

# **Územný plán sídelného útvaru – mesta Piešťany**

**Textová - záväzná časť**

**Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie  
Zásady a regulatívy starostlivosti o prvky ÚSES**

**s návrhom**

**Zmeny a doplnky č.12**

**Úplné znenie**

Schvaľovacia doložka:

Zmeny a doplnky č.12 Územného plánu mesta Piešťany  
schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany  
uznesením č.113/2021 zo dňa 4.11.2021

Mgr. Peter Jančovič, PhD.  
Primátor mesta

**November 2021**

## Obsah :

<b>19. Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie</b>	<b>str.4</b>
<b>19.1 Plán využitia plôch</b>	<b>4</b>
19.1.1 Polyfunkčné plochy	4
19.1.2 Monofunkčné plochy	4
<b>19.2. Podmienky zachovania stability územia</b>	<b>5</b>
<b>1. Polyfunkčné plochy</b>	<b>5</b>
1.1. Plochy bývania	5
1.1. plochy bývania v zeleni (BZ)	5
1.2. plochy prímestského bývania (BP)	6
1.3. plochy všeobecného bývania (BV)	7
1.4. plochy čistého bývania (BČ)	8
1.2. Zmiešané plochy	9
2.1. plochy zmiešané centrálné (ZC)	9
2.2. plochy zmiešané mestské (ZM)	9
1.3. Špecifické plochy slúžiace oddychu	10
3.1. plochy športu a rekreácie (ŠR)	10
3.2. plochy kúpeľnej funkcie (KF)	12
3.3. urbanizované rekreačné plochy (URP)	12
1.4. Výrobné plochy	13
4.1. plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb(VS)	13
4.2. plochy priemyselnej výroby (PV)	13
4.3. plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít (PA)	14
<b>2. Monofunkčné plochy</b>	<b>15</b>
5. Plochy občianskej vybavenosti	15
6. Plochy dopravy	15
7. Plochy technickej infraštruktúry	16
8. Plochy poľnohospodárskej výroby	16
9. Plochy zelene	17
9.1. Plochy nezastavateľnej zelene s dominantnou ekostabilizačnou funkciou (PZE)	18
10. Vodné plochy	23
<b>19.3. Funkčné a priestorové podmienky pre rozvoj území dotknutých prevádzkou letiska Piešťany</b>	<b>23</b>
<b>19.4. Podmienky orgánov pamiatkovej ochrany</b>	<b>29</b>
<b>19.5. Záväzné regulatívy z hľadiska protipožiarnej ochrany</b>	<b>29</b>
<b>19.6. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území a iných obmedzení podľa osobitných predpisov</b>	<b>29</b>
<b>19.7. Zásady a regulatívy starostlivosti o prvky ÚSES</b>	<b>30</b>
<b>Príloha č.1 :</b>	
<b>Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	<b>37</b>

## **Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi :**

---

Obstarávateľ:

**Mesto Piešťany**  
Zastúpené primátorom mesta Piešťany  
Mgr. Peter Janovič, PhD

Odborne spôsobilá osoba na  
obstarávanie ÚPD:

**Ing. arch. Mariana Bogyová**  
reg. č. preukazu odbor. spôsobilosti 295,  
vydaný MDVRR SR 23.04.2012

Spracovateľ Zmien a doplnkov č.12 Územného plánu mesta Piešťany :

**Ateliér Olympia, spol. s.r.o.**  
Wolkrova 4  
851 01 Bratislava

Hlavný riešiteľ :

Ing.arch. Eva Žolnayová,  
autorizovaný architekt SKA, reg.č. 0897 AA

## 19. NÁVRH ZÁSAD FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE

### 19.1 PLÁN VYUŽITIA PLÔCH

1. Člení územie mesta na polyfunkčné a monofunkčné plochy. Navrhované, modernizované alebo rekonštruované stavby a zariadenia musia zodpovedať funkčnej charakteristike plôch.
2. Polyfunkčné plochy sú charakteristické horizontálnou a vertikálnou skladnosťou funkcií. Voľbou vhodných a prístupných funkcií vznikajú príslušné typy polyfunkčných plôch s rôznou mierou využiteľnosti pre špecifikované stavby a zariadenia, ktorých výstavba, rekonštrukcia a modernizácia je v danom území možná.
3. Monofunkčné plochy sú charakteristické homogénitou jedného typu funkcie, neprípúšťajú iný druh využitia (doplnkové funkcie v obmedzenej miere).
4. Stavby a zariadenia vymenované ako vhodné, resp. ako prístupné v rámci polyfunkčných plôch sú v jednotlivých prípadoch neprípustné, pokiaľ sú v rozpore svojím rozsahom, polohou, počtom alebo účelom funkčným vlastnostiam územia. Pre uplatnenie tohoto pravidla musia byť zohľadnené hlavne urbanistické kritéria.
5. V pláne využitia plôch môže byť v jednotlivých plochách alebo ich častiach predpísaná všeobecná miera využitia územia formou nasledovných ukazovateľov:
  - na úrovni sídelného útvaru
    - koeficient podlažných plôch (KPP)
    - maximálna výšková hladina stavieb (MV)
  - na úrovni zóny
    - koeficient podlažných plôch (KPP)
    - maximálna výšková hladina stavieb (MV)
    - koeficient zastavanej plochy (KZP)
    - koeficient obostavaného priestoru (KOP)

#### 19.1.1 Polyfunkčné plochy

1. Plochy bývania:
  - 1.1. plochy bývania v zeleni
  - 1.2. plochy prímestského bývania
  - 1.3. plochy všeobecného bývania
  - 1.4. plochy čistého bývania
2. Zmiešané plochy:
  - 2.1. plochy zmiešané centrálné
  - 2.2. plochy zmiešané mestské
3. Špecifické plochy slúžiace oddychu:
  - 3.1. plochy športu a rekreácie
  - 3.2. plochy kúpeľnej funkcie
  - 3.3. urbanizované rekreačné plochy
4. Výrobné plochy:
  - 4.1. plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb
  - 4.2. plochy priemyselnej výroby
  - 4.3. plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít

