

## **NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV č. 11/2013**

### **ÚZEMNÉHO PLÁNU SÍDELNÉHO ÚTVARU - MESTA PIEŠŤANY**

**- úprava záväznej časti ÚPN mesta v súvislosti s vypustením koeficientu podlažných plôch**

Obstarávateľ: MESTO PIEŠŤANY

Spracovateľ : Ateliér Olympia, spol. s.r.o.  
Ing.arch. Eva Žolnayová, a. a.  
autorizačné osvedčenie č. 0897 AA



MÁJ 2013

## 1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

<b>Názov ÚPD :</b>	Zmeny a doplnky územného plánu mesta Piešťany – úprava záväznej časti ÚPN mesta v súvislosti s vypustením koeficientu podlažných plôch, ďalej len ZaD ÚPN č. 11/2013 .
<b>Obstarávateľ:</b>	Mesto Piešťany, zastúpené Ing. Remom Cicuttom, primátorom mesta Piešťany
<b>Koordinátor obstarania zmeny ÚPD:</b>	MsÚ Piešťany – - referát územnej správy
<b>Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:</b>	Ing. arch. Jana Vítková reg. č. preukazu odbor. spôsobilosti 260, vydaný MDVRR SR 26. 10. 2011
<b>Spracovateľ (zhotoviteľ) :</b>	Ateliér Olympia, spol. s.r.o. Wolkrova 4 851 01 Bratislava Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka autORIZAČNÉ OSVEDČENIE č. 0897 AA

## ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ÚPN MESTA PIEŠŤANY

- ÚPN-SÚ Piešťany (1997) – Ing. Hladký a kol. Bratislava
- ÚPN mesta Piešťany (2006) – Ing.arch. I. Pleidel a kol.
- Záväzná časť ÚPN SÚ- mesta Piešťany

## 2. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZMENY ÚPN MESTA PIEŠŤANY

Proces navrhovanej zmeny Územného plánu (ÚPN) mesta Piešťany, schváleného v r. 1998 (spracovateľ Ing. Jaromír Hladký CSc., a kol.), bol zahájený zo strany obstarávateľa – mesta Piešťany. Na základe upozornenia a uskutočnených rokovaní zo zástupcami úseku územného plánovania MDVRR SR bolo Mestu Piešťany odporučené vypustiť údaje o stanovení koeficientu podlažných plôch zo záväznej časti územného plánu mesta.

Koeficient (resp. index) podlažných plôch (KPP) je podľa vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb podľa tohto koeficientu sa určujú v podrobnejšej - zonálnej územnoplánovacej dokumentácii. V rámci územných plánov obcí je uvedený koeficient neadekvátny mierke a regulatívom jednotlivých funkčných plôch, ktoré nie sú sledované až na detail zástavby na konkrétnych parcelách. V rámci jednotlivých určených funkčných a priestorových homogénnych plôch územného plánu sídla je tento koeficient preto neprimeraný.

V zmysle vyššie uvedených požiadaviek na spracovanie zmeny ÚPN mesta Piešťany bola upravená textová časť - Záväzná časť Územného plánu mesta Piešťany, konkrétne časť Podmienky zachovania stability územia, v rámci ktorej je vypustený z obsahu priestorovej regulácie pri jednotlivých funkčných plochách údaj koeficientu podlažných plôch (KPP).

### 3. CHARAKTERISTIKA A POPIS NAVRHOVANEJ ZMENY ÚPN MESTA PIEŠŤANY Č. 11/2013

Navrhovaná zmena ÚPN mesta Piešťany č. 11/2013 sa týka textovej časti návrhu zásad funkčnej a priestorovej regulácie - Závazná časť Územného plánu mesta Piešťany, konkrétne odseku „Podmienky zachovania stability územia“ (str. 135 – 144 pôvodného ÚPN mesta), ktorá je upravená vypustením konkrétneho čísla koeficientu podlažných plôch (KPP) pri nasledovných funkčných plochách:

#### **Plochy bývania v zeleni (BVZ)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,25  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

#### **Plochy prímestského bývania (BP)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,2  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

#### **Plochy všeobecného bývania (BV)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,4  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

#### **Plochy čistého bývania (BČ)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,4-0,8  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

#### **2.1 Plochy zmiešané centrálné (ZC)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,8-1,2  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

#### **2.2 Plochy zmiešané mestské (ZM)**

Pôvodné znenie : KPP – 0,6-1,0  
Navrhované znenie: určí zonálna dokumentácia

Navrhovanou zmenou ÚPN mesta Piešťany č. 11/2013 sú na úrovni stupňa ÚPD obce resp. sídelného útvaru mesta definované primerane sledovateľné podmienky priestorovej regulácie jednotlivých funkčných plôch, s odkazom na stanovenie výšky koeficientu KPP v podrobnejších stupňoch ÚPD – zonálnej dokumentácii.

