu - rozvojovej plochy doplnku D1 (podľa Zmien a doplnkov č. 1)
- vybudovať cyklotrasu Nové Mesto nad Váhom – Čachtice – Podolie
- nároky na statickú dopravu navrhovaného športového areálu budú naplnené v rámci rozvojovej plochy doplnku D1 – podľa Zmien a doplnkov č.- 1

### 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 m<sup>2</sup>) budovať s priepustným povrchom (zo zatravnovacích 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
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- v prípade realizácie rozvojovej plochy D13 je podmieňujúcim predpokladom primerané zvýšenie výkonu regulačnej stanice plynu
- 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 kultúrnohistorických 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 ~~35°~~ 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, kompaktnéjšie 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 pôdoochrannou funkciou v podobe vsakovacích vegetačných pásov na medziach a popri poľných cestách
- zabezpečovať 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
- vykonať také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň  $300 \text{ Bq}\cdot\text{m}^{-3}$  za kalendárny rok – v zmysle zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 132 ods. 1)
- pre rozvojovú plochu doplnku D10 (podľa Zmien a doplnkov č. 1) vypracovať pred výstavbou domov hlukové štúdiu posúdenia vplyvu hluku z výrobného areálu a hluku z dopravy a v prípade prekročenia prípustných hodnôt hluku zabezpečiť protihlukové opatrenia
- v prípade výstavby budov pre bývanie a občiansku vybavenosť v ochrannom pásme dráhy v rozvojových plochách doplnkov D5-D8 (podľa Zmien a doplnkov č. 1) je v etape projektovej prípravy a pred začatím výstavby posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy na základe hlukových štúdií a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle uvedenej vyhlášky. V prípade preukázania potreby protihlukových opatrení je potrebné na ich vykonanie zaviazvať investorov.

- plochu určenú na zriadenie zberného dvora zabezpečiť proti priesaku škodlivých látok do podzemných vôd (do podlažia) a povrchových vôd

### 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, D13 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojové plochy doplnkov D15, D16, D20, D21 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

### 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:

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom 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 II. triedy - v šírke 25 m (od osi vozovky)
  - ochranné pásmo cesty III. triedy - v šírke 20 m (od osi vozovky)
- ~~ochranné pásmo cesty II. triedy definované v šírke 25 m od osi vozovky 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 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 stanicach, filtračných stanicach, armatúrnych uzloch
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. ~~351/2011~~ 452/2021 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 v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
  - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
  - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
  - ~~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 Dudvák 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

- VD8: cyklistický chodník Čachtice – Považany
- VT1: výstavba transformačných staníc, vrátane prívodných vedení
- VT2: dobudovanie splaškovej kanalizácie v existujúcich uliciach
- VT3: dažďové rigoly
- VP1: kompostovisko a zberný dvor
- VP2: dobudovanie a rozšírenie športového areálu – v rozsahu areálu a rozvojovej plochy č. 19
- VP3: rozšírenie cintorína
- VP4: suchý polder
- VP5: revitalizácia verejnej zelene

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.