#### 19.1.2 Monofunkčné plochy

5. Plochy občianskej vybavenosti
6. Plochy dopravy

7. Plochy technickej infraštruktúry
8. Plochy poľnohospodárskej výroby
9. Plochy zelene
10. Vodné plochy.

## **19.2. 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

#### **Priestorová regulácia územia Heinola riešeného Zmenami a doplnkami č.10/2011 ÚPN mesta Piešťany**

Plocha sa nachádza na parcele č.10166/9 k.ú. Piešťany o výmere 0,6734ha, tvorí časť plochy biocentra Sihot', návrhom na zmenu funkčného využitia z plôch ekostabilizačnej zelene na „Plochy bývania v zeleni“, (označená ZaD č.10/2011 ako Z8) sa obmedzila funkcia miestneho biocentra Sihot'.

Pre ďalšie usporiadanie a využívanie tohto územia sa stanovujú tieto osobitné regulatívy :

- zachovať fragment lužného lesa s periodickou mokradou v severozápadnom okraji plochy riešenej lokality a súvislé prepojenie trstinovými spoločnosťami a líniovým porastom vodnatej spojnice až k zostatku biocentra pozdĺž priesakového kanála a vymedziť ako interakčný prvok (IP1 Sihot' - Heinola) v rámci MUSES mesta Piešťany,
- zachovať a zabezpečiť revitalizáciu zvyšku periodickej mokrade, ktorá je súčasťou fragmentu lužného lesa, s možnosťou začlenenia do privátnej plochy,

- zachovať líniový porast drevín na spojnici lokality s priesakovým kanálom ako interakčný prvok IP2 v rámci MÚSES mesta Piešťany,
- zabezpečiť starostlivosť o dreviny s možnosťou obmeny dlhovekými drevinami lužného lesa (dub letný, brest vŕzový a brest hrabolitý) a krovín (kalina obyčajná, svíb krvavý), odstrániť invázne druhy,
- odstrániť skládky odpadov, naviatych odpadov, zamedziť devastácii prostredia,
- pri riešení usporiadania zástavby lokality a umiestňovaní budov sa požaduje rešpektovať hodnotené biotopy a vyčlenené plochy biotopov uchovať pred zastavaním,
- zástavbu riešiť v priestorovo-hmotovom ponímaní v súlade s okolitou už existujúcou zástavbou,
- podlažnosť rodinných domov – max. 2 nadzemné podlažia,
- koeficient zastavanosti pozemku : 0,3

## 1.2. plochy prímestského bývania (BP):

- slúžia prevažne bývaniu s prídruženými záhradami

### funkčná regulácia

- dominantné:
  - ★ všetky formy rodinného bývania s prídruženými záhradami
- vhodné:
  - ★ **bytové domy**, 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

Pre územie relaxačno-rezidenčného komplexu „Lodenica“ – pre plochy riešené ZaD ÚPN č. 8/2008, sa stanovuje nasledovný osobitný regulatív v rámci priestorovej regulácie:

- MV – 1 nadzemné podlažie

Maximálna výšková hladina existujúcich budov vo vymedzených plochách (BP/1) s výškou už presahujúcou 2 nadzemné podlažia, musí pri ich rekonštrukciách rešpektovať úroveň výškového zónovania okolitých existujúcich budov a regulatív:

- MV (BP/1) – max. 4 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie. (ZaD č.12)

Nové bytové domy môžu byť umiestňované na plochách prímestského bývania výlučne len vo vymedzených plochách (BP/1) s už existujúcimi skupinami bytových domov a stanovuje sa pre tieto nové bytové domy osobitný regulatív :

- MV (BP/1) – 4 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie, zároveň je potrebné rešpektovať úroveň výškového zónovania okolitých existujúcich budov.

Pre územie Lokality Z5 Kocurice - juh 1, riešené ZaD č.12 ÚPN mesta Piešťany, sa stanovujú osobitné regulatívy :

- výmera stavebného pozemku – minimálne 500m<sup>2</sup> pre 1 rodinný dom s jednou bytovou jednotkou
- rešpektovať podzemný rozvod závlahovej vody – vetva C5, ktorý prechádza cez lokalitu, vrátane na povrch vyvedených melioračných zariadení – hydranty, kalníky, vzdušníky (chránené betónovými skružami) a ochranného pásma. Na závlahovom potrubí a v ochrannom pásme sa nesmú situovať stavby trvalého ani dočasného charakteru

### 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
  - ★ administratívne a správne budovy
  - ★ 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

### **Závazná funkčná regulácia lokality bývalého areálu mlynov :**

- zachovať NKP Mlyn elektrický - Ružový mlyn, Hurbanova ul.č.21, súpisné č.6392, parc.č.3983, zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 11573/1 s chráneným územím jej bezprostredného okolia t.j. priestor v okruhu 10m od obvodového plášťa stavby,
- k **prípustnému** využitiu sa priraduje možnosť umiestňovať v existujúcich výrobných budovách areálu bývalých mlynov nezávadnú výrobu, nezávadné výrobné služby, sklady a skladové plochy **bez negatívnych vplyvov na okolie** a zložky životného prostredia, resp. aby dôsledky činnosti takýchto výrobných prevádzok neznižovali kvalitatívnu úroveň súvisiacej obytnej funkcie tejto časti mesta a všeobecne nepriaznivo neovplyvňovali jej životné prostredie.

Pre územie Lokality Z14 Dopravná – Vrbovská cesta, riešené ZaD č.12 ÚPN mesta Piešťany, sú stanovené osobitné regulatívy:

- súčasťou súčasťou stavebnej činnosti na lokalite Z14 musí byť aj realizácia opatrení na zamedzenie nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.