Zmena ÚPN mesta Piešťany č. 11/2013 sa dotýka:

- a) textovej časti – kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“

Ostatné časti dokumentácie Územného plánu mesta Piešťany ostávajú bezo zmeny.

### 4. ZMENA TEXTOVEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY

Textová časť platného znenia Územného plánu mesta Piešťany sa mení a dopĺňa nasledovne:

Pôvodný text kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“,

čl. 19.2.1.1 „Plochy bývania v zeleni (BVZ)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV – max. 3 nadzemné podlažia

čl. 19.2.1.2 „Plochy prímestského bývania (BP)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV – 2 nadzemné podlažia

čl. 19.2.1.3 „Plochy všeobecného bývania (BV)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**

- MV – 4 nadzemné podlažia

čl. 19.2.1.4 „Plochy čistého bývania (BČ)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**

- MV – 6 (pre navrhované plochy)

čl. 19.2.2.1 „Plochy zmiešané centrálné (ZC)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**

- MV – nie sú vymedzené záväzne

záväzné regulatívy sa vymedzia pri spracovaní ÚPD zóny

čl. 19.2.2.2 „Plochy zmiešané mestské (ZM)“ má v odseku priestorová regulácia nasledovné znenie (nové časti sú uvedené kurzívou):

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**

- MV – 6 nadzemných podlaží (pre navrhované plochy)

V území alebo jej časti môže byť po urbanistickom zdôvodnení stanovený najmenší podiel podlažných plôch pre bytovú funkciu (určí ÚPD zóny)

## 5. NÁVRH FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE V ÚZEMÍ – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

V intenciách čl. 4 ZMENA TEXTOVEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY je upravená aj záväzná časť ÚPN mesta Piešťany, ktorá tvorí prílohu č. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č. 3/1998 v znení jeho dodatkov a noviel.

Príloha č.2 VZN č. 3/1998

### Podmienky zachovania stability územia

#### 1 Polyfunkčné plochy

##### 1.1 Plochy bývania

1.1. plochy bývania v zeleni (BVZ):

- slúžia bývaniu s pridruženými záhradami

##### **funkčná regulácia**

dominantné:

vilové formy rodinného bývania s pridruženými záhradami

vhodné:

obchodné zariadenia a služby slúžiace k uspokojovaniu dennej potreby obyvateľov

odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia

nevyhnutné plochy technického vybavenia

príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD

zeleň líniová a plošná

- prípustné:

malé ubytovacie zariadenia

##### **priestorová regulácia**

**KPP – určí zonálna dokumentácia**

MV – max. 3 nadzemné podlažia

- 1.2. plochy prímestského bývania (BP):  
slúžia prevažne bývaniu s pridruženými záhradami

**funkčná regulácia**

- dominantné:
  - \* všetky formy rodinného bývania s pridruženými záhradami
- vhodné:
  - \* obchodné zariadenia, verejné stravovanie, služby a drobné prevádzky slúžiace k uspokojovaniu dennej potreby obyvateľov
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, administratívno-správne, zdravotnícke, športové a školské pre obsluhu územia
  - \* podnikateľské aktivity s nezávadnou prevádzkou nezaťažujúcou okolitú zástavbu
  - \* malé ubytovacie zariadenia

**priestorová regulácia**

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV – 2 nadzemné podlažia

- 1.3. plochy všeobecného bývania (BV):  
slúžia pre bývanie s možnosťou umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít s významom nad rámec daného územia

**funkčná regulácia**

- dominantné:
  - \* obytné budovy (podiel podlažných plôch pre bývanie je minimálne 60 %)
- vhodné:
  - \* obchodné zariadenia, verejné stravovanie, služby a drobné prevádzky slúžiace obyvateľom i príslušného okolia
  - \* zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové a školské
  - \* malé ubytovacie zariadenia
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* obchodné a kancelárske budovy
  - \* ubytovacie zariadenia
  - \* zariadenia hospodársko-správne

**priestorová regulácia**

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV - 4 nadzemné podlažia

#### 1.4. plochy čistého bývania (BČ):

- slúžia výlučne bývaniu

##### **funkčná regulácia**

- dominantné:
  - \* obytné budovy (podiel podlažnej plochy pre bývanie je minimálne 80 %)
- vhodné:
  - \* ihriská pre neorganizovaný šport, pre potreby obyvateľov územia
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* obchodné zariadenia, verejné stravovanie a služby pre uspokojovanie potrieb obyvateľov územia
  - \* malé ubytovacie zariadenia
  - \* kostoly a modlitebne, zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové, materské a základné školy pre obsluhu tohoto územia

##### **priestorová regulácia**

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV – 6 (pre navrhované plochy)

### 1.2 Zmiešané plochy

#### 2.1. plochy zmiešané centrálné (ZC):

- slúžia pre umiestňovanie obchodných, kultúrnych a hospodársko-správnych zariadení

##### **funkčná regulácia**

- vhodné:
  - \* obchodné, administratívne a správne budovy
  - \* obchodné prevádzky, verejné stravovanie, ubytovanie
  - \* zariadenia kultúrne, sociálne, zdravotnícke, cirkevné a školské
  - \* byty služobné a majiteľov zariadení
  - \* iné byty nad podlažím určeným v zastavovacích podmienkach
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* ostatné byty, zábavné zariadenia

##### **priestorová regulácia**

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- nie sú vymedzené záväzne  
záväzné regulatívy sa vymedzia pri spracovaní ÚPD zóny

- 2.2. plochy zmiešané mestské (ZM):  
slúžia bývaniu a zariadeniam občianskej vybavenosti a služieb, ktoré bývanie podstatne nerušia

**funkčná regulácia**

- vhodné:
  - \* obytné budovy
  - \* administratívne a obchodné budovy
  - \* obchodné zariadenia, verejné stravovanie a ubytovanie
  - \* drobné zariadenia výroby a výrobných služieb, ktoré bývanie nerušia
  - \* zariadenia správne, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové a školské
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* zábavné zariadenia

**priestorová regulácia**

- **KPP – určí zonálna dokumentácia**
- MV – 6 nadzemných podlaží (pre navrhované plochy) v území alebo jej časti môže byť po urbanistickom zdôvodnení stanovený najmenší podiel podlažných plôch pre bytovú funkciu (určí ÚPD zóny).

**1.3 Špecifické plochy slúžiace oddychu**

- 3.1. plochy športu a rekreácie (ŠR):  
- slúžia športovo-rekreačnej funkcii

**funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* plošné zariadenia slúžiace športu, rekreácii a oddychu, nenarušujúce podstatne prírodný charakter územia
- vhodné:
  - \* odstavné miesta slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* malé ubytovacie zariadenia
  - \* autokempingy
  - \* obytné objekty
  - \* zariadenia obchodu a verejného stravovania pre obsluhu tohto územia
  - \* kultúrne zariadenia pre obsluhu tohto územia

**priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – max. 4 nadzemné podlažia

Pre územie regionálneho biocentra Vážsky ostrov – pre plochy riešené ZaD ÚPN č. 09/2010, sa stanovujú nasledovné osobitné regulatívy pre funkčné využitie „Plochy zariadení športu a rekreácie“ (ŠR):

1./ limit podlažnosti: 1 NP + 1 PK/UP (PK = podkrovie , UP = ustúpené podlažie)

2./ limit zastavanej plochy : 5 %

3./ min. podiel prírodných plôch: 75 %;

4./ špecifické limity, regulatívy a podmienky územného rozvoja:

- Objekty krátkodobého (sezónneho) ubytovania (vrátane informačno-obslužného objektu) :

- Limit zastavanej plochy : max 120 m<sup>2</sup>/1 objekt  
max 8 objektov

- Limit podlažnosti: 1 NP + 1PK/UP (PK=podkrovie, UP=ustúpené podlažie)

- Objekty hospodárske (stajne, sklady, údržba) :

- Limit zastavanej plochy : max 125 m<sup>2</sup>/1 objekt  
max 2 objekty

- Limit podlažnosti : 1 NP

- Objekty na krátkodobé (sezónne) ubytovanie nebudú spojené so zemou súvislým pevným základom.