### **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).
- MV – 4 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie pre lokalitu Z2 riešenú v ZaD č.12, (osobitný regulatív maximálnej podlažnosti stanovený v intenciách ÚPN CMZ Piešťany)

### 1.3 Špecifické plochy slúžiace oddychu

#### 3.1. plochy športu a rekreácie:

- slúžia športovo-rekreačnej funkcii (ŠR) a telovýchove (T):

##### 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 odsúhlasiť 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 odsúhlasiť 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 splavnenia 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 splavnenia 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

### 3.3. urbanizované rekreačné plochy (URP)

- slúžia prevažne rekreačno-športovej funkcii, základnej a vyššej vybavenosti bez negatívnych vplyvov na okolie s možnou kumuláciou s prípustnými a doplnkovými funkciami v rámci viacúčelových komplexov pre oddych s prevládajúcou zložkou prírodného prostredia

#### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - ★ plošné zariadenia slúžiace športu, rekreácii a oddychu, nenarušujúce podstatne prírodný charakter územia
  - ★ ubytovacie zariadenia
  - ★ objekty krátkodobého (sezónneho) ubytovania
- vhodné

- ★ zeleň líniová a plošná
- ★ byty služobné a majiteľov zariadení
- ★ odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- ★ nevyhnutné plochy technického vybavenia
- ★ príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové
- prípustné
  - ★ zariadenia obchodu a verejného stravovania slúžiace len pre obsluhu tohto územia
  - ★ kultúrne zariadenia slúžiace len pre obsluhu tohto územia
- neprípustné
  - ★ supermarkety, hypermarkety

#### **priestorová regulácia**

- KPP – 0,75
- MV – max. 4 nadzemné podlažia
- KZP – 0,25

### **1.4 Zmiešané Výrobné 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 výroby a 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 priemyselnej výroby, stavebníctva, skladov a výrobných služieb prevažne tých, ktoré nie sú prípustné v iných územiach

#### **funkčná regulácia**

- dominantné

- ★ **nezávadné** prevádzky **výroby, priemyselnej výroby, stavebníctva** a 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:
  - ★ čerpace 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:
  - ★ areály výroby bez negatívneho vplyvu na okolie, nežávané prevádzky výrobných služieb, sklady a skladovacie plochy,
  - ★ špecifická vybavenosť
  - ★ dopravná vybavenosť
  - ★ prislúchajúce bývanie

#### **priestorová regulácia**

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

Maximálna výšková hladina stavieb zariadení a prevádzok rôznych podnikateľských aktivít umiestňované v pôvodnom areály JRD Kocurice musí rešpektovať úroveň výškového zónovania okolitých existujúcich budov (ZaD č.12 – lokalita Z12).

## 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 (SZ)
  - ★ 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

Maximálna výšková hladina stavby zariadenia sociálnej starostlivosti umiestnenej na ploche občianskej vybavenosti vo vnútrobloku ul. Komenského – Brezová musí rešpektovať úroveň výškového zónovania okolitých existujúcich budov (ZaD č.12 – lokalita Z13).

### 6. 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
- ★ čerpace stanice pohonných látok
- prípustné
  - ★ sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú charakter územia

#### **priestorová regulácia**

- ★ rešpektovať ochranné pásma ciest I/61, II/499, III/06121 v danom území, v cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla obmedziť cesty alebo premávku na nich (zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov)
- ★ vytvoriť územnú rezervu pre preložky cesty I/61 a cesty II/499 a ich ochranné pásma cesty mimo sídelného útvaru v zmysle §11 cestného zákona, t.j. nepovoľovať v tomto pásme nadzemné objekty

### **7. Plochy technickej infraštruktúry**

Zahrňujú plochy a línie zariadení zásobovania elektrickou energiou, vodou, teplom, plynom, odkanalizovania a otvorených vodných tokov, telekomunikácií, **plochy technologických zariadení** - slúžia funkcii technickej vybavenosti sídla

#### **funkčná regulácia**

- dominantné
  - ★ plochy a línie zariadení zásobovania elektrickou energiou, vodou, teplom, plynom, odkanalizovania a otvorených vodných tokov, telekomunikácií **(TI)**  
**technologické zariadenia (TZ)**
- 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

### **8. 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

## 9. 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 napĺňa 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.
- dominantné
  - ★ plochy nezastavateľnej zelene s dominantnou ekologicko-stabilizačnou funkciou (PZE)

## 9.1. Plochy nezastavateľnej zelene s dominantnou ekostabilizačnou funkciou (PZE)

### 9.1.1. Mestský park, miestne biocentrum (výmera 18,9488ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP2) :
  - existujúcich objektov na parc.č.7896, 7897, 7922 vo vymedzenom rozsahu podľa stanovísk dotknutých orgánov
  - objektu amfiteátra na parc.č.7927 vo vymedzenom rozsahu podľa stanovísk dotknutých orgánov
  - športových plôch a súvisiacich zariadení na parc.č.7930/2,3,4 vo vymedzenom rozsahu podľa stanovísk dotknutých orgánov
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky prístupové komunikácie
  - parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu, podľa ÚPN CMZ
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako parkovej zelene

### 9.1.2. Potok Dubová, miestny biokoridor (výmera 19,38ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP3) :

- objektov a zariadení, vyplývajúcich z revitalizačnej štúdie toku Dubová vo vymedzenom rozsahu podľa stanovísk dotknutých orgánov
- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny s komunikačným prepojením na nadväzujúce územie
- terénnych úprav pre rekreačné využitie týchto plôch, nenarúšajúcich prírodné hodnoty územia
- nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu

#### **9.1.3. Kaluža, miestny biokoridor** (výmera 2,9255ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4):
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

#### **9.1.4. Paušiho kanál, miestne biokoridor** (výmera 0,3703ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

#### **9.1.5.. Vyhradená zeleň cintorína na Bratislavskej ul.** (výmera 5,1643ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP5) :
  - existujúcich, prípadne doplňujúcich objektov súvisiacich s vymedzenou funkciou cintorína
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako cintorína