- V severnej časti navrhovaných funkčných plôch o výmere cca 10 000 m<sup>2</sup> neumiestňovať žiadne stavebné objekty, resp. stavebné zámery (zabezpečiť na tomto území posilnenie ekostabilizačnej funkcie biocentra, zachovať hodnotu biotopov a ekostabilizačnú zeleň).

- Pri objektoch krátkodobého (sezónneho) ubytovania (vrátane informačno-obslužného objektu) je prípustná úprava pôvodnej vegetácie na udržiavanú sprievodnú zeleň objektov max vo výmere 400 m<sup>2</sup>/1 objekt.

- Vegetácia na ostatných plochách (mimo udržiavaných) bude ponechaná na samovoľný vývoj

- Oplotenie pozemku, na ktorom sú navrhované funkčné plochy, bude ohradového typu, vyhotovené z drevenej konštrukcie (2-3 žrdové oplotenie na drevených stĺpoch).

- Stavby umiestňovať vo vzdialenosti min. 15 m od brehovej línie toku rieky Váh, resp. Biskupického kanála;

- Automobilovú dopravu cez Biskupický kanál obmedziť pre automobily s max. hmotnosťou 10 t výlučne pre správu a údržbu, špeciálne vozidlá HaZZ SR, PZ SR, ZZS, odvoz KO, zásobovanie a návštevníkov zóny športu a rekreácie

- Rešpektovať zásady a regulatívy starostlivosti o prvky MÚSES

- Rešpektovať podmienky podľa stanoviska ŠVP – PV (list č. CZ 12579/2010 zo dňa 05. 05. 2010):

- Rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a príslušné platné normy STN 73 6822 a 75 2102 atď.

- Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasíť s organizáciou ŠVP-PV.

- Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke do 10,0 m od vzdušnej päty pravostrannej ochrannej hrádze Váhu ako aj brehovej čiary Biskupického kanála. Činnosti v tomto priestore je potrebné konzultovať a odsúhlasíť so správcom vodohospodársky významných vodných tokov.

- Záujmové územie môže byť atakované priesakovými vodami pri povodňových prietokoch vo Váhu s následným podmáčaním terénu



a nachádza sa v tesnej blízkosti územia, ktoré môže byť zaplavované pri povodniach.

- Rozvojové aktivity musia byť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.
- Navrhované aktivity v tomto území musia byť v súlade s uvažovanou Vážskou vodnou cestou v zmysle záväznej časti Územného plánu VÚC Trnavského kraja a jeho zmien a doplnkov (Nariadenie vlády č. 111/2003, časť 10.2.20). V rámci toho je potrebné vo výhľadovom období rezervovať a chrániť koridor pre výstavbu Vážskej vodnej cesty (vnútroštátna vodná cesta medzinárodného významu AGN č. E81, triedy Va) lokalizovanej tak v trase a úsekoch existujúceho energetického kanála Váhu ako aj v úsekoch vodných nádrží a prirodzeného koryta rieky Váh.
- Podľa technickej štúdie „E 81 Vážska vodná cesta, Štúdia splavenia derivačných kanálov v úseku Sered' – Trenčín“ (Hydroinvest Bratislava, Ing. Ján Bereš, máj 2008) sa v danom úseku uvažuje s rozšírením priečného profilu kanála na ľavú stranu tak, aby bola dosiahnutá šírka v úrovni dna pri plavebnej hĺbke 4,0 m min. 33,30 m. To znamená, že na ľavej strane kanála je potrebné rezervovať koridor min. 15,0 m od súčasnej brehovej línie, v ktorom by sa nemali budovať stavby trvalého charakteru ani inžinierske siete a ak sa vybudujú, v prípade realizácie splavenia Váhu (vnútroštátna vodná cesta medzinárodného významu AGN č. E81) budú musieť byť premiestnené na vlastné náklady ich investora

### 3.2. plochy kúpeľnej funkcie (KF):

slúžia kúpeľnej funkcii

#### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* plošné zariadenia slúžiace liečebno-rehabilitačnej funkcii
- vhodné:
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia (obytné objekty, zariadenia obchodu a verejného stravovania pre obsluhu tohto územia, kultúrne zariadenia pre obsluhu tohto územia, ubytovacie zariadenia)

#### **priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – max. 4 nadzemné podlažia

## 1.4 Zmiešané plochy

### 4.1. plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb (VS):

- slúžia prevažne pre umiestnenie zariadení výroby a služieb, bez negatívnych vplyvov na okolie

#### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* nezávadné prevádzky výrobných služieb všetkých druhov, skladovacie plochy a sklady
- vhodné:
  - \* obchodné, administratívne a správne budovy
  - \* byty služobné a majiteľov zariadení
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné:
  - \* čerpacie stanice pohonných látok
  - \* kultúrne zariadenia, sociálne, zdravotnícke, športové
  - \* nákupné centrá

#### **priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – max. 4 nadzemné podlažia

### 4.2. plochy priemyselnej výroby (PV):

- slúžia prevažne pre umiestnenie zariadení výroby a služieb, prevažne tých, ktoré nie sú prípustné v iných územiach

#### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - nezávadné prevádzky výrobných služieb všetkých druhov, skladovacie plochy a sklady
- vhodné:
  - odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - zeleň líniová a plošná
  - stavebné dvory a zariadenia pre údržbu sietí a komunikácií
- prípustné:
  - čerpacie stanice pohonných látok
  - kultúrne zariadenia, sociálne, zdravotnícke, športové pre obsluhu územia
  - obchodné, administratívne a správne budovy
  - byty služobné a majiteľov zariadení

#### **priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – max. 4 nadzemné podlažia

### 4.3. plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít (PA):

- slúžia prevažne na umiestnenie prevádzok zariadení základnej a vyššej vybavenosti a výroby v rozptýlenej forme bez negatívnych vplyvov na okolie s možnou kumuláciou s prípustnými a doplnkovými funkciami v rámci viacúčelových komplexov pre podnikanie s vyváženou zložkou urbánneho a prírodného prostredia

### **funkčná regulácia**

- dominantné  
vyššia alebo základná vybavenosť  
zmiešané komerčné podnikateľské areály  
príslušné verejné dopravné a technické vybavenie
- prípustné:  
špecifická vybavenosť  
dopravná vybavenosť  
prislúchajúce bývanie

### **priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia alebo príslušný ÚPP (urbanistická štúdia)
- MV – max. 4 + 1 NP

## **2 Monofunkčné plochy**

### 5. Plochy občianskej vybavenosti

Zahrňujú plochy funkčných zložiek – administratíva, obchod, verejné stravovanie, nevýrobné služby, kultúra, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, ubytovanie a cestovný ruch, školstvo, telovýchova a zvláštne zložky

slúžia funkcii – administratíva, obchod, verejné stravovanie, nevýrobné služby, kultúra, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, ubytovanie a cestovný ruch, školstvo, telovýchova a zvláštne zložky

### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* zariadenia administratívy (A)
  - \* obchodu (O)
  - \* verejného stravovania (S)
  - \* nevýrobných služieb (NS)
  - \* kultúry (K)
  - \* zdravotníctva (Z)
  - \* sociálnej starostlivosti (Z)
  - \* ubytovania a cestovného ruchu (U)
  - \* školstva (Š)
  - \* telovýchovy (T)
  - \* zvláštnych zložiek (ZZ)
- vhodné
  - \* odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
  - \* nevyhnutné plochy technického vybavenia
  - \* príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
  - \* zeleň líniová a plošná
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

### **priestorová regulácia**

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – určí zonálna dokumentácia

## Plochy dopravy

Zahrňujú plochy a línie komunikácií, železníc, leteckej a vodnej dopravy a súvisiacich dopravných plôch

- slúžia dopravno-obslužnej funkcii sídla

### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* diaľnice
  - \* štátne cesty I. a II. triedy, rýchlostné komunikácie
  - \* zberné komunikácie a mestské triedy
  - \* železničné trate a zariadenia železničnej dopravy
  - \* dopravné letiská
  - \* prístavy a prístaviská
  - \* parkoviská
  - \* autobusové stanice a plochy MHD, vrátane zariadení
  - \* hromadné garáže
  - \* hlavné pešie a cyklistické trasy
  - \* čerpacie stanice pohonných látok
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