#### **9.1.6. Cintorín na Žilinskej ceste** (výmera 3,448ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP5) :
  - existujúcich, prípadne doplňujúcich objektov súvisiacich s vymedzenou funkciou cintorína
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako cintorína

**9.1.7. Židovský cintorín** (výmera 0,2928ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP5) :
  - existujúcich, prípadne doplňujúcich objektov súvisiacich s vymedzenou funkciou cintorína
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako cintorína

**9.1.8. vyhradená zeleň cintorína Kocurice**

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP5) :
  - existujúcich, prípadne doplňujúcich objektov súvisiacich s vymedzenou funkciou cintorína
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako cintorína

**9.1.9. Teplický park** (výmera 0,7838ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP8) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.10. Pažitský park** (výmera 0,8902ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.11. Malá parková plocha okolia kostola Sv. Cyrila a Metoda** (výmera 0,4129ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP6) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.12. Malá parková plocha Nám.J.Kráľa** (výmera 0,4418ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :

- nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.13. Malá parková plocha a skupina platanov pri parkovisku na Nálepkovvej ul.** (výmera 0,2118ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP6) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.14. Malé parkové plochy na ul. Pod Párovcami** (výmera 0,9802ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.15. Malé parkové plochy Nám. SNP** (výmera 0,189ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP6) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.16. Malá parková plocha na Winterovej ulici** (výmera 0,3163ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP8) :
  - objektov podzemných garáží s riešením strešnej zelene, rešpektujúcej zachovanie požiadavky „zelenej plochy“
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

**9.1.17. Izolačná zeleň pri železničnej trati** (výmera 4,0584ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP7) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti

- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím záhrad súkromných pozemkov

#### **9.1.18. Malá parková plocha na rohu Vodárenskej a Žilinskej ul.**

(výmera 0,3234ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP6) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

#### **9.1.19. Malá parková plocha vojenského pamätníka na Žilinskej ceste**

(výmera 0,3732ha)

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

#### **9.1.20. Plochy porastov vsakovacieho kanála (výmera 3,9435ha)**

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP1) :
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny s komunikačným prepojením na naväzujúce územie
  - terénnych úprav pre rekreačné využitie týchto plôch, nenarúšajúcich prírodné hodnoty územia
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie

#### **9.1.21. Plochy porastov okolia kempingu (výmera 5,447ha)**

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP1) :
  - prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny s komunikačným prepojením na naväzujúce územie
  - terénnych úprav pre rekreačné využitie týchto plôch, nenarúšajúcich prírodné hodnoty územia
  - nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
  - vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie

#### **9.1.22. Malá parková plocha na Štefánikovej ulici (pred objektom „Magura“)**

- plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP6) :

- nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie, parkovacie miesta v nevyhnutnom rozsahu,
- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

#### **9.1.23. plocha Botanickkej záhrady Strednej záhradníckej školy**

– plochy na ktorých nie je možná ich segmentácia, žiadna výstavba budov a zariadení s výnimkou (regulatív NP4) :

- nevyhnutných objektov a zariadení technickej vybavenosti
- vymedzených spevnených plôch dopravnej vybavenosti – chodníky, prístupové komunikácie
- prvkov drobnej architektúry súvisiacich s využitím plôch ako oddychovej zóny

### **10. 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

#### **priestorová regulácia**

- ★ vodné toky – ochranné pásmo 10,0m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze v zmysle §49 zák.č.364/2004 (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102.

## **19.3 FUNKČNÉ A PRIESTOROVÉ PODMIENKY PRE ROZVOJ ÚZEMÍ DOTKNUTÝCH PREVÁDZKOU LETISKA PIEŠŤANY**

---

Lokality 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 oslňovaniu a klamanu 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. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva).

Lokalita „Lodenica“ riešená v rámci ZaD ÚPN č. 8/2008 sa nachádza

- v ochrannom pásme vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43 % - 1:70) s výškovým obmedzením 228 - 242 m.n.m.B.p.v.
- v ochrannom pásme kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) s výškovým obmedzením 237–274 m.n.m.B.p.v.

Obmedzenia vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem sú:

- nad uvedené výšky vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

Obmedzenia aktualizované riešením Zmien a doplnkov č.10/2011 ÚPN

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je 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,
- ochranným pásmom vzletových a približovacích priestorov (sklon 1:70) s výškovým obmedzením 162,5 – cca 274 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom prechodových plôch (sklon 1:8) s výškovým obmedzením 162,5 – 210 m n.m.Bpv,

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

Pri určenej podlažnosti v jednotlivých lokalitách žiadame preveriť kolíziu s výškami určenými ochrannými pásmami letiska. Nadmorské výšky určené ochrannými pásmami sú nadradeným regulatívom podlažnosti.

Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- ochranným pásmom zo zákazom stavieb a to:

- ochranné pásmo prevádzkových plôch letiska – v tomto ochrannom pásme je zakázané:
  - trvalo alebo dočasne zriaďovať akékoľvek stavby (budovy, ploty, komíny, stožiare, nadzemné vedenie VN a VVN a podobne),
  - zvyšovať alebo znižovať terén tak, aby sa tým nenarušila plynulosť terénu,
  - vysádzať stromy, kry alebo iné výškové porasty,
  - trvalo alebo dočasne umiestňovať vozidlá, hospodárske alebo stavebné stroje a iné zariadenia,
- ochranným pásmom záujmového územia letiska – je stanovené ako plocha výhľadovo využiteľná na výstavbu letiskových objektov a zariadení,
- ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom),
- ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám (povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou; externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácii, reklamných zariadení a pod. Musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel; zákaz použitia silných svetelných zdrojov),
- 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. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva),
- vnútorným ornitologickým ochranným pásmom (vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska; zákaz zriaďovať skládky, stohy, siláže; režim obrábania pôdy musia užívatelia pozemkov dohodnúť s prevádzkovateľom letiska).