## Plochy technickej infraštruktúry

Zahrňujú plochy a línie zariadení zásobovania elektrickou energiou, vodou, teplom, plynom, odkanalizovania a otvorených vodných tokov, telekomunikácií

- slúžia funkcii technickej vybavenosti sídla

### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* plochy a línie zariadení zásobovania elektrickou energiou, vodou, teplom, plynom, odkanalizovania a otvorených vodných tokov, telekomunikácií
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter dominantného funkčného využitia a režimu vyplývajúceho z jeho limitujúcich javov

## Plochy poľnohospodárskej výroby

Zahrňujú plochy a zariadenia slúžiace k intenzívnej poľnohospodárskej výrobe, vrátane skleníkového hospodárstva

### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* plochy a zariadenia rastlinnej výroby
  - \* plochy a zariadenia živočíšnej výroby
  - \* orná pôda
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter dominantného funkčného využitia a režimu vyplývajúceho z jeho limitujúcich javov

## Plochy zelene

Zahrňujú plochy vzrastlej zelene, parkovej zelene, izolačnej zelene, vyhradenej zelene, hospodársko-produkčnej zelene, biokoridorov a prírodných zón s dominantnou rekreačnou a ekologickou funkciou

### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - \* plochy vzrastlej zelene
- prípustné
  - \* turistické a náučné chodníky, drobné stavby rekreačno-športového charakteru, malá architektúra zodpovedajúca prírodnému prostrediu, dopravná vybavenosť slúžiaca potrebe funkčného využitia
- dominantné
  - \* plochy parkovej zelene (PZ)
- prípustné
  - \* vodné plochy, detské ihriská, nenáročné športoviská, amfiteátre pre kultúrne účely, hygienické a občerstvovacie zariadenia, malá architektúra v rozsahu nenarúšajúcom charakter územia
- dominantné
  - \* cintoríny
- prípustné
  - \* stavby prevádzkového, pietneho a administratívneho charakteru, malá architektúra, v pohrebiskách prevádzky kamenárstva a predaja kvetov, dopravná vybavenosť slúžiaca potrebe funkčného využitia
- dominantné
  - \* plochy izolačnej zelene (IZ)
- prípustné
  - \* stavby a zariadenia vyplývajúce z individuálne stanoveného režimu ochranných pásiem v súlade s účelom a osobitným režimom izolačnej zelene
- dominantné
  - \* plochy vyhradenej zelene (VZ)
- prípustné
  - \* malá architektúra diferencovaná podľa charakteru funkcie areálu, parková úprava pri reprezentačných stavbách spravidla neverejného charakteru
- dominantné
  - \* plochy hospodársko-produkčnej zelene
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia
- dominantné
  - \* plochy a línie biokoridorov
- prípustné
  - \* sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú prírodný charakter územia, účel a osobitný režim, ktorý naplňa dominantná funkcia
- dominantné
  - \* plochy prírodných zón s dominantnou rekreačnou a ekologickou funkciou (PZR, PZE)

- prípustné
  - ★ nenáročné rekreačné a športové plochy a s tým súvisiace drobné stavby a sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú prírodný charakter územia a ich vymedzenie vyplýva z individuálnych režimov jednotlivých ochranných pásiem a príslušných vykonávacích predpisov.

#### Vodné plochy

Zahrňujú plochy a línie riek, potokov, jazier, plavebných kanálov a vodných nádrží s viacúčelovým využitím

##### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - plochy a línie riek
  - plochy potokov
  - plochy jazier
  - plochy a línie plavebných kanálov
  - plochy vodných nádrží s viacúčelovým využitím
- prípustné
  - sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

### **3 Funkčné a priestorové podmienky pre rozvoj území dotknutých prevádzkou letiska Piešťany**

Lokalita č.1-10 riešené v rámci ZaD ÚPN č.6/2005 sa nachádzajú v ochranných pásmach letiska Piešťany a to:

#### Lokalita č.1

- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 205 m.n.m.B.p.v. v sklone 1: 70 v smere od letiska
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

#### Lokalita č.2

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210 m n.m.B.p.v.

#### Lokalita č.3

- v ochran. pásme kužeľovej plochy s obmedzujúcou výškou 225m n.m.B.p.v.
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

#### Lokalita č.4

- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 202 m n.m.B.p.v. v sklone 1:70 v smere od letiska
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

#### Lokalita č.5

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210 m n.m.B.p.v.
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN

#### Lokalita č.6

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210 m n.m.B.p.v.