V rámci ochranných pásiem Letiska Piešťany je taktiež vyhlásené ochranné pásmo leteckého pozemného zariadenia NDB, ochranné pásma kurzového presného približovacieho rádiomajáka ILS LLZ a ochranné pásmo pre svetelnú približovaciu sústavu.

Ochranné pásma nesmerového majáka NDB pozostávajú z troch sektorov a sú definované jednotlivými polomerami:

Sektor A: má tvar kruhu o polomere  $r_1 = 25\text{m}$  so stredom v základnom bode ochranného pásma.

V tomto sektore platí zákaz stavieb.

Sektor B: má tvar medzikružia o polomeroch  $r_1 = 25\text{m}$  a  $r_2 = 100\text{m}$  so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto ochrannom pásme sú povolené len stavby neobsahujúce oceľové konštrukcie, plechové krytiny, kovové oplotenia a pod. Objekty nesmú prekročiť kužeľovú plochu s okrajom na konci sektoru A stúpajúcou smerom od zariadenia v pomere 1:15 (od nadmorskej výšky 161,817 m n.m. Bpv).

Sektor C: má tvar medzikružia o polomeroch  $r_1 = 100\text{m}$  a  $r_2 = 250\text{m}$  so stredom v základnom bode ochranného pásma. V tomto ochrannom pásme nie sú prípustné veľké priemyselné stavby rozvodne a pod. Objekty nesmú prekročiť kužeľovú plochu s okrajom na konci sektoru A stúpajúcu v pokračovaní kužeľovej plochy podľa predchádzajúceho bodu, smerom od zariadenia v pomere 1:15.

Maximálne prípustné vzdialenosti od základného bodu ochranného pásma sú:

- slaboprúdové a silnoprúdové vedenie 100m
- vedenia VN do 22kV 150m
- vedenia VN do 110kV 200m
- elektrifikované železnice 200m
- vedenia VVN nad 220kV 300m

Ochranné pásmo kurzového presného približovacieho rádiomajáka ILS LLZ pozostáva z dvoch sektorov A a B. v ochrannom pásme nie sú prípustné žiadne stavby, stromy, komunikácie, kovové ploty a nadzemné vedenia. V prednom sektore rádiomajáka za hranicami sektorov A a B v predĺžení až po prah VPD 01 sa pripúšťa výška všetkých odrážajúcich predmetov a objektov nasledovne:

- v sektore  $\pm 35^\circ$  vzhľadom k osi VPD do 3% vzdialenosti antény. Najmenšia prípustná vzdialenosť vonkajších vedení akéhokoľvek druhu od zariadení v sektoroch A a B od predĺzenej osi VPD je 800m. všetky práce v sektoroch A a B je povolené vykonávať len s vedomím a súhlasom zložiek Riadenia letovej prevádzky.

Ochranné pásma leteckého pozemného zariadenia Systém zariadení na presné priblíženie a pristátie ILS 01, časť zostupový maják GP, vrátane zariadenia na meranie vzdialenosti DME, identifikácia CN, letisko Piešťany pozostávajú z troch sektorov a sú definované jednotlivými polomerami:

Sektor A: siaha do vzdialenosti 305m od vzťažného bodu Systému zariadení a do vzdialenosti 122m za vzťažný bod GP. V sektore A sa zakazuje trvalo alebo dočasne zriaďovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy.

Sektor B: siaha do vzdialenosti 305m od vzťažného bodu GP smerom k THR 01 a do vzdialenosti 122m za vzťažný bod GP. V tomto sektore sa zakazuje trvalo alebo dočasne zriaďovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy.

Sektor C: siaha v pravouhlom priemete k hraniciam pozemku letiska. V tomto sektore nesmú objekty presahovať výšku 60m.

Vyššie popísané ochranné pásma Letiska Piešťany sú znázornené v grafickej časti - výkres č.8 a č.10.

V zmysle §28 ods. 2 a §30 zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je Dopravný úrad SR dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať letecký úrad SR o súhlas pri stavbách a zariadeniach:

- ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie popísané ochranné pásma letiska Piešťany,
- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno a))
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu (§30 ods. 1 písmeno b))
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§30 ods. 1 písmeno c))

- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie a zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písmeno d))

#### **19.4. PODMIENKY ORGÁNOV PAMIATKOVEJ OCHRANY**

---

Pre všetky riešené plochy ~~riešené ZaD ÚPN č. 8/2008~~ sa stanovuje nasledovná podmienka: Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

#### **19.5. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY Z HĽADISKA PROTIPOŽIARNEJ OCHRANY**

---

- 5.1. Pri zmene funkčného využívania územia sa požaduje zohľadniť požiadavky vyplývajúce zo záujmov ochrany pred požiarmi v súlade so zákonom č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.
- 5.2. Pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra SR č.699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

#### **19.6. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM, CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A INÝCH OBMEDZENÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV**

---

- 6.1. Územie mesta Piešťany sa nachádza v ochrannom pásme II.stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a **východná časť centrálnej časti Piešťan s Kúpeľným ostrovom** v ochrannom pásme I.stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch (~~južná časť Vážskeho ostrova~~), na tieto územia sa vzťahujú zákazy a obmedzenia činnosti podľa ustanovení zákona č.538/2005 Z.z. a vyhlášky MZ SR č.41/2020 Z.z., ktorou sa **ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch**, ktoré je potrebné vo vymedzených ochranných pásmach rešpektovať a **zakázané činnosti nevykonávať**.
- 6.2. Západná časť územia mesta Piešťany sa nachádza v blízkosti železničnej trate a v ochrannom pásme dráhy v zmysle zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach v znení neskorších predpisov. Súčasťou akejkoľvek stavebnej činnosti v blízkosti železničnej trate a v ochrannom pásme dráhy musia byť realizované opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií na navrhovanú výstavbu v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.

Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby a to aj v prípade, že predmetné opatrenia musia byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmiernujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v dotknutom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na zmiernenie nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred realizáciou navrhovanej výstavby nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej prevádzky v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

## **19.7. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O PRVKY ÚSES**

---

V zmysle stavebného zákona **regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia** je záväzná smernica, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie určitého objektu alebo vykonávanie určitej činnosti v území. Je vyjadrený hodnotami vlastností prvkov krajinnej štruktúry slovne, číselne a podľa možností aj graficky. Regulatív má charakter zákazov, obmedzení alebo podporujúcich faktorov vo vzťahu k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu územia. Regulatív tým určuje zakázanú, obmedzenú a prípustnú činnosť alebo funkciu v území.

V nasledovnom texte sú uvedené zásady a regulatívy využívania jednotlivých prvkov kostry ÚSES na území mesta Piešťany. Pre všetky významné prvky ÚSES platí zároveň program starostlivosti a opatrenia tvorby krajiny navrhované v dokumentácii MÚSES (Tremboš a kol. 1999).

Regulatívy sú stanovené pre jednotlivé prvky ÚSES, na základe regulácie nasledovných funkcií (činností) v území:

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- šport a rekreácia
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia
- verejná zeleň
- ekostabilizačná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

Určovali sa nasledovné stupne regulácie:

- dominantná funkcia – odporúčaná hlavná funkcia
- prípustné funkcie – možné bez významnejších obmedzení

- podmiennečne prípustné funkcie – možné len za predpokladu splnenia obmedzujúcich podmienok (potrebné je individuálne posúdenie)
- neprípustné a nevhodné funkcie – nevhodné pre daný areál najmä z dôvodov jeho ochrany

### Nadregionálny biokoridor – rieka Váh a jej medzihrádzový priestor

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- verejná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmiennečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby

*Zásady a odporúčania:*

NRBK Váh je rozsiahlym a pomerne heterogénnym priestorom, genofondovo významnou lokalitou fauny. Potrebné je využívať územie tak, aby nedochádzalo k významnému narušeniu funkcie biokoridoru (najmä z hľadiska vodného vtáctva). Nevhodná je akákoľvek výstavba trvalých objektov (výroba, vybavenosť, bývanie). Možná je usmernená a regulovaná rekreácia v území (medzihrádzový priestor). Ekostabilizačnú funkciu je vhodné posilniť renaturáciou niektorých priestorov, najmä v okolí Biskupického kanála.

### Nadregionálne biocentrum Sĺňava

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná funkcia

*Prípustné funkcie:*

- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmiennečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia
- verejná zeleň
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť.

*Zásady a odporúčania:*

NRBC Sĺňava je mimoriadne bioticky významným územím (územie európskeho významu) najmä z hľadiska vodného vtáctva. Pri zámeroch a činnostiach v území a jeho bezprostrednom okolí je potrebné dodržiavať podmienky ochrany CHA Sĺňava (uvedené sú v dokumentácii Tremboš a kol. 1999). Osobitne je potrebné regulovať rekreáciu (najmä vodný motorizmus a plavbu v okolí Vtáčieho ostrova) a poľovníctvo.

<b>Regionálne biocentrum – Vážsky ostrov</b>
--

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- verejná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- občianska vybavenosť- krátkodobé (sezónne) ubytovanie,
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť (okrem sezónneho ubytovania)
- kúpeľníctvo
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby

*Zásady a odporúčania:*

RBC Vážsky ostrov je rozsiahlym priestorom s prevahou prírodných prvkov. Z hľadiska jeho ochrany a posilnenia ekostabilizačnej funkcie je potrebné najmä regulovať jeho návštevnosť a rekreačné využívanie a minimalizovať výstavbu trvalých objektov vrátane oplotenia tak, aby bola možná migrácia voľne žijúcich živočíchov. Vzhľadom na výskyt negatívnych javov (zlý zdravotný stav niektorých porastov, poškodzovanie prírody, skládky odpadov) je vhodná renaturácia územia.

<b>Miestne biocentrá v extraviláne mesta (MBC Homôlka, Červené vrby, Horné lúky, Holeška)</b>
---

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie



- občianska vybavenosť
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- verejná zeleň.

*Zásady a odporúčania:*

Miestne biocentrá v extraviláne je potrebné využívať tak, aby bola rešpektovaná ich prvoradá ekostabilizačná funkcia. Nevhodné je intenzívne hospodárenie v týchto lokalitách vrátane výstavby akýchkoľvek objektov. Územia je potrebné manažovať prírode blízkymi spôsobmi lesného hospodárstva v kombinácii s extenzívnym poľnohospodárstvom. MBC Homôlka vyžaduje celkovú revitalizáciu (obnova prirodzených lužných lesov), navrhované MBC Červené vrby, Horné lúky a Holeška je vhodné založiť ako trvalé trávne porasty s redšou výsadbou prirodzených drevín.

**Miestne biocentrá parkového charakteru – MBC Mestský park, MBC Kúpeľný ostrov**

*Dominantná funkcia:*

- verejná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- ekostabilizačná zeleň
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- občianska vybavenosť
- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Zásady a odporúčania:*

Biocentrá sú veľmi navštevované, v dotyku s mestskými plochami. Potrebné je zachovať podiel vysokej zelene v mestskom parku a jeho charakter (nerealizovať výrazné zmeny štruktúry drevín), na Kúpeľnom ostrove je vhodné zvyšovať podiel vysokej zelene. Prípadnú výstavbu stavebných objektov je potrebné posudzovať individuálne, zábery plôch kompenzovať výsadbou drevín.

**Miestne biocentrá prechodného charakteru – MBC Sihot', Malá Vrbina**

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- verejná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť

*Zásady a odporúčania:*

Biocentrá majú prechodný charakter – sú v dotyku s intravilánom (obytnými plochami). Preto predpokladáme, že v budúcnosti budú plniť aj funkciu verejnej zelene. Rekreačnú v nich je potrebné regulovať a obmedzovať len na extenzívnu formu (prechádzky, beh, bicyklovanie...), bez budovania trvalých objektov a komunikácií. Výstavba stálych objektov vrátane športových areálov a obytných objektov je nevhodná. Intenzívnejší šport je potrebné usmerniť mimo priestoru biocentier. MBC Sihot' vyžaduje nevyhnutnú renaturáciu (odstránenie smetísk, úprava terénu, vyčistenie vodnej plochy).

### **Regionálny biokoridor RBK Dudváh a miestne biokoridory**

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- prírodná zóna s rekreačnou funkciou
- verejná zeleň

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby.

*Zásady a odporúčania:*

Biokoridory v krajine je potrebné využívať tak, aby bola rešpektovaná ich prvoradá ekostabilizačná funkcia. Platia tu v zásade rovnaké regulatívy ako v prípade biocentier - nevhodné je intenzívne hospodárenie vrátane výstavby akýchkoľvek trvalých objektov. Biokoridory charakteru vodných tokov je potrebné citlivo obhospodarovať tak, aby bol posilňovaný ich prírodný charakter (výsadba, resp. údržba brehových porastov), výhľadovo je vhodná realizácia celkových renaturačných opatrení. Nevhodné je spevňovanie korýt a brehov tokov, resp. výrub brehových porastov. Navrhované biokoridory je vhodné založiť ako viacvrstevné lesné pásy šírky 15-20 m a obhospodarovať ich prírode blízkymi spôsobmi lesného hospodárstva.

Osobitným problémom je MBK Dubová v intravilánovom úseku mesta Piešťany. Potrebné je realizovať komplexnú revitalizáciu a renaturáciu vodného toku vrátane jeho dolného úseku

pozdĺž VN Sĺňava. Výstavba trvalých objektov v okolí toku a ďalšie úpravy jeho brehov resp. skanalizovanie sú nevhodné.

### **Plošné interakčné prvky a ostatné plochy s ekostabilizačnou funkciou charakteru záhrad**

*Dominantná funkcia:*

- prímestské bývanie

*Prípustné funkcie:*

- ekostabilizačná zeleň
- čisté bývanie
- verejná zeleň

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- občianska vybavenosť
- šport a rekreácia
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Zásady a odporúčania:*

Tieto interakčné prvky majú charakter väčších plôch záhrad v blokoch inividuálneho bývania. Ide o zeleň so zmiešanou ekostabilizačnou a produkčnou funkciou, jej význam v intraviláne mesta je však veľký. Údržba je v rukách súkromných vlastníkov, vhodné je podporovať výsadbu drevín v záhradách a ich postupnú premenu na ekostabilizačnú a rekreačnú zeleň (obmedzovanie podielu úžitkových záhrad a záhumienkov). Vhodné je obmedzovať zábery plôch zelene stanovením regulatívov minimálnej veľkosti pozemkov a maximálnej zastavanosti parcely osobitne pre rôzne navrhované zámery:

- zmiešané mestské plochy a občianska vybavenosť – zámery posudzovať osobitne, stanoviť popri regulácii výstavby aj potrebu realizácie sadovníckych úprav pozemku s výsadbou drevín. Minimálna veľkosť pozemku 200 m<sup>2</sup>, maximálna zastavanosť 60 %.
- čisté bývanie – intenzívnejšia forma bývania, minimálna veľkosť pozemku 400 m<sup>2</sup>, maximálna zastavanosť 40 %, potreba realizácie sadovníckych úprav
- prímestské bývanie – voľnejšia forma zástavby, minimálna veľkosť pozemku 600 m<sup>2</sup>, maximálna zastavanosť 30 %, potreba realizácie sadovníckych úprav na časti pozemku.

### **Plošné interakčné prvky a ostatné plochy s ekostabilizačnou funkciou charakteru parkových plôch a verejnej zelene**

*Dominantná funkcia:*

- verejná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- ekostabilizačná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou
- šport a rekreácia

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- občianska vybavenosť - v rozsahu vybavenia konkrétneho dotknutého územia

- zmiešané mestské plochy
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby

*Zásady a odporúčania:*

Tieto interakčné prvky majú väčšinou charakter menších parčíkov, prípadne trávnatých plôch v intraviláne mesta s rôznym zastúpením drevín. Vhodné je vo všetkých prípadoch posilňovať funkciu verejnej zelene vrátane športového a rekreačného využitia (lavičky, ihriská), ako aj sadovnícke úpravy priestorov a údržba zelene. Pri výsadbe drevín a sadovníckych úpravách je potrebné rešpektovať výškové obmedzenie v zmysle ochranných pásiem letiska. Zámery výstavby je potrebné posudzovať individuálne na základe preverovacej urbanistickej alebo urbanisticko-architektonickej štúdie, výstavbu uprednostňovať len v prípade verejno-prospešných stavieb a stavieb verejného záujmu, s podmienkou realizácie výsadby drevín a sadovníckej úpravy priestorov.

#### **Plošné interakčné prvky v extraviláne (trávne porasty, úhory, remízky)**

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- šport a rekreácia
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- verejná zeleň.

*Zásady a odporúčania:*

Plošné interakčné prvky v extraviláne je vhodné využívať obdobným spôsobom ako miestne biocentrá – prírode blízkymi spôsobmi lesného hospodárstva v kombinácii s extenzívnym poľnohospodárstvom. Nové interakčné prvky je vhodné založiť ako trvalé trávne porasty s výsadbou prirodzených drevín. Nevhodné je intenzívne obhospodarovanie týchto lokalít vrátane výstavby akýchkoľvek trvalých objektov.

#### **Líniové interakčné prvky**

*Dominantná funkcia:*

- ekostabilizačná zeleň

*Prípustné funkcie:*

- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

- verejná zeleň

*Podmienečne prípustné funkcie:*

- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

*Neprípustné a nevhodné funkcie:*

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť
- šport a rekreácia
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby.

*Zásady a odporúčania:*

Líniové interakčné prvky v extraviláne je vhodné využívať rovnakým spôsobom ako miestne biokoridory - nevhodné je intenzívne hospodárenie vrátane výstavby akýchkoľvek trvalých objektov. Pri potokoch je potrebné posilňovať prírodný charakter toku (výsadba a údržba brehových porastov bez úpravy koryta a brehov). Navrhované prvky je vhodné založiť ako dvojvrstvový pás šírky 5-10 m a obhospodarovať ich prírode blízkymi spôsobmi lesného hospodárstva.

Líniové interakčné prvky v intraviláne sú viazané najmä na uličné stromoradia a trávnaté pásy popri miestnych komunikáciách. Z hľadiska tvorby kostry mestského systému ekologickej stability majú nezastupiteľné miesto a je potrebné realizovať ich pravidelnú údržbu a ochranu.

## Príloha č. 1

### ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ozna- čenie	Názov stavby	Číslo UO	Poznámka
1.	Pešia zóna II., III.	008	
2.	Mestské trhovisko	001	
3.	Centrum služieb	008	
4.	Administratíva štátnej správy a zložiek okresu	002	
5.	Okresný súd, prokuratúra, notárstvo, kataster	002	
6.	Daňový úrad	002	

7. Kultúrno-spoločenské stredisko	019, 020	podľa det.rieš.
8. Kostol (ekumenický)	019, 020	
9. Stredisko voľného času mládeže	019	
10. Hotelová škola - dobudovanie		
-		
11. Centrum sociálnych služieb	019, 020	
-		
12. Zariadenie opatrovateľskej služby	001	
13. Azylový dom	007	
14. Detský domov a domov sociálnych služieb pre deti a dospelých	001	
15. Viacúčelová športová hala	018	
16. Plaváreň s krytým i otvoreným bazénom	018	
17. Požiarna zbrojnica	003	
18. Cintorín Žilinská ul. - rozšírenie	005	
19. Rekonštrukcia mestského parku	008	
20. Rozšírenie parku pri zimnom štadióne	018	
21. Úprava lesoparku na ostrove Lido	015, 016	
22. Izolačná zeleň popri privádzači z diaľnice	012,021	
23. Záhrada Kanada	012	
24. Detské dopravné ihrisko	017	
25. Úpravňa vody vo VZ Červené vrby	013	

26. Rozšírenie ČOV	017	
27. Rekonštrukcia stokovej siete		
28. Kogeneračný zdroj (PPC)	019	
29. Rozšírenie kotolne v sídl. A. Trajan	019	
30. Rekonštrukcia št. cesty I/61		
31. Preložka št. cesty II/499 a mosta cez rieku Váh	017,025	spolu so SSC a obcami Banka a Ratnovce
32. Úprava št. cesty II/507, rekonštr. Krajinského mostu	009,016 026	spolu so SSC a obcou Banka
33. Okruh okolo CMZ, záchytné parking - garáže (parkoviská) veľkokapacit- né garáže	008,001 002	
34. Rekonštrukcia Sasinkovej ul. po Štúrovu ul.	001	
35. Mimoúrovňové križovanie-Vrbovská	003,012	
36. Mimoúrovňové križovanie-Orvištská	005,013	
37. Nová budova železničnej stanice (rekonštrukcia)	003,004	
38. Nová budova autobusovej stanice	003,004	
39. Odbavovacia budova letiska a parking, <i>integrované parkovisko</i>	013	
40. Technická základňa-depo MHD	003	
41. Rekonštrukcia komunikačnej siete a zastávky SAD		
42. Prístavisko osob. lodnej dopravy	008	

---

43. Rekonštrukcia Biskupického kanála  
(hrádze) 015

---

44. Revitalizácia potoka Dubová

---

45. Peší podchod pod cestou II/499 002

---

46. Biokompostáreň 012

---

47. Rekultivácia skládky TKO 014

---

48. Technická infraštruktúra nových  
obytných súborov

---

49. Rozšírenie mestského cintorína  
na Bratislavskej ulici

---

50. Preložka cesty I/61 južný obchvat

---

51. Preložka cesty I/61 severný obchvat

---

52. Rekonštrukcie komunikácií a križovatkových uzlov  
základného komunikačného systému mesta

---

53. Rekonštrukcie komunikácií a križovatkových uzlov  
doplnkového komunikačného systému mesta

---

54. Nové komunikácie a križovatkové uzly základného  
komunikačného systému mesta

---

55. Nové komunikácie a križovatkové uzly doplnkového  
komunikačného systému mesta

---

56. Cyklistické trasy, cesty, chodníky všetkých stupňov

---

*57. Opravy, údržba, rekonštrukcie cestných komunikácií  
a križovatkových uzlov v mestskej časti Kocurice 027*

---

*58. Výstavba nových cestných komunikácií v rozvojových  
zónach mestskej časti Kocurice 027*

---



59. Rekonštrukcie, dostavby, prestavby existujúcich zariadení technickej infraštruktúry	027
60. Líniové stavby technickej infraštruktúry- miestne siete (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod elektrickej energie, telekomunikačné rozvody) v území mestskej časti Kocurice a v rozvojových zónach	027
61. Stavby verejného osvetlenia v rozvojových zónach ako aj vo všetkých frekventovaných priestoroch mestskej časti Kocurice	027
62. Stavba sociálneho zariadenia na ul. Brezová – Komenského	010
63. Stavba evakuačnej stanice s prívodom chladiacej vody z vodnej nádrže Sĺňava pre technologické potreby nového jadrového zdroja Jaslovské Bohunice.	017 (020)