#### Lokalita č.7

- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 218 m n.m.B.p.v v sklone 1:70 v smere od letiska
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

#### Lokalita č.8

- (V)- v ochran. pásme leteckého pozemného zariadenia nesmerového majáku NDB C (1 km) – sektor C

- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- vo vonkajšom a vnútornom ornitologickom ochrannom pásme

- (A)-v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210m n.m.B.p.v.

- (Z)- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 227m. n.m.B.p.v v sklone 1:70 v smere od letiska

- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

- (Š) lokalita Kukorelliho ul.:

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210m n.m.B.p.v.
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- vo vonkajšom ornitologickom ochrannom pásme

- (Š) lokalita Zavretý kút.:

- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 189m n.m.B.p.v v sklone 1:70 v smere od letiska
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- vo vonkajšom ornitologickom ochrannom pásme

- (Š) lokalita Staničná ul. - LUMEN.:

- v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 192m n.m.B.p.v v sklone 1:70 v smere od letiska
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- vo vonkajšom ornitologickom ochrannom pásme

- (Š) lokalita A. Trajan – bývalá VIII ZŠ:

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210m n.m.B.p.v.
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

- (Š) lokalita sklady pri SZŠ:

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210m n.m.B.p.v.
- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

- (K)-v ochran. pásme vzletových a približovacích priestorov s obmedzujúcou výškou 193m n.m.B.p.v v sklone 1:70 v smere od letiska

- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám
- vo vonkajšom ornitologickom ochrannom pásme

#### Lokalita č.9

- v ochran. pásme vodorovnej roviny s obmedzujúcou výškou 210 m n.m.B.p.v.

#### Lokalita č.10

- v ochran. pásme prechodovej roviny s obmedzujúcou výškou v rozmedzí 170 m n.m.B.p.v. - 210 m n.m.B.p.v.

- v ochran. pásme proti nebezpečným a klamlivým svetlám

- v ochran. pásme s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN
- vo vonkajšom a vnútornom ornitologickom ochrannom pásme

Obmedzenia vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem sú:

- max. prípustná výška objektov, vrátane komínov, antén, bleskozvodov a pod., zariadení nestavebnej povahy a stavebných mechanizmov použitých pri realizácii stavieb musí pre jednotlivé lokality rešpektovať výšky vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem
- na povrchovú úpravu striech, obv. plášťov objektov, oplatenie staveniska, plochy reklamných zariadení a pod. budú použité materiály s nereflexnou úpravou – lokality č. 1,3,4,7,8K,8V,8Z,8Š, 10
- osvetlenie areálu, vrátane parkovísk a komunikácií, osvetlenie reklamných plôch a externé osvetlenie objektov bude riešené svetidlami, ktorých svetelný lúč bude nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu tak, aby nedochádzalo k osliňovaniu a klamaniu posádok lietadiel – lokality č. 1,3,4,7,8K,8V,8Z,8Š,10
- elektrická prípojka bude riešená podzemným káblom – lokalita č.1,3,4,5,7,8K,8V,8Z,8Š,10
- v lokalitách č. 8K,8V,8Š1,8Š2,8Š3,10 je zakázané zriaďovať prevádzky a vykonávať činnosti, ktoré by viedli k zvýšenému výskytu vtáctva
- v lokalite č. 8V nie sú prípustné veľké priemyselné stavby, rozvodne a objekty nesmú prekročiť výšku v rozmedzí 171 -172,3 m n.m.B.p.v. v sklone 1:15 v smere od nesmerového majáka NDB C.

Lokalita (parc. č. 12238/4) riešená v rámci ZaD ÚPN č. 09/2010 sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Piešťany, určených rozhodnutím štátnej leteckej inšpekcie zn.1-434/91/1LPZ zo dňa 25.09.1991, z ktorých vyplýva nasledovné výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., ktoré je stanovené:

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 210m n.m. B.p.v.,

Ďalšie obmedzenia pre časť riešeného územia ZaD ÚPN č. 09/2010 sú stanovené:

- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom),
- vonkajším ornitologickým ochranným pásmom (vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; obmedzenie zriaďovania poľnohospodárskych stavieb, napr. hydínární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva).