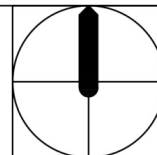




UZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ



ateliér 3ab s.r.o.
Záborského 42, 831 03 Bratislava
tel. +421 905 842 554
+421 918 389 554
www.3ab.sk
atelier@3ab.sk



NÁVRH RIEŠENIA

OBSTARÁVATEĽ: MESTO VRBOVÉ, Ul. gen. M.R.Štefánika 15/4, 92203 VRBOVÉ
SPRACOVATEĽ: ATELIÉR 3AB S.R.O., Záborského 42, 83103 BRATISLAVA
VYPRACOVAL: ING.ARCH. ANDREJ DRGOŇA
DÁTUM: JANUÁR 2018

N Á V R H Z Á V Ä Z N E J Č A S T I



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab, s.r.o., Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554, mail:drгона@3ab.sk

Obsah záväznej časti

- a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky**
- b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch**
- c.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia**
- d.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**
- e.) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene**
- f.) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**
- g.) Vymedzenie zastavaného územia obce**
- h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**
- i.) Plochy pre verejnoprospešné stavby a pre chránené časti krajiny**
- j.) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**
- k.) Zoznam verejnoprospešných stavieb**
- l.) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drgona@3ab.sk

Návrh záväznej časti

Zámerom riešenia Územného plánu mesta Vrbové je vytvoriť pre mesto a jeho spádové územie optimálne podmienky pre aktivity s funkčnou náplňou, akú si dané sídlo a jeho obyvatelia vyžadujú, ktoré boli schválené v Zadaní pre vypracovanie územného plánu. V záväznej časti sú zahrnuté nasledovné zásady a regulatívy:

b) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Celková charakteristika mesta, jeho funkčná kategória zostáva v návrhu nezmenená. Súčasná aj výhľadová funkcia mesta Vrbové, ako malého mestského sídla je obytná a výrobná, s udržiavaním poľnohospodárskej výroby viac v rastlinnej forme a s prevahou bývania v rodinných domoch. Bytový fond sa javí pri bežnom bonitačnom hodnotení, schopný uspokojovať súčasné požiadavky. Predpokladom uspokojenia návrhových požiadaviek je jeho kontinuálna prestavba, dostavba a nová výstavba pre návrhové obdobie do roku 2025, bez časového čiastkového určenia, pre jednotlivé lokality. Predpokladá sa, že jednotlivé lokality sa budú otvárať podľa pripravenosti a finančných možností mesta v súlade s rozpočtom mesta.

Tento fakt ovplyvňuje aj členenie územia. Na hlavnej kompozičnej osi vedenej z juhovýchodu na severozápad je orientovaná pôvodná zástavba s predĺženým námestím ukončeným za križovaním s vedľajšou, takmer kolmou, kompozičnou osou kostolom a vežou. Pôvodné námestie je predĺžené východným smerom. Objekty rodinných domov od vstupu z juhovýchodu sú zoskupené v súvislej uličnej zástavbe a medzi nimi sa sporadicky vyskytujú objekty občianskej vybavenosti. Dožitím starých objektov vznikli prieluky. Smerujúc viac k centru sa vyskytujú meštianske domy, prevažne zrekonštruované. Táto časť obce je v návrhu zaradená do lokality **CMČ-BVZ.1** a predpokladá sa jej rekonštrukcia a prestavba, s maximálnym zachovaním jestvujúceho charakteru mesta a námestia. Zhodnotením pôvodných objektov vznikne hodnotné centrum mesta s objektmi občianskej vybavenosti, ktoré pokračujú aj v smere východnom a západnom a dopĺňajú atmosféru centra. Ostatné zostávajú rozptýlené medzi obytnými objektmi aj západne a severne od centra. Výnimku predstavujú objemovo väčšie zariadenia občianskej vybavenosti ako je základná škola, materské škôlky, základná umelecká škola a predajňa potravín, ktoré sa nachádzajú v blízkosti ťažiska sídla. V tejto polohe sú dostatočné plošné rezervy pre doplnenie tejto občianskej vybavenosti. Tieto objekty sú v návrhu doplnené plochami pre parkovanie, vysokou i nízkou zeleňou a účelovými zariadeniami.

Novšia obytná zástavba je situovaná súbežne s hlavnou a vedľajšou kompozičnou osou na východnej, juhovýchodnej, juhozápadnej, severozápadnej strane sídla a v severnej časti sídla, kde zástavba plynule zrástá s rekreačnou a športovou funkciou.

Nové plochy pre bývanie sú situované do troch polôh a zaberajú aj plochy poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia. Preto návrh rieši aj rozšírenie hraníc zastavaného územia. Jedná sa o východnú, severnú a severozápadnú časť na okraji zastavaného územia, kde sa jedná o doplnenie enkláv. Pre bývanie mimo zastavaného územia je zahrnutá lokalita **BN.1, 2, 3, 4**. Jedná sa o poľnohospodársku pôdu mimo zastavaného územia. V zastavanom území sa jedná o lokality: **BN-RD.5**,



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

6, severne a severovýchodne od centra, na východnom okraji je situovaná lokalita **BN-RD.7** a na juhu zastavaného územia **BN-RD.8**. Západne od centra sú lokality **BN-RD.9, 10**, obe sú v zastavanom území v záhradách jestvujúcej zástavby RD. Touto novou zástavbou rodinnými domami dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy vo vlastníctve súkromných osôb v zastavanom území.

Pre bývanie v zmiešanom území, kde sú situované aj RD aj bytové nízkopodlažné domy sú navrhované dve plochy. Jedna na juhu zastavaného územia **BN-RBD.2** v susedstve jestvujúceho zmiešaného územia. Druhá je mimo zastavaného územia je to lokalita **BN-RBD.1**, ktorá je situovaná na juhozápade medzi cestou II/502 a Poľnohospodárskym družstvom. Obe tieto územia sú z hľadiska hospodárenia veľmi nevhodne situované, jedna tvorí enklávu medzi zastavaným územím a cestou a druhá je včlenená do zastavaného územia medzi jestvujúcu zástavbu bývania a plochu hospodárskeho dvora, patriacu Poľnohospodárskemu družstvu. V dotyku s dvorom družstva sú navrhované radové garáže **DVN-1**, ktoré budú vytvárať optickú bariéru od družstva a doplnia dopravnú vybavenosť v tomto území.

Na konci ulice Súkennícka je navrhované umiestnenie bytových domov **BN-BD.1**, jedná sa o nízkopodlažné byty s nižším štandardom vybavenia, ktoré majú slúžiť ako nájomné a prípadne sociálne bývanie.

Ostatné jestvujúce funkčné plochy pre bývanie, popri ceste M. R. Štefánika **BJ-RDS.1 - 3** sú v návrhu doplnené a toto obytné územie bude možné rozšíriť o služby, ubytovacie služby, práve pre ich blízkosť k rekreačnému územiu.

Taktiež obytné územie popri ceste Piešťanská ul. **BJ-RDP-1,2,3** je doplnené o občiansku vybavenosť a drobné prevádzky a **BJ-RDV.1** je doplnené o občiansku vybavenosť a je zahrnuté do polyfunkčných plôch.

Bývanie jestvujúce v rodinných domoch **BJ-RD.1-10** mimo týchto hlavných kompozičných osí je v návrhu zachované bez zmien, ako aj jestvujúce bývanie zmiešané v rodinných aj bytových domoch **BJ-RBD.1 - 3**, sa nemení.

Klasické sídliská bytových panelových domov **BJ-BD.1 - 6** tiež zostávajú bez zmien a možnosti zahusťovania, doplnia sa iba o chýbajúce plochy pre statickú dopravu a cyklistickú dopravu a verejnú zeleň.

Na juhozápadnom okraji obce je lokalizované jedno hospodárske stredisko Poľnohospodárskeho družstva Vrbové **PVJ-RŽ.1**, ktorého objekty mechanizácie, skladovacie priestory a objekty bývalej administratívy sú zaradené do plôch poľnohospodárskej výroby a skladového hospodárstva, v jednej časti dvora je sústredený chov hovädzieho dobytku. Pôvodné objekty boli rekonštruované a aj zmenili svoju náplň a dnes sa tu chová aj hydina. Hranica hygienického ochranného pásma nebola určená a navrhovaná zasahuje aj časť obytnej zástavby jestvujúcej, preto pre navrhovaný rozvoj bývania v susediacich lokalitách sa uvažuje s výrazným pásom ochrannej zelene.

V návrhu nie sú vyčlenené nové plochy pre chov hospodárskych zvierat, pre formu samostatne hospodáriacich roľníkov, prevažne formou rastlinnej výroby a v taktiež v živočíšnej výroby. Pre tento účel sú vyčlenené jestvujúce plochy v bývalom hospodárskom dvore na západnom okraji mesta pri Šteruskej ceste kde je označená ako **PVJ-RŽ.2**. Na vstupe do mesta od Piešťan sa nachádza jestvujúci výrobný areál, ktorý sa postupne reštrukturalizuje a jedna jeho časť sa využíva ako plocha a zariadenia poľnohospodárskej výroby v rastlinnej forme a je označená ako **PVN-R-1**.

Ďalšie plochy pre samostatne hospodáriacich vinohradníkov je navrhovaná plocha **PVN-V.1**, ktorá je situovaná v priamom kontakte na jestvujúcu plochu



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

vinohradníctva **PVJ-V.1**. V tesnej blízkosti vinohradov je navrhovaná lokalita sadov a vinohradov **ZN-SV.1**, pre drobných pestovateľov, ktorí nie sú registrovaní ako samostatne hospodáriaci roľníci, a majú záujem pestovať vinič a ovocné stromy.

V riešenom území je jedna registrovaná záhradkárska osada, je označená **ZJ-ZO.1**. V jej tesnej blízkosti je situovaná plocha jestvujúcich záhrad mimo zastavaného územia, ktoré sa využívajú na súkromné pestovanie ovocia a zeleniny individuálne bez organizovania v záhradkárskej osade a je označená **ZJ-Z.1**.

Okrem toho sú v území dve hospodárske usadlosti. Jedna na konci cesty k vinohradom na severozápadnom okraji riešeného územia nazývaná Baraní dvor **HUJ-1** a druhá sa nachádza za jestvujúcou lokalitou záhradkárskej osady **HUJ-2**. Obe sú oplotené a ich pôvodná funkcia sa zachováva a vzhľadom na blízkosť Chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty, nie je možné tieto usadlosti zahusťovať, novou výstavbou orientovanou na rekreáciu.

Drobný chov pre vlastné potreby je možné uskutočňovať pri vlastnom bývaní, za predpokladu prísneho dodržania hygienických zásad. Pre takýto chov sú najvhodnejšie pozemky na južnom a juhozápadnom okraji zastavaného územia. Za neprípustné návrh považuje umiestňovanie, aj keď drobného chovu v novo navrhovaných lokalitách. Návrh predpokladá, že podmienky pre vedenie drobného chovu zvierat, vydá mesto formou Všeobecne záväzného nariadenia mesta .

Návrh rieši aj plochy pre rozvoj ľahkého priemyslu, výroby s skladov, v lokalite prístupnej zo Šteruskej cesty a Sietnej ulice, označené **VN-PS.1 a 3**. Jedná sa o doplnenie enklávy intravilánu a čiastočne aj mimo zastavaného územia ako rozšírenie už jestvujúcej výrobnéj a skladovej funkcie v území na západnom okraji zastavaného územia, čím sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí v rozsahu 15-20 pracovných miest.

Medzi jestvujúcou zástavbou na Šteruskej ceste a bývalou tehelňou sú tiež dve lokality zahrnuté do zmiešaného územia drobných prevádzok, ľahkej výroby bez negatívnych vplyvov a bývania, označené ako **ZZJ-LVB.1** a **ZZN-LVB.1**. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná lokalita je v tesnej blízkosti jestvujúcej aj navrhovanej priemyselnej lokality a rovnako aj v blízkosti nej sú rodinné domy s obytnou funkciou, pri výbere výrobných zariadení bude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva. Vzhľadom k tomu, že navrhované zmiešané územie **ZZN-LVB.1** sa nachádza v blízkosti bývalej lokálnej uzavretej skládky komunálneho odpadu, ktorá je zaradená medzi predpokladané environmentálne záťažové stredného rizika, je potrebné v danom území vykonať geologický prieskum so zameraním na túto záťaž.

Jestvujúce výrobné plochy **VJ-PS.1** na juhovýchodnom a **VJ-PS.3** na západnom okraji zastavaného územia sú navrhnuté na reštrukturalizáciu. A jestvujúce výrobné zariadenia **VJ-PS.4 – 10**, zostávajú v pôvodnej štruktúre.

Športové ihrisko **ŠJ-ŠR.1** je situované v severovýchodnom okraji zastavaného územia a rovnako aj plocha pre rozšírenie tejto plochy športového ihriska a doplnenie chýbajúcich funkcií **ŠN-ŠR.1**. Obe sú v blízkosti rekreačnej lokality **RJ-1**, pri vodnej nádrži Čerenec. S jej rozšírením sa neuvažuje. Na kvalitatívne zhodnotenie je v danej lokalite dostatočný priestor. Na túto rekreačnú lokalitu nadväzuje jestvujúca lokalita na Priehradnej ulici, označená ako **BJ-RDS.4.**, určená pre bývanie v rodinných domoch, ubytovanie v súkromí a služby súvisiace s rekreáciou, vzhľadom na bezprostrednú blízkosť s rekreačnou lokalitou.

V tesnej blízkosti týchto zariadení je navrhovaný mestský park **ZN-MP.1** a lokalita rekreačného športu, s prírodnými posilňovacími zariadeniami a ihriskami **ŠN-ŠR.1** obe sú pre doplnenie športovo rekreačných funkcií mesta.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Ostatné katastrálne územie, ktoré nie je zahrnuté do rozvojových plôch, bude využívané ako poľnohospodárska pôda na poľnohospodárske účely samozrejme doplnená o krajinotvorné prvky, stromoradia okolo ciest, biokoridory okolo potokov, výsadba okolo oplotení areálov a ďalších prvkov ÚSES, či už vyplývajúcich z Územného plánu regiónu Trnavského kraja alebo miestny územný systém ekologickej stability. Severný okraj je tvorený časťou Chránenej krajiny oblasti Malé Karpaty.

Hlavnou urbanistickou a nosnou kostrou obce je bývalá cesta II/499 (Piešťany – Brezová pod Bradlom) a vedľajšou cesta II/502 v pokračovaní ulicou. SNP.

Výraznými výškovými dominantami sú kostol a veža v centre, iné sa v návrhu nepripúšťajú.

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

Riešené územie je rozdelené podľa prevládajúcich funkcií rozdelené na nasledovné funkčné plochy:

- **Navrhované bývanie, zeleň a technická infraštruktúra**

Bývanie

Záujmové územie je z urbanistického hľadiska vhodné na realizáciu nových zámerov, tak pre bývanie, výrobu ako aj rekreáciu.

Nové zámery sú citlivo vkladané do krajiny tak, aby nenarušili jej typický krajinný ráz a zároveň limity určujú ďalší urbanizačný rast v navrhovaných lokalitách, kde je plánovaná výstavba nových ulíc, počíta sa tu s potenciálnym uličným stromoradiím. Stavebná čiara v novo navrhovaných lokalitách, pri obojstrannej zástavbe bude vzájomne vzdialená od protiľahlej stav. č. 18,0 – 20,0m.

Zástavba v lokalitách pre bývanie v RD je nízko podlažná, zameraná na rodinné domy samostatne stojace. Plochy pred domami budú dotvárať verejnú zeleň aj keď budú vlastníctvom súkromných osôb. Len v lokalite BN-RBD.1 a 2 je možné umiestniť aj nízko podlažnú zástavbu bytových domov

Je neprípustné umiestňovať na novo navrhovaných pozemkoch hospodárske dvory pre chov hospodárskych zvierat, ani výrobné zariadenia, ako sú autodiely, lakovne,... Záhrady budú využívané len ako rekreačné v blízkosti stavieb a hospodárske, pre pestovanie ovocia a zeleniny. Je neprípustné, aby na pozemku vznikali hospodárske stavby. Garáž by mala byť súčasťou stavby rodinného domu, alebo ako sólo stavba ale maximálna dĺžka komunikácie k nej by nemala presiahnuť 25m od čelnej majetkovej hranice. Každý pozemok pre RD musí mať 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku vrátane garáže.

V súkromných záhradách je možné začať výstavbu samotných domov až po vybudovaní inžinierskych sietí. Je neprípustné, aby stavby vznikali s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby orientovanej k inej ulici.

Zástavba bytových domov je tiež nízko podlažná, maximálne štvorpodlažná so zvýšeným prízemím. Okolité pozemky budú riešené pre bezpečný prístup k stavbám aj pre osoby s obmedzeným pohybom, pre parkovanie, vrátane plôch pre bicykle a ostatné plochy budú riešené ako verejná zeleň a ihriská.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- **Obytné územie s prevahou rodinného bývania a súkromnej zelene jestvujúce**

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rekonštrukcia a prestavby jestvujúceho bytového fondu
- Výstavba rodinných domov v prielukách
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene

Prípustné:

- Umiestnenie prístavieb a nadstavieb je možné iba pri dodržaní všetkých platných technických a právnych predpisov (hygienických, protipožiarňch...)
- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok, neohrozujúcich zdravie obyvateľov

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis
- Sklárky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Rodinné domy - 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovia
- Občianska vybavenosť – 2 podlažia

Intenzita využitia:

- 40% - zastavaná plocha
- 60% - zeleň

- **Obytné územie s prevahou bývania a občianskeho vybavenia jestvujúce**

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rekonštrukcia a prestavby jestvujúcich domov, rodinné domy – zachovať jestvujúcu štruktúru a výškové zónovanie, (2 nadzemné podlažia a podkrovia – Piešťanská ulica, ul. M. R. Štefánika a ulica M. Beňovského a maximálne 3 podlažia a podkrovia – ľavá strana zástavby
- Výstavba rodinných domov vo vzniknutých prielukách
- Riešenie parkovania vlastných vozidiel na vlastných pozemkoch v počte 3
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Reštrukturalizácia predzáhradiek na uličnú zeleň
- Občianska vybavenosť
- Prechodné ubytovanie
- Sociálne služby
- Obchody
- Plochy prislúchajúce k obytnému územiu, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drgona@3ab.sk

- Umiestnenie objektov a priestorov, služieb, výrobných služieb, drobných prevádzok súvisiacich so službami a občianskej vybavenosti do prednej časti jestvujúcich rodinných domov na Piešťanskej ul.
- občianskej vybavenosti, služieb ubytovacích a reštauračných, obchody na ul. M. R. Štefánika

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady vyžadujúce intenzívnu nákladnú dopravu
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis, čerpace stanice pohonných hmôt
- Skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

• Obytné územie s občianskou vybavenosťou - polyfunkcia

Hlavná funkcia:

- Občianska vybavenosť
- Bývanie
- Rekonštrukcia, prestavby a nadstavby jestvujúcich objektov
- Verejná zeleň a technická infraštruktúra
- Polyfunkčné objekty – bývanie a vybavenosť

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok
- Ubytovacie služby
- Parkoviská

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Skládky druhotných surovín
- Služby porušujúce dobré mravy

• Obytné územie s bytovými domami a sídliskovou zeleňou

Hlavná funkcia:

- Bytové viacpodlažné domy
- Rekonštrukcia, prestavby, bez nadstavby jestvujúcich objektov
- Verejná zeleň a technická infraštruktúra
- Občianska vybavenosť, detské ihriská

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok v nebytových priestoroch
- Ubytovacie služby
- Parkoviská a garáže prislúchajúce k bytovým domom

Neprípustné:

- Objekty výroby a skladov
- Služby porušujúce dobré mravy a ohrozujúce zdravie obyvateľov



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drgona@3ab.sk

Zeleň

Verejne prístupná zeleň je z pozície riešenia územného plánu najvýznamnejšia a vyjadruje verejný záujem o takéto plochy v rámci riešeného územia. V našom riešenom území verejne prístupná zeleň je lokalizovaná v priestoroch okolo objektov občianskej vybavenosti a v okolí navrhovaných športových plôch. Verejne prístupná zeleň nájdeme v ochrannom pásme vodných tokov ako nelesnú drevinovú vegetáciu a vo funkčnom izolačnom páse priemyselnej zóny.

Čiastočne prístupná zeleň sa nachádza najmä pri objektoch občianskej vybavenosti, napr. škôl a pri rekreačných objektoch, ktoré sa nesmú oplocovať, alebo musia byť v určenom režime prístupné verejnosti a ich architektonické riešenie nesmie rušiť krajinné prostredie. Výsadby zelene musia v týchto priestoroch v prvom rade rešpektovať účel objektu. Rozsahom sú obyčajne menšie a majú spĺňať hlavne estetické kritériá a musia dopĺňať jestvujúcu vegetáciu.

Ďalšou verejne prístupnou zeleňou s obmedzeným režimom je aj vyhradená zeleň cintorínov, ktorej prístupnosť je ale regulovaná a kontrolovaná správcom.

- verejne prístupná zeleň bude lokalizovaná v okolí občianskej vybavenosti a navrhovaných športových plochách,
- verejne prístupnou je aj navrhovaný mestský park pod Čerencom
- verejne prístupnou sa stane aj zeleň v novo navrhovaných lokalitách okolo ciest,
- čiastočne prístupná zeleň sa nachádza najmä pri objektoch materskej školy a základných škôl.

K verejne neprístupnej zeleni možno zaradiť vegetáciu rodinných domov. V predzáhradkách sa vyskytujú len okrasné druhy. Tieto plochy zdanlivo nepodstatné časti mestského prostredia pomáhajú vytvárať prvý dojem u návštevníkov a prispievajú tak k celkovej atraktivite mesta. Priestory za domami sú vysadené podľa záujmov vlastníkov aj ovocnými drevinami. V rámci riešenia územného plánu odporúčame v predzáhradkách uprednostňovať okrasné výsadby prípadne s využitím tradičných spôsobov - lavička, ovocný strom, trávnik.

- verejne neprístupnej zeleni tvorí vegetácia záhrad rodinných domov, ktorá by mala tvoriť 60%, z celkovej výmery pozemku.

Technická infraštruktúra

Návrh územného plánu zahrnul zo záväznej časti územného plánu regiónu aj obchvat cesty II/499 a riešenie pripojenia cestyII/502 po zrealizovaní obchvatu. Táto bude pripojená na navrhovanú cestu II/499 až v okružnej križovatke pri vstupe do mesta od Piešťan. A od centra až po výstup na nový obchvat za mestom bude cesta II/499 preklasifikovaná na miestnu komunikáciu. Do vybudovania obchvatu zostane jestvujúci stav nezmenený.

Vo všetkých lokalitách nových sú zavedené všetky inžinierske siete. Je neprípustné aby sa výstavba realizovala bez existencie inžinierskych sietí v navrhovaných lokalitách. Určenie postupnosti výstavby v jednotlivých lokalitách nie je predmetom návrhu územného plánu, túto si určí mesto podľa finančných možností na prípravu územia a schváleného ročného rozpočtu. Teda až po vybudovaní technickej infraštruktúry, alebo aspoň po ich povolení a začatí realizácie je možné zahájiť výstavbu domov.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drgona@3ab.sk

V jestvujúcich lokalitách je navrhované doplnenie chýbajúcich inžinierskych sietí, uvažuje sa aj s rekonštrukciou jestvujúcich ciest a ostatných inžinierskych sietí.

V nadmerných záhradách a nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných domov až po vybudovaní inžinierskych sietí. Je neprípustné, aby stavby vznikali s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby orientovanej k inej ulici.

Všetky inžinierske siete okrem cesty budú realizované ako podzemné stavby.

Spresnenie a určenie zásad a limitov pre jednotlivé navrhované funkčné plochy vrátane rozvojových lokalít:

BJ-RD.1 - 10 jestvujúce obytné územie rodinného bývania a zelene

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch – sólo stojace, dvoj domy, átriové, radové
- Zachovanie jestvujúcej štruktúry zástavby a záhrad ako súkromnej zelene
- Riešenie parkovania vlastných vozidiel na vlastných pozemkoch
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Riešenie prístavieb a nadstavieb jestvujúcich objektov, pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Vytvorenie priestorov občianskej vybavenosti ako súčasti rodinných domov za predpokladu, že viac ako 50% úžitkovej plochy bude slúžiť trvalému bývaniu
- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb, vrátane ubytovania v súkromí, výrobných služieb a drobných prevádzok, neohrozujujúcich zdravie obyvateľov, do prednej časti pozemkov jestvujúcich rodinných domov, pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Odstavné státi a samostatne stojace garáže pre rodinné domy
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis
- Služby ohrozujuce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy - 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovia

Intenzita využitia:

- 40% - zastavaná plocha
- 60% - zeleň

Obmedzenia



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drgona@3ab.sk

- Pri rekonštrukciách a prístavbách riešiť dažďové vody na vlastnom pozemku, zadržiavaním v podzemných nádržiach s úmyslom využitia na zalievanie zelene
- Pri prístavbách a nadstavbách s pribudnutím bytových jednotiek je potrebné riešiť aj parkovanie na vlastnom pozemku v počte 2-3 parkovacie.
- Pri zmenách stavieb, v lokalitách popri ceste II/499 a II/502, opatrenia na eliminovanie negatívnych vplyvov od dopravy, si bude riešiť stavebník na vlastné náklady

BN-RD.1-10 navrhované obytné územie rodinného bývania a zelene

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch – sólo stojace, dvoj domy, prípadne átriové domy.
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Riešenie parkovania vlastných vozidiel na vlastných pozemkoch v počte 2-3 parkovacie miesta vrátane garáže.
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, technická infraštruktúra, vrátane záchytných podzemných nádrží na dažďovú vodu, statická doprava, verejná zeleň a ochranná izolačná zeleň

Prípustné:

- Vytvorenie priestorov občianskej vybavenosti ako súčasti rodinných domov za predpokladu, že viac ako 50% úžitkovej plochy bude slúžiť trvalému bývaniu, pri dodržaní stavebno-technických, požiarnych, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Odstavné státi a samostatne stojace garáže pre rodinné domy
- Verejná zeleň

Nepripustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Autoservis
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Rodinné domy - 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 40% - zastavaná plocha
- 60% - zeleň

Obmedzenia

- V lokalite Šípkovec je vedené potrubie priemyselného vodovodu, vedeného z vodnej nádrže Čerenec do areálu bývalej Trikoty.
- V lokalite pod futbalovým ihriskom je vedené potrubie priemyselného vodovodu, vedeného z vodnej nádrže Čerenec do areálu bývalej Trikoty.
- V lokalitách súbežných s vodnými tokmi riešiť RD so zvýšeným prízemím min. 0,6 m nad terénom a bez suterénu a zachovať ochranné pásmo vodných tokov (dotýka sa to stavieb a aj pevných oplotení)



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Pri výstavbe jednotlivých rodinných domov sa predpokladá, že každý stavebník si bude riešiť v zmysle zák.č.42/1994Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení zákona č.117/98Z. z. a vyhlášky č. 532/2006 Z. z. opatrenia pre civilnú ochranu na vlastnej stavbe. Jedná sa o jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne
- V lokalitách situovaných v susedstve výrobných areálov, je potrebné riešiť RD orientované obytnými miestnosťami na odvrátenú stranu od týchto areálov, použiť také materiály na stavbu RD a dreviny na výsadbu ochrannej zelene na vlastných pozemkoch (min. 4,0m), ktoré budú maximálne eliminovať negatívne možné vplyvy na zdravie ľudí.
- Dažďové vody, zo stavieb a spevnených plôch na vlastnom území riešiť záchytnými nádržami na vlastnom pozemku a využívať ich na zalievanie zelene.

BJ-RDS 1-4 jestvujúce obytné územie s prevahou bývania v rodinných domoch a služby

Hlavná funkcia:

- Bývanie v rodinných domoch
- Ubytovanie v súkromí
- Služby súvisiace s rekreáciou
- Plochy prislúchajúce k bývaniu a službám, verejná zeleň, ihriská, technická infraštruktúra a plochy statickej dopravy vrátane 20% odstavnej plochy pre bicykle

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok ako súčastí rodinných domov súvisiace s rekreáciou, pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Riešenie prístavieb a nadstavieb jestvujúcich rodinných domov pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Nepripustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, v zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Autoservis a služby súvisiace s automobilovým priemyslom
- Zberne a skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- rodinné domy – pripúšťa sa zmena výšky jestvujúcich domov a to max. do troch podlaží vrátane podkrovia.
- Pri novostavbách v prielukách a voľných pozemkoch sú to max. tri podlažia vrátane podkrovia

Intenzita využitia:

- 40% - zastavaná plocha
- 60% - zeleň

Obmedzenia:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Okrajom lokality je vedené potrubie priemyselného vodovodu, vedeného z vodnej nádrže Čerenec do areálu bývalej Trikoty
- Dodržať ochranné vodného toku a biokoridoru mBK11 Holeška, týka sa stavieb, vrátane pevných oplotení
- Zachovávať jestvujúcu štruktúru hlavne popri Ul. gen. M. R. Štefánika a Ul. Hoštáky
- Pri zmene stavieb nadstavbou a pri novostavbách na Priehradnej ulici a Rekreačnej ul. je potrebné zrealizovať geologický prieskum.

BJ-BD 1-6 jestvujúce obytné územie s prevahou bývania v bytových domoch

Hlavná funkcia:

- Bývanie v bytových domoch
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, ihriská, technická infraštruktúra a plochy statickej dopravy vrátane 20% odstavnej plochy pre bicykle

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok do neobytných priestorov bytových domov, a do objektov technickej vybavenosti, pri dodržaní stavebno-technických, požiarň, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Riešenie prístavieb jestvujúcich objektov technickej vybavenosti pri dodržaní stavebno-technických, požiarň, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Autoservis a služby súvisiace s automobilovým priemyslom
- Zberne a skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Bytové domy – zachovať jestvujúcu výšku nepripúšťa sa zmena jestvujúcej výšky
- Vybavenosť situovaná v štruktúre jestvujúcich BD a ich nevyužívaných priestoroch 1 podlažie
- V objektoch technického vybavenia max. 2 podlažia

Intenzita využitia:

- 40% - zastavaná plocha
- 60% - zeleň

BN-BD.1 navrhované obytné územie s prevahou bývania v bytových domoch

Hlavná funkcia:

- Bytové domy, sociálne byty nižšieho štandardu
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, ihriská, technická infraštruktúra a statická doprava



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok, pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Autoservis a služby súvisiace s automobilovým priemyslom
- Zberne a skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Bytové domy – max. 4 podlažia,

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

Obmedzenia:

- Okrajom lokality je vedené potrubie priemyselného vodovodu, vedeného z vodnej nádrže Čerenec do areálu bývalej Trikoty
- Dodržať ochranné pásmo VTL plynovodu a regulačnej stanici plynu
- V navrhovaných plochách je potrebné zrealizovať geologický prieskum

BJ-RBD. 1, 2, 3 jestvujúce obytné územie so zmiešaným bývaním v bytových a rodinných domoch

Hlavná funkcia:

- Bývanie v bytových domoch aj v rodinných domoch
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, ihriská, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok do pivničných a prízemných neobytných priestorov bytových domov, pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Umiestnenie objektov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok v objektoch RD pri dodržaní, že 50% úžitkovej plochy bude slúžiť trvalému bývaniu

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej a ochrannej zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Autoservis a služby súvisiace s automobilovým priemyslom
- Zberne a skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Bytové domy – max. 4 podlažia
- Rodinné domy max. 2 poschodia a podkrovia
- Vybavenosť situovaná v štruktúre BD 1 podlažie a RD 50%

Intenzita využitia:

- 40% zastavaná plocha



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- 60% zeleň

BN-RBD. 1, 2 navrhované obytné územie so zmiešaným bývaním v rodinných a bytových domoch

Hlavná funkcia:

- Bývanie v bytových domoch aj v rodinných domoch
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, umelecké diela, prvky drobnej architektúry, ihriská, technická infraštruktúra a statická doprava, vrátane 20% plôch pre odstavenie bicyklov

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok ako sólo stavieb alebo do prízemí neobytných priestorov bytových domov, pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Umiestnenie objektov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok v objektoch RD pri dodržaní, že 50% úžitkovej plochy bude slúžiť trvalému bývaniu

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej a ochrannéj zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby,
- Autoservis a služby súvisiace s automobilovým priemyslom
- Zberne a skládky druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Bytové domy – max. 4 podlažia
- Rodinné domy max. 2 poschodia a podkrovia
- Vybavenosť situovaná v štruktúre BD 1 podlažie a RD 50%

Intenzita využitia:

- 60% zastavaná plocha
- 40% - zeleň

Obmedzenia:

- V lokalite BN-RBD.1 je evidované stredné radónové riziko, ktoré môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia. Preto stavebné využitie územia s výskytom stredného radónového rizika, v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie posúdiť a riešiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.
- Vo všetkých navrhovaných plochách je potrebné zrealizovať geologický prieskum pre výstavbu inžinierskych sietí a viacpodlažných budov.
- Pri výstavbe jednotlivých rodinných domov sa predpokladá, že každý stavebník si bude riešiť v zmysle zák.č.42/1994Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení zákona č.117/98Z. z. a vyhlášky č. 532/2006 Z. z. opatrenia pre civilnú ochranu na vlastnej stavbe. Jedná sa o jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

CMČ- BVZ.1 centrálna mestská časť - obytné územie s prevahou bývania a občianskeho vybavenia a zelene

Hlavná funkcia:

- Bývanie - bytové domy a rodinné domy
- Polyfunkčné domy
- Občianska vybavenosť ako súčasť stavieb bytových domov
- Občianska vybavenosť samostatná
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, umelecké diela v exteriéri, prvky drobnej architektúry, vrátane autobusových zastávok, technická infraštruktúra, plochy statickej dopravy, vrátane 20% plôch pre odstavenie bicyklov.

Prípustné:

- Výstavba v prielukách
- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb a drobných prevádzok ako súčastí BD v nevyužívaných technických neobytných priestoroch, pri dodržaní stavebno-technických, požiarnych, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Pri sólo stavbách občianskej vybavenosti je možné povoliť aj bývanie

Nepripustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej a ochrannéj zeleni a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Autoservis
- Parkoviská pre nákladné vozidlá
- Zberne druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Pri pamiatkovo chránených objektoch nie je povolená zmena výšky
- Občianska vybavenosť tri podlažia
- Bytové domy max. 4 podlažia
- Rodinné domy dve podlažia so zvýšeným prízemím a podkroviem,
- Vybavenosť situovaná v objektoch BD max. 2 podlažia
- Drobné prevádzky neohrozujúce zdravie obyvateľov 1 podlažie s max. výškou do 4,5m

Intenzita využitia:

- 70% zastavaná plocha
- 30% zeleň

Obmedzenia

- V tejto funkčnej ploche hlavne na hlavnej kompozičnej osi sú evidované (ale nie všetky zdokumentované), niekoľkopodlažné podzemné stavby pivníc.
- Pri projektovaní zmien stavieb, prístavieb a nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum.
- Je potrebné zachovávať pôvodnú urbanistickú štruktúru
 - Zachovanie všetkých pamiatkovo chránených objektov a objektov pamiatkového záujmu,
 - Do zrealizovania obchvatu cesty II/499, je územie popri ceste ohrozované nadmerným hlukom a prašnosťou z dopravy, je potrebné aby v riešení jednotlivých projektov bol tento stav eliminovaný na náklady vlastníkov.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

CMČ-BVZ.1A obytné územie polyfunkčné, s prevahou občianskeho vybavenia, bývania, služieb, výrobných služieb, drobných prevádzok, obchodov a zelene

Hlavná funkcia:

- Polyfunkčné domy – občianska vybavenosť a bývanie
- Občianska vybavenosť samostatná
- Bývanie v bytových domoch
- Občianska vybavenosť a výrobné služby súžiacie vybavenosti, neohrožujúce zdravie ľudí
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava.

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, služieb, výrobných služieb a drobných prevádzok ako súčastí občianskej vybavenosti a súčastí BD v nevyužívaných technických neobytných priestoroch, pri dodržaní stavebno-technických, požiarlych, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej a na fasádach objektov
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Autoservis
- Zberne druhotných surovín
- Služby ohrožujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Bytové domy max. 4 podlažia
- Vybavenosť situovaná v štruktúre BD max. 2 podlažia
- Drobné prevádzky a výrobné služby max. výška 4,5m

Intenzita využitia:

- 80% zastavaná plocha
- 20% zeleň

Obmedzenia

- Celá funkčná plocha bude prístupná z ul. SNP
- Pri projektovaní zmien stavieb, prístavieb a nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum

CMČ-VZ.1B obytné územie s prevahou občianskeho vybavenia, služieb, administratívy, obchodov a zelene

Hlavná funkcia:

- Rekonštrukcia jestvujúceho komplexu administratívneho centra bývalej Trikoty na polyfunkčný dom - občianska vybavenosť a administratíva.
- Občianska vybavenosť - je možné umiestnenie priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok ako súčastí vybavenosti, pri dodržaní stavebno-technických, požiarlych, hygienických, dopravných a právnych predpisov



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Administratíva pre výrobné podniky, správu, vývoj, služby a informačné technológie.
- Plochy prislúchajúce k navrhovanej funkcii - verejná zeleň s prvkami drobnej architektúry, technická infraštruktúra a statická doprava, vrátane zariadení na odstavenie bicyklov.

Prípustné:

- Prístavba doplnkových služieb
- Hromadná garáž slúžiaca občianskej vybavenosti

Nepripustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej a ochrannnej zeleni a na fasádach objektov
- Byty
- Rodinné domy
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Autoservis
- Zberne druhotných surovín
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Polyfunkčný dom bez zmeny výšky pôvodného objektu administratívy, s možnosťou zníženia o jedno podlažie.
- Vybavenosť situovaná v samotnom objekte max. v 3 nadzemných podlažiach
- Doplnkové služby v prípadnej prístavbe max. výška 4,5m, zelená strecha
- Hromadná garáž dve podlažia, zelená strecha

Intenzita využitia:

- 70% zastavaná plocha
- 30% zeleň (časť zelene je možné umiestniť aj na streche prípadnej prístavby a hromadnej garáže)

Obmedzenia

- V danom území je potrebné vybudovať parkovanie pre polyfunkčný dom a vybavenosť.
- Celá funkčná plocha bude prístupná z ul. J. Zigmundíka
- Pri projektovaní zmien stavieb, prístavieb a nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum a dodržať ochranné pásmo regionálneho biokoridoru rBK11 Holeška

Plochy poľnohospodárskej výroby

Mesto Vrbové sa nachádza v poľnohospodárskej krajine s veľmi vhodnými podmienkami na poľnohospodársku výrobu. Aby územie bolo podporené aj z hľadiska ekologickej stability, je nutné podporiť diverzitu územia v poľnohospodárskej krajine. Preto je potrebné zmenšiť veľkobloky poľnohospodárskej pôdy tým, že v krajine vzniknú nepravidelné remízky tvorené nelesnou stromovou a krovitou vegetáciou.

Navrhovanou výsadbou vetrolamov, ozelenením poľných ciest a zakladaním ostrovčekov nelesnej stromovej a krovitej vegetácie sa podporí ochrana pôdy a zabráni sa veternej a vodnej erózii územia, hlavne v svahovitom území na západe riešeného územia.

Samostatne hospodáriaci roľníci so živočíšnou výrobou v zastavanom obytnom území mesta nie sú žiaduci, preto nie sú vytvorené nové plochy s touto



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

funkčnou náplňou. Preto v územnom pláne nie sú vyčlenené plochy pre chov hospodárskych zvierat, pre formu samostatne hospodáriacich roľníkov.

Drobný chov pre vlastné potreby je možné uskutočňovať pri vlastnom bývaní, za predpokladu prísneho dodržania hygienických zásad. Za neprípustné návrh považuje umiestňovanie, aj keď drobného chovu v novo navrhovaných lokalitách. V ostatných lokalitách návrh predpokladá, že podmienky pre vedenie drobného chovu zvierat, vydá mesto formou Všeobecného záväzného nariadenia mesta.

V rastlinnej výrobe je umožnené na svojich pozemkoch tak v zastavanom území ako aj mimo neho hospodáriť aj formou samostatne hospodáriaceho roľníka, pestovateľa a vinohradníka

Návrh preberá koncepciu poľnohospodárskej výroby a sídlo poľnohospodárskeho družstva aj s jeho hospodárskymi plochami označené ako **PVJ-RŽ.1** - plochy poľnohospodárskej výroby s rastlinnou aj živočíšnou výrobou, plne rešpektuje, až na niektorú poľnohospodársku pôdu, na ktorej družstvo hospodári a je v rozvojových plochách navrhnutá na použitie na iné ako poľnohospodárske účely. Pre tieto rozvojové plochy, bude potrebný od Okresného pozemkového úradu v Trnave, predchádzajúci súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné ako poľnohospodárske účely.

Rovnako **PVJ-RŽ. 2** - Plochy poľnohospodárskej výroby s rastlinnou aj živočíšnou výrobou, na okraji zastavaného územia vľavo od vstupu cestou II/502 na Šteruskej ceste, návrh rešpektuje.

Okrem toho územný plán rieši aj ďalšie plochy, hlavne pre rastlinnú výrobu. Jedná sa o plochu na okraji zastavaného územia vpravo pri vstupe od Piešťan, označenú ako **PVN-R.1** - plocha pre pestovanie rastlín a zeleniny a tiež plocha v zastavanom území za bývalou tehelnou **PVN-R.2**, ktorá je v súčasnosti užívaná ako orná pôda a v územnom pláne je navrhnuté je zachovať pre rastlinnú výrobu, pestovanie rastlín a zeleniny. Ďalšou rastlinnou výrobou sú vinohrady ako je **PVN-V.1** plocha navrhovanej poľnohospodárskej výroby rastlinnej, formou vinohradníctva. Táto je situovaná v priamom susedstve s jestvujúcou plochou viníc označenou **PVJ-V.1**.

Pre funkčné plochy poľnohospodárskej výroby sú určené tieto regulatívy:

PVJ-RŽ.1-2 Plochy poľnohospodárskej výroby s rastlinnou aj živočíšnou výrobou

Hlavná funkcia:

- Poľnohospodárska výroba živočíšna (hovädzí dobytok, ošípané, hydina)
- Poľnohospodárska výroba, rastlinná výroba
- Prevádzkové budovy strojného vybavenia, náradia a sklady krmiva, osiva a ošetrovujúcich prípravkov
- Bitúnok a spracovanie mäsa
- Sklady produktov rastlinnej výroby a ich spracovanie
- Administratíva a obchod súvisiaci s poľnohospodárskou výrobou
- Plochy prislúchajúce k výrobným zariadeniam, ochranná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Objekty pre likvidáciu živočíšnych zvyškov a uhynutých zvierat
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov

Podlažnosť:

- Stavby určené pre chov zvierat - prízemné stavby
- Administratíva tri nadzemné podlažia
- Sklady, haly jednopodlažné do max. výšky 5,0 m

Intenzita využitia:

- 75% - zastavaná plocha
- 25% - zeleň, ochranná zeleň

Obmedzenia

- Výsadba a údržba ochrannej zelene
- Pravidelné monitorovanie ovzdušia a meranie hlučnosti

PVJ-V.1 a PVN-V.1 – plochy poľnohospodárskej rastlinnej výroby - vinice

Hlavná funkcia:

- Poľnohospodárska výroba, rastlinná výroba - vinohradníctvo
- Prevádzkové budovy a sklady náradia a strojného vybavenia
- Sklady produktov rastlinnej výroby a ich spracovanie
- Obchod súvisiaci s výrobou
- Plochy prislúchajúce k výrobným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Podzemné stavby- pivnice
- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Objekty občianskej vybavenosti
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Prízemné stavby s podkrovím
- Sklady, haly max. 4,5 m

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha
- 90% - vinohrad

Obmedzenia

- V danom území nie sú zavedené všetky inžinierske siete, okrem účelovej komunikácii a elektriny

Zeleň, záhrady, záhradkárske osady a hospodárske usadlosti



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

ZN-SV.1 - navrhovaná lokalita sádov a vinogradov pre drobných pestovateľov, ktorí nie sú registrovaní ako samostatne hospodáriaci roľníci, a majú záujem pestovať vinič a ovocné stromy

Hlavná funkcia:

- záhrady, rastlinná výroba, sad a vinohradníctvo
- objekty pre ukrytie pred nepriaznivým počasím, pre oddych a sklad náradia a sklad produktov rastlinnej výroby do 25m²
- Plochy prislúchajúce k týmto zariadeniam, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Podzemné stavby – čiastočne do terénu zapustené pivnice
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Rekreačné chaty
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Prízemné stavby s podkrovím
- Sklady, max. výšky 3,0 m

Intenzita využitia:

- 5% - zastavaná plocha a max. 25m²
- 95% - záhrada a sad

Obmedzenia

- Pre dané územie je potrebné požiadať orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy o zmenu kultúry z poľnohospodárskej pôdy na sady a záhrady
- V danom území nie sú zavedené všetky inžinierske siete, okrem navrhovanej účelovej komunikácie

ZJ-ZO.1 Jestvujúca záhradkárska osada, do tejto funkčnej plochy sú zahrnuté záhradky aj s povolenými stavbami záhradných domčekov.

Hlavná funkcia:

- záhrady, rastlinná výroba
- objekty pre ukrytie pred nepriaznivým počasím, pre oddych a sklad náradia a sklad produktov rastlinnej výroby do 25m²
- Plochy prislúchajúce k týmto zariadeniam, oplotenie celého areálu, zeleň, technická infraštruktúra vrátane komunikácií a statická doprava

Prípustné:

- Podzemné stavby – čiastočne do terénu zapustené pivnice
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Oplotenie jednotlivých záhradiek
- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Rekreačné chaty
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Prízemné stavby s podkrovím

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha a max. 25m²
- 90% - záhrada

Obmedzenia

- V danom území nie sú zavedené všetky inžinierske siete, okrem účelovej komunikácie

ZJ-Z.1 - plochy jestvujúcich súkromných záhrad mimo zastavaného územia, ktoré sa užívajú pre pestovanie ovocia a zeleniny ale nie ako samostatne hospodáriaci roľníci.

Hlavná funkcia:

- záhrady, rastlinná výroba, sad
- objekty pre ukrytie pred nepriaznivým počasím, pre oddych a sklad náradia a sklad produktov rastlinnej výroby do 25m²
- Plochy prislúchajúce k týmto zariadeniam, zeleň, technická infraštruktúra

Prípustné:

- Podzemné stavby – čiastočne do terénu zapustené pivnice
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Rekreačné chaty
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Prízemné stavby s podkrovím

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha a max. 25m²
- 90% - záhrada

Obmedzenia

- V danom území nie sú zavedené všetky inžinierske siete, okrem navrhovanej účelovej komunikácie

HUJ-1-2 jestvujúce hospodárske usadlosti sú trvale obývané objekty s doplnkovými stavbami- bývalými hospodárskymi budovami

Hlavná funkcia:

- Bývanie a objekty pre ukrytie pred nepriaznivým počasím, pre oddych a sklad náradia
- a sklad produktov rastlinnej výroby
- chov domácich zvierat
- záhrady, rastlinná výroba, sady a vinohradníctvo
- Plochy prislúchajúce k týmto zariadeniam, zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Podzemné stavby – čiastočne do terénu zapustené pivnice
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarных, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Rekreačné chaty
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Prízemné stavby s podkrovím
- Sklady, max. výšky 3,0 m

Intenzita využitia:

- 25% - zastavaná plocha a dvor
- 75% - zeleň

Obmedzenia

- V danom území nie sú zavedené všetky inžinierske siete, okrem účelovej komunikácie a elektriny
- Voda z vlastného zdroja
- Kanalizácia – vodonepriepustné žumpy

Plochy priemyselnej výroby a skladov

Návrh predpokladá vzhľadom na polohu mesta rozsiahly stavebný rozvoj mesta, tým aj množstvo pracovných príležitostí v oblasti stavebníctva.

Návrh rieši aj plochy pre rozvoj ľahkého priemyslu, výroby s skladov, Jedná sa o doplnenie a rozšírenie už jestvujúcej výrobnjej a skladovej funkcie v území na severozápadnom okraji zastavaného územia, čím sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí v rozsahu 15-20 pracovných miest. Vzhľadom k tomu, že navrhovaná lokalita je v tesnej blízkosti jestvujúcej aj navrhovanej lokality s obytnou funkciou, pri výbere výrobných zariadení bude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva.

Plochy pre rozvoj ľahkého priemyslu, výroby s skladov sú vyčlenené aj v v jestvujúcich priemyselných areáloch. Jedná sa o reštrukturalizáciu a doplnenie už jestvujúcej výrobnjej a skladovej funkcie v území na východnom, juhovýchodnom a západnom okraji zastavaného územia, čím sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí. Z hľadiska ekologickej únosnosti sa jedná o podmiennečne vhodné územia a vzhľadom k tomu, že lokality sú prevažne v tesnej blízkosti jestvujúcej bytovej zástavby a taktiež v kontakte s voľnou krajinou, pri výbere a dopĺňaní výrobných zariadení bude potrebné klásť výrazný dôraz pri využívaní tohto územia hlavne na ochranu životného prostredia a ochranu bezpečnosti a zdravia obyvateľstva.

Vo výrobných areáloch 20% z celkovej plochy stavebného pozemku bude patriť vysokej zeleni, ktorá bude maximálne situovaná ako ochranná zeleň okolo priemyselných areálov. Vo vnútorných priestoroch areálov je tiež nutné umiestňovať zeleň v zmysle vytvorenia zdravého pracovného prostredia. Zeleň v priemyselných areáloch je dôležitá aj na zmiernenie negatívneho pôsobenia a vytvárania bariér v krajine a je neopomenuteľná v zmysle začlenenia výrobných areálov do krajiny.

VJ-PS.1-10 Výrobné územie s prevahou drobných podnikov a živnostníkov

Regulatívy sú nasledovné:

- vo výrobných areáloch lokalizovať ľahký priemysel, služby a skladové priestory pre malé podniky a živnostníkov,



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- technologický proces výroby nesmie mať negatívne účinky na životné prostredie,
- nákladná doprava viazaná na výrobu nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám,
- výrobný areál sa môže oplocovať,
- parkoviská budú situované v rámci vlastných stavebných pozemkov,
- v ochrannom pásme cesty II/499 a II/502 neumiestňovať stavebné objekty s výnimkou inžinierskych sietí a zelene,
- zrealizovať a udržiavať min. 6m funkčný pás izolačnej zelene okolo areálu,
- zrealizovať odlučovače ropných látok zo všetkých parkovísk a spevnených plôch,
- dažďové vody zdržiavať v území v ktorom vznikli a prípadne ich využívať na údržbu areálovej zelene

VJ-PS.1 a 3 Výrobné územie určené na reštrukturalizáciu

Regulatívy sú nasledovné:

- vo výrobných areáloch lokalizovať ľahký priemysel, služby, dopravné služby a skladové areály,
- technologický proces výroby nesmie mať negatívne účinky na životné prostredie a zdravie obyvateľov,
- parkoviská budú situované v rámci stavebných pozemkov,
- garáže súvisiace s prevádzkou
- nákladná doprava viazaná na výrobu nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám,
- objekty musia dodržiavať ochranné pásmo regionálneho biokoridoru 40m
- oplotenie,
- v ochrannom pásme cesty II/499 neumiestňovať stavebné objekty s výnimkou inžinierskych sietí a zelene,
- realizovať záchytné a zádržné nádrže pre dažďovú vodu, ktorej odvedenie do recipientu bude regulovane vypúšťané.
- zrealizovať a udržiavať min.6m funkčný pás izolačnej zelene okolo areálov,
- zrealizovať odlučovače ropných látok zo všetkých parkovísk a spevnených plôch,

Hlavná funkcia:

- Priemyselná výroba
- Drobné prevádzky
- Sklady
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Autoservis a služby motoristom
- Sklady produktov rastlinnej výroby a ich spracovanie
- Obchod
- Služby
- Plochy prislúchajúce k výrobným zariadeniam, ochranná zeleň, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou
- Ubytovne – prechodné bývanie
- Všetky uvedené funkcie je možné umiestniť iba pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.

Neprípustné:

- Objekty pre komerčné trvalé bývanie v bytových aj v RD
- Objekty občianskej vybavenosti
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Administratívne budovy – max. 3 podlažia
- RD – maximálne 2 podlažia a podkrovia
- Sklady, haly max. 6 m

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

Obmedzenia

- Zachovať pôvodné vjazdy do areálov
- Preveriť zámery zahustenia územia z hľadiska potrieb energií a vplyvu na inžinierske siete
- Pri projektovaní zmien stavieb, prístavieb a nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum, v lokalite VN-PS.3 v súvislosti s pravdepodobnou environmentálnou záťažou z bývalej uzavretej skládky

VJ-PS.4-10 Výrobné a skladové územie

Regulatívy sú nasledovné:

- vo výrobných areáloch lokalizovať ľahký priemysel a skladové priestory,
- technologický proces výroby nesmie mať negatívne účinky na životné prostredie,
- nákladná doprava viazaná na výrobu nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám,
- výrobný areál sa môže oplocovať,
- parkoviská budú situované v rámci vlastných stavebných pozemkov,
- zrealizovať a udržiavať min.6m funkčný pás izolačnej zelene okolo areálu, v dotyku s obytným územím
- zrealizovať odlučovače ropných látok zo všetkých parkovísk a spevnených plôch,
- realizovať záchytné a zádržné nádrže pre dažďovú vodu, ktorej odvedenie do miestnych potokov bude regulované a organizované vypúšťané.

Hlavná funkcia:

- Výroba priemyselná
- Sklady
- Dopravné zariadenia a služby motoristom,
- garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Ochranná zeleň



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Plochy prislúchajúce k výrobným zariadeniam, ochranná a verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou výrobou

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé bývanie
- Objekty občianskej vybavenosti
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Administratívne budovy – 2 podlažia – maximálne 2 podlažia a podkrovia
- Sklady, haly max. 6 m

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

Obmedzenia

- Zachovať pôvodné vjazdy do areálov
- Preveriť zámery zahustenia územia z hľadiska potrieb energií a vplyvu na inžinierske siete
- Vybudovať ochrannú zeleň okolo oplotenia min.6m

VN-PS.1 a 3 - Výrobné územie s prevahou drobných podnikov a živnostníkov a dopravná vybavenosť

Regulatívy sú nasledovné:

- vo výrobných areáloch lokalizovať ľahký priemysel, služby a skladové priestory pre malé podniky a živnostníkov,
- technologický proces výroby nesmie mať negatívne účinky na životné prostredie,
- Riešiť dažďové vody na vlastnom pozemku, zadržiavaním v podzemných nádržiach s úmyslom využitia na zalievanie zelene
- nákladná doprava viazaná na výrobu nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám,
- Jednotlivé podniky v rámci výrobného areálu sa môžu oplocovať,
- parkoviská budú situované v rámci vlastných stavebných pozemkov,
- zrealizovať a udržiavať min.6m funkčný pás izolačnej zelene okolo celého areálu, v dotyku s obytným územím a aj voľnou krajinou
- zrealizovať odlučovače ropných látok zo všetkých parkovísk a spevnených plôch,

Hlavná funkcia:

- Priemyselná výroba
- Drobné prevádzky
- Sklady
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Obchod a služby súvisiace s výrobou
- Plochy prislúchajúce k uvedeným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Dopravná vybavenosť
- Služby motoristom
 - Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich so samotnou činnosťou

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé bývanie v bytových aj rodinných domoch
- Zberne, skládkovanie a spracovanie odpadov
- Objekty občianskej vybavenosti
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Administratívne budovy 2 podlažia – maximálne 2 podlažia a podkrovia
- Dopravná vybavenosť - 1 podlažie
- Sklady, haly výrobné - max. 6 m

Intenzita využitia:

- 70% - zastavaná plocha
- 30% - zeleň

Obmedzenia

- Preveriť zámery územia z hľadiska potrieb energií a vplyvu na inžinierske siete
- Dažďové vody riešiť na vlastnom pozemku, zadržiavaním v podzemných nádržiach s úmyslom využitia na zalievanie zelene
- Vybudovať ochrannú zeleň okolo oplotenia min.6m
- Pri projektovaní nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum, súvisiaci s pravdepodobnou environmentálnou záťažou so stredným rizikom z uzavretej skládky odpadov.

ZZJ-LVB.1 – jestvujúca zmiešaná zóna ľahkej výroby, služieb a bývania

Hlavná funkcia:

- Ľahká výroba nesmie mať negatívne účinky na životné prostredie a zdravie ľudí,
- Drobné prevádzky a sklady s nimi súvisiace
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Bývanie
- Obchod a služby súvisiace s výrobou
- Plochy prislúchajúce k uvedeným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Dopravná vybavenosť
- Služby motoristom

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé bývanie v bytových domoch
- Zberne, skládkovanie a spracovanie odpadov
- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov
- Objekty občianskej vybavenosti
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Administratívne budovy a stavby na bývanie 2 podlažia – maximálne 2 podlažia a podkrovie
- Dopravná vybavenosť - 1 podlažie
- Sklady, haly výrobné - max. 6 m

Intenzita využitia:

- 60% - zastavaná plocha
- 40% - zeleň

Obmedzenia

- Preveriť zámery územia z hľadiska potrieb energií a vplyvu na inžinierske siete
- Dažďové vody riešiť na vlastnom pozemku, zadržiavaním v podzemných nádržiach s úmyslom využitia na zalievanie zelene
- Vybudovať ochrannú zeleň okolo prevádzok min.6m
- Pri projektovaní nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum, súvisiaci s pravdepodobnou environmentálnou záťažou so stredným rizikom z uzavretej skládky odpadov.

Odpadové hospodárstvo

OHN-ZD.1 funkčná plocha odpadového hospodárstva - zberný dvor a kompostovisko

Hlavná funkcia:

- Zberne, triedenie a spracovanie odpadov
- Spevnené plochy
- Sklady
- Garáže a parkovania na vlastných pozemkoch
- Administratíva
- Ochranná zeleň
- Plochy prislúchajúce k uvedeným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - služieb súvisiacich so samotnou činnosťou

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé a prechodné bývanie
- Objekty občianskej vybavenosti
- Samostatne hospodáriaci roľníci- živočíšna výroba
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov

Podlažnosť:

- Administratívne – 1 podlažia a podkrovie
- Dopravná vybavenosť - 1 podlažie
- Sklady, haly - max. 6 m

Intenzita využitia:

- 80% - zastavaná plocha, sklad, spevnené plochy, dopravná vybavenosť, garáž pre strojné vybavenie
- 20% - zeleň

Obmedzenia

- Preveriť zámery územia z hľadiska potrieb energií a vplyvu na inžinierske siete
- Dažďové vody zo spevnených plôch riešiť na vlastnom pozemku
- Vybudovať ochrannú zeleň okolo oplotenia min.6m



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Pred projektovaním nových stavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum, súvisiaci s pravdepodobnou environmentálnou záťažou stredného rizika

Lesné hospodárstvo

Vzhľadom na absenciu lesných porastov, v krajine záujmového územia je iba malá plocha lesa CHKO Malé Karpaty, nie je prípustné lesné hospodárenie.

Ťažba nerastných surovín

Ťažba nerastných surovín sa v území nerealizuje.

Cestovný ruch, rekreácia a využívanie voľného času

Vzhľadom na to, že samotné sídlo ako i jeho okolie poskytujú potenciálne vhodné podmienky pre krátkodobú rekreáciu je možné navrhovanými opatreniami podporiť poznávací turizmus v tejto oblasti a to využitím potenciálu pre cykloturistiku, ktorú návrh podporil v území cyklistickou turistickou trasou. Návrh sa týka podpory vzniku cyklotrasy orientovanej na poznávanie sakrálnych prvkov krajiny a navrhované trasy budú hlavne zamerané na prepojenie mesta s okolitými obcami a s mestom Piešťany a riekou Váh a napojenie na Vážsku cyklomagistrálu a taktiež na prepojenie s cyklotrasou malokarpatského regiónu.

Vodná plocha na okraji severného katastrálneho územia je navrhnutá pre krátkodobú rekreáciu, a zároveň plní aj funkciu biocentra preto sú prípustné iba zariadenia pre uspokojenie týchto potrieb. Vzhľadom na jej združenú funkciu s rybníkárstvom je neprípustné používať k vodným športom motorové zariadenia. Plocha bude doplnená vhodnou zeleňou a občianskou vybavenosťou pre podporu cestovného ruchu.

Pre dobrú kondíciu priestorov pre rekreáciu je potrebné pri rekonštrukciách súkromných chat, dbať na zachovanie jestvujúcej štruktúry, nezasahovať do okolitej poľnohospodárskej pôdy a rešpektovať ochranné pásmo biokoridoru 6,0m okolo Holešky. Pre doplnenie služieb rekreantom je potrebné navrhnuť občiansku vybavenosť a služby rekreantom na mieste pri vodnej nádrži Čerenec, vytvoriť oddychové plochy, doplnkové zariadenia a služby realizovať na ostatných plochách popri vodnej nádrži. Je dôležité aby sa pri realizácii technickej infraštruktúry počítalo s realizáciou odlučovačov ropných látok zo všetkých parkovísk a spevnených plôch.

RJ-1 Zmiešané rekreačné územie so športom a občianskou vybavenosťou a zeleňou

Hlavná funkcia:

- Vodná nádrž
- Služby
- Súkromné chaty
- Turistické ubytovne
- Reštauračné služby
- Zeleň
- Športoviská
- Oddychové plochy
- Plochy prislúchajúce k rekreačným zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava,

Prípustné:

- Rekonštrukcie súkromných chat, zachovanie pôvodnej štruktúry, bez zahusťovania zástavby



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich s rekreáciou a turizmom, pri dodržaní stavebno-technických, požiarňých, hygienických, dopravných a právnych predpisov.
- Ubytovne a penzióny– prechodné bývanie

Neprípustné:

- Objekty pre trvalé bývanie
- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov
- Zasahovať do okolitej poľnohospodárskej pôdy stavbami a prístavbami
- Rešpektovať ochranné pásmo biokoridoru 6,0m okolo Holešky
- Rešpektovať ochranné pásmo miestneho biocentra mBC1 - Čerenec
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- budovy – 2 podlažia – maximálne 2 podlažie a podkrovie

Intenzita využitia:

- 50% - zastavaná plocha
- 50% - zeleň

Obmedzenia:

- Ochranné pásmo regionálneho biokoridoru 6,0m po oboch stranách pozdĺž Holešky
- Ochranné pásmo miestneho biocentra Čerenec

MPN - 1 Mestský park

Hlavná funkcia:

- mestský park
- služby – požičovne športových potrieb
- plochy pre zábavné objekty pre deti a mládež
- Zeleň
- Športoviská - ihriská
- Oddychové plochy
- Plochy prislúchajúce k rekreačným a športovým zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava,

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich s turizmom sezónneho charakteru

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni
- Objekty pre trvalé aj prechodné bývanie
- Výrobné a skladové objekty
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- budovy – dočasné, prístrešky – maximálne 1 podlažie a podkrovie

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha
- 90% - zeleň

ŠN-ŠR.1 plocha pre oddych, rekreáciu a rekreačný šport

Hlavná funkcia:



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- oddychové plochy,
- doplnkové zariadenia a ihriská pre deti
- plochy pre zábavné objekty pre deti a mládež
- Zeleň
- Športové zariadenia v prírode, ihriská

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich s turizmom sezónneho charakteru

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni
- Objekty pre trvalé aj prechodné bývanie
- Výrobné a skladové objekty
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- dočasné, prístrešky – prízemné

Intenzita využitia:

- 30% - zastavaná plocha, vrátane chodníkov
- 70% - zeleň

ŠJ-ŠR.1 a ŠN-ŠR.2 - Plochy športu jestvujúce a navrhované rozšírenie futbalového štadióna

Hlavná funkcia:

- Futbalový štadión
- Sociálne zariadenie, šatne športovcov
- Služby – požičovne športových potrieb
- Plochy pre zábavné objekty pre deti a mládež
- Športoviská – tréningové ihrisko, ihriská, tribúny
- Plochy prislúchajúce k rekreačným a športovým zariadeniam, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava,

Prípustné:

- Oddychové plochy
 - Umiestnenie objektov a priestorov vybavenosti - obchodu a služieb súvisiacich s turizmom sezónneho charakteru

Neprípustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na oplotení areálu
- Objekty pre trvalé aj prechodné bývanie
- Výrobné a skladové objekty
- Služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- budovy – dočasné, prístrešky – maximálne 1 podlažie a podkrovie

Intenzita využitia:

- 10% - zastavaná plocha
- 90% - zeleň

c.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Občianska vybavenosť je v návrhu sústredená do centra mesta do funkčnej plochy **CMČ-BVZ.1**. V návrhu sú odčlenené dve územia určené na prestavbu a sú



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

označené ako **CMČ-BVZ.1A a CMČ-VZ.1B** Návrh vhodne dopĺňa a navrhuje na rekonštrukciu s vytvorením hodnotného ťažiska mesta s námestím, z ktorého sú prístupné všetky zariadenia občianskeho vybavenia, k nemu prilehlé. Podrobné podmienky sú popísané v obytnom území.

Mesto má vyhovujúci systém občianskeho vybavenia v oblasti zdravotníctva, sociálneho zabezpečenia, školstva, administratívy a kultúry. Jestvujúce objekty postačuje rekonštruovať, modernizovať a budú vyhovovať aj navrhovanému nárastu obyvateľstva sú tiež zahrnuté do **CMČ-BVZ-1**.

Ostatné objekty občianskeho vybavenia ako sú služby obyvateľstvu, obchodná sieť a drobné prevádzky s tým súvisiace, sú rozmiestnené blízko centra. Tie, ktoré sú súčasťou pozemkov rodinných domov sú zahrnuté v obytných lokalitách a preto v tejto časti nie sú pre ne vyčlenené osobitné regulačné podmienky.

Regulačné podmienky sa týkajú iba samostatných objektov občianskeho vybavenia označené ako **OVJ-1 a OVJ-2** a platia pre nasledovné regulatívy:

OVJ.1 a 2 - Občianska vybavenosť ako samostatné stavby v obytnom území

Hlavná funkcia:

- Občianska vybavenosť
- Rekonštrukcia jestvujúceho komplexu občianskej vybavenosti
- je možné umiestnenie priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok neohrožujúcich zdravie obyvateľov ako súčastí vybavenosti, pri dodržaní stavebno-technických, požiarlych, hygienických, dopravných a právnych predpisov
- Plochy prislúchajúce k navrhovanej funkcii - technická infraštruktúra verejná zeleň s prvkami drobnej architektúry, a statická doprava, vrátane zariadení na odstavenie bicyklov.

Prípustné:

- Prístavba a nadstavba bytovej jednotky, pri dodržaní stavebno-technických, požiarlych, hygienických, dopravných a právnych predpisov
- Prístavba doplnkových stavieb k hlavnej stavbe občianskej vybavenosti

Nepripustné:

- Veľkoplošná reklama popri cestách, chodníkoch, vo verejnej zeleni a na fasádach objektov a na oplatení
- Rodinné domy
- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Autoservis
- Zberne druhotných surovín
- Služby ohrožujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

Podlažnosť:

- Max. tri nadzemné podlažia
 - Doplnkové stavby v prípadnej prístavbe max. výška 4,5m, zelená strecha

Intenzita využitia:

- 60% zastavaná plocha
- zeleň (časť 40% zelene je možné umiestniť aj na streche prípadnej prístavby.

Obmedzenia

- V danom území je potrebné doplniť zeleň



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Pri projektovaní zmien stavieb - prístavieb a nadstavieb je potrebné zrealizovať geologický prieskum

e.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Návrh komunikačných trás

Vychádzajúc zo zásad vypracovania územného plánu a filozofie zachovania identity mesta sú navrhované komunikácie vedené v súbehu s hlavou a vedľajšou kompozičnou osou.

Návrh cyklotrás

Navrhovaná regionálna cyklocestička vedená po trase železnice, môže byť realizovaná až po zrušení železnice.

Návrh plôch pre parkovanie

- uvažuje sa stupňom automobilizácie 1:3,5, v rámci statickej dopravy pre návrhové obdobie

Jestvujúce lokalizované a využívané parkoviská sú :

- v lokalite pri MÚ a reštaurácii s kapacitou cca 18 parkovacích miest
- a pri kostole s kapacitou cca 5 parkovacích miest.
- pri novom kostole s kapacitou 10 parkovacích miest

Návrh plôch statickej dopravy

- Úprava plochy pred novým Kostolom –zvýšenie parkoviska na P 15 -20
- Pre potreby rozšírenia obchodnej vybavenosti pri Mestskom úrade sa rezervuje plocha statickej dopravy P 18.

Spolu s jestvujúcou plochou na parkovanie P18 sa vytvorí dostatočný počet v centre mesta na P 35. Po vybudovaní obchvatu cesty II/499 bude možné realizovať parkovacie miesta aj pozdĺž jestvujúcej ulice M. R. Štefánika a v centre na Piešťanskej ulici.

Parkovanie určené pre obyvateľov bytových domov bude podľa priestorových možností upravené novými plochami, pozdĺž miestnych komunikácií a vo vnútroblokoch.

Parkovanie obyvateľov obce bude sústredené na pozemkoch obyvateľov. Vzhľadom na to, že všetky ustanovizne v obci sú dostupné pre väčšinu obyvateľstva aj pešo, nie je potrebné vytvárať ďalšie disponibilné plochy pre parkovanie vozidiel a je možno využiť formu parkovania v rozptyle po komunikáciách funkčnej triedy "C".

Výstavba a rekonštrukcia pozemných komunikácií bude realizovaná v súlade s platnými STN, a to v základných alebo odvodených kategóriách podľa uvažovanej intenzity dopravy a funkčného využitia obsluhovaného územia.

Taktiež je potrebné rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Lokalizácia dopravných zariadení

V riešenom území sa nachádzajú ostatné dopravné zariadenie: ČSPL, autoservis, hromadné garáže pri rekreačnom stredisku Čerenec, garáže na okraji zastavaného územia pod bývalou Trikotou. V návrhu v lokalite **ZZN-LVB** medzi prípustné funkcie je zahrnutá aj čerpacia stanica pohonných látok. A novo navrhované dopravné vybavenie **DVN-1** radové garáže, je situované medzi východným okrajom hospodárskeho dvora a navrhovanou zástavbou bývania.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Navrhovaný systém zásobovania pitnou vodou

Súčasný systém zásobovania pitnou vodou navrhujeme zachovať aj pre návrhové obdobie s tým, že v novovytvorených stavebných obvodoch budú doplnené nové rozvodné potrubia DN 100. Každý novovytvorený stavebný obvod bude zokruhovaný z hlavným rozvodným potrubím, čím budú vylepšené tlakové pomery v celom meste Vrbové.

Ku koncu roku 2025 sa uvažuje so 100% napojením obyvateľov na verejný vodovod.

Navrhovaný systém kanalizácie

Splašková kanalizácia je kapacitne navrhnutá s dostatočnou rezervou aj pre výhľadové rozšírenie mesta Vrbové. V novovytvorených stavebných obvodoch budú doplnené nové vetvy splaškovej kanalizácie DN 250, ktoré budú napojené na existujúcu splaškovú kanalizáciu. Prípadné osadenie pomocných čerpacích staníc navrhovanej splaškovej kanalizácie bude spresnené v ďalšom stupni dokumentácie, po výskopisnom zameraní novovytvorených stavebných obvodov.

Ku koncu návrhového obdobia do roku 2025 sa uvažuje zo 100% napojením objektov na splaškovú kanalizáciu. Do splaškovej kanalizácie budú zaústené len splaškové vody. Prípadné priemyselné odpadové vody resp., ktoré môžu vznikáť v pripravovanej lokalite pre drobné priemyselné prevádzky a v poľnohospodárskom družstve - odpadové od hospodárskych zvierat, musia byť pred zaústením do splaškovej kanalizácie vyčistené samostatne.

Dažďové vody

Odvedenie dažďových vôd zostane nezmenené, z mesta sú odvádzané povrchovo do miestnych recipientov (potok Holeška a Cintorínsky potok), resp. do najnižších miest terénu, kde voľne vsakujú. Vsakovacie pomery územia mesta sú slabé, sú dané geologickým podložím, preto je potrebné ich v území, v ktorom vznikajú zadržať a budovať zádržné zariadenia a využívať ich na udržiavanie zelene a len postupne a hlavne regulovane (pri prebytku) sa môže počítať s ich vypúšťaním do miestnych recipientov, aby neboli nadmerne zahltené počas daždivého obdobia.

Vodné plochy, toky a vodohospodárske zariadenia

Priestorom katastra mesta Vrbové prechádzajú tri vodné toky a to regionálny tok Holeška, potok Šípkovec a Cintorínsky potok a dva kanále – Kasovský a Humenský kanál. Tieto vodné toky sú regulované a stabilizované, ktoré sa bez zmien v ich trase alebo technického riešenia rešpektujú. Správcom vodných tokov je Povodie Váhu. Na severnom okraji katastrálneho územia mesta sa nachádza vodná plocha Čerenec, ktorého správcom je tiež Povodie Váhu. Návrh predpokladá jeho využitie pre rekreáciu, bez závažných zásahov do vodného hospodárstva.

V extraviláne mesta sa nachádzajú dva vodojemy ktoré sú napojené na systém zásobovania pitnou vodou prakticky celého Trnavského kraja. Jeden z týchto je súčasťou skupinového vodovodu Veľké Orvište – Vrbové – Rakovice – Trnava. Správcom vodných zdrojov, čerpacích staníc a celého skupinového vodovodu je TVS a.s. Piešťany. Celá sústava skupinového vodovodu je v navrhovanom územnom pláne obce rešpektovaná.

V extraviláne mesta sa nachádzajú melioračné podzemné zariadenia, ktoré slúžia na zavlažovanie poľnohospodárskej pôdy. Správcom melioračnej stanice je Hydromeliorácie š.p. Bratislava. Celá sústava meliorácií je v navrhovanom územnom pláne mesta Vrbové je rešpektovaná.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Návrh riešenia energetiky v meste Vrbové

Na základe predpokladaného odberu elektrickej energie pre navrhované lokality, v jednotlivých lokalitách a vychádzajúc z jestvujúceho stavu s prihliadnutím na zásobovanie el. energiou lokalít BN-RD.1 a BN-RD.2, ktoré sa nachádzajú vedľa seba sa navrhuje nasledovné riešenie.

Pre variant 1 navrhujeme zväčšiť výkon jestvujúcej trafostanice na 800kVA.

Pre variant 2 navrhujeme pridať trafostanicu s výkonom 630kVA, kedy lokalita BN-RD.1 bude napojená z novej navrhovanej trafostanice a lokalita BN-RD.2 sa napojí na jestvujúcu trafostanicu 0091-030.

Na zásobovanie el. energiou lokalít BN-RD.3 a BN-RD.9 sa navrhuje nasledovné riešenie.

Pre variant I. aj II. navrhujeme pridať pre lokalitu BN-RD.3 trafostanicu s výkonom 400kVA. Lokalita RN-RD.9 sa napojí na jestvujúcu trafostanicu 0091-020 bez zmeny.

Na zásobovanie el. energiou lokalít BN-RD.4, BN-RD.5 a BN-BD1 sa navrhuje nasledovné riešenie.

Pre oba varianty 1 a 2 navrhujeme zväčšiť výkon jestvujúcej trafostanice 0091-006 na 500kVA.

Lokalita BN-RD.6 bude napojená z jestvujúcej trafostanice 009-007 bez zmeny. Lokalita BN-RD.7 bude zásobovaná z jestvujúcej trafostanice 009-004 bez zmeny. Lokalita BN-RD.8 bude zásobovaná z jestvujúcej trafostanice 009-012, kde navrhujeme zvýšiť výkon na 630kVA na tento transformátor bude napojená aj navrhovaná lokalita BN-RD.2 s desiatimi RD a tridsiatimi bytovými jednotkami. Lokalita BN-RD.10 bude zásobovaná z jestvujúcej trafostanice 009-014 bez zmeny. Na zásobovanie el. energiou lokality BN-RD.1 so 150 bytovými jednotkami bude potrebné vybudovať novú trafostanicu s výkonom 1000kVA.

Pre plochy výroby, skladov, zariadení technickej vybavenosti a výrobných služieb v súčasnej dobe nie je možné určiť výkonovú bilanciu. Vo všetkých spomínaných lokalitách v súčasnosti existujú možnosti zásobovania elektrickou energiou. V prípade potreby navýšenia výkonu jednotlivých lokalít, bude potrebné výkony príslušných trafostaníc prehodnotiť a upraviť.

Všetky trafostanice sú napájané z 22kV vedení 457 a 264. Napojenie nových navrhnutých trafostaníc pre nové lokality bude zabezpečené z jestvujúcej distribučnej vzdušných sietí VN káblom v zemi. Pre trafostanice kde je odporúčané zvýšenie výkonu, bude potrebné prehodnotiť dimenzie prírodných káblov od VN vedenia.

Pre dosiahnutie plánovaného a kvalitného stavu hustoty telefónnych staníc a poskytovanie širokopásmových telefónnych služieb sa teda navrhuje:

- vybudovať novú sekundárnu prístupovú sieť dostatočnej kapacity pre celé mesto
- zrekonštruovať jestvujúce telefónne rozvody
- v lokalitách novej výstavby všetky telekomunikačné, oznamovacie prípadne zabezpečovacie rozvody realizovať v zemi.
- v celej obci v prípade rekonštrukcií jestvujúcich vonkajších elektrických a telekomunikačných sietí uvažovať s ich uložením do zeme.

V jednotlivých lokalitách budú zrealizované rozvody káblovej televízie a aj potrebné také strojné zariadenie, aby bola zabezpečená možnosť širšieho a kvalitnejšieho príjmu nielen televízneho signálu a ďalších činností, pre celé mesto,



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

ktoré káblová televízia umožňuje. Nové rozvody budú prepojené s jestvujúcimi rozvodmi a strojným zariadením jestvujúcej kábrovej televízie v jestvujúcej časti mesta.

Rozvod Plyn

- Distribučná sieť v meste Vrbové je vybudovaná stredotlaková s prevádzkovým tlakom do 100 kPa. Regulačné stanice RS-1 a RS-2 sú navzájom prepojené, dodávajú plyn do spoločnej siete.
- Rozvody sú oceľové a polyetylénové, v závislosti od roku výstavby. Distribučná sieť spoľahlivo zásobuje všetkých odberateľov.

Navrhovaný stav do r. 2025

- V navrhnutých lokalitách na bývanie bude možné vybudovať STL1 plynovody s pripojením na jestvujúcu distribučnú sieť (DS). Rozšírenie DS v navrhovaných lokalitách sa bude riešiť podľa technických podmienok, ktoré stanoví prevádzkovateľ, SPP- distribúcia, a.s. Bratislava. Nepredpokladá sa rekonštrukciu jestvujúcej DS siete z dôvodu prenosovej kapacity.
- Lokality na výrobu VN-PS.1 a 3
- Mesto Vrbové zatiaľ nemá dohodnuté budovanie väčších podnikateľských objektov, ktoré by sa zaradili k stredným alebo veľkoodberateľom zemného plynu. Uvažuje sa preto len s rozšírením výroby drobných podnikateľských objektov s malo odberom zemného plynu do 60 tis. m³/rok, ktorý sa bude používať na vykurovanie objektov. Väčší odber plynu pre technológiu bude potrebné konzultovať s prevádzkovateľom DS.
- Jestvujúce lokality na výrobu VJ-PS.4-9 je možné pripojiť na jestvujúcu distribučnú sieť.
- Pre jestvujúce lokality VJ-PS.1 a 3 určené na reštrukturalizáciu bude potrebné koncepčne doriešiť rozšírenie distribučnej siete s prevádzkovateľom DS, SPP - distribúcia, a.s. Bratislava.
- Výkon regulačných staníc RS-1 a RS-2 posúdi prevádzkovateľ SPP - distribúcia, a.s. a podľa potreby zabezpečí rekonštrukciu RS na zvýšený odber plynu.

f.) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Návrh rešpektuje všetky kultúrno-historické hodnoty v území mesta s maximálnou snahou o ich zachovanie a primerané využívanie s pravidelnou údržbou za účasti odborného dozoru na ochranu pamiatok. Jedná sa hlavne o nasledovné pamiatky:

V meste Vrbové sa nachádzajú kultúrne pamiatky, ktoré v prípravných prácach boli vyšpecifikované Krajským pamiatkovým úradom v Trnave nasledovne:

1. Pre ochranu objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR vytvárať podmienky a usmerňovať ich ďalšie využitie. Jedná sa o tieto konkrétne objekty:
 - Cintorín židovský – vyhradená zeleň, park s prísne stanovenými regulatívmi
 - Dom meštiansky- Beňovského kúria – kultúrny stánok, služby, predajne



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- Synagóga židovská – kultúrny stánok
 - Tabuľa pamätná, Bučko Jozef, umiestnená na budove ev. fary
 - Tabuľa pamätná, Magin J.B, umiestnená na r. k. fare
 - Plastika na stĺpe - Pieta, situovaná v strede mesta
 - R. k. kostol sv. Martina
 - Zvonica, tesne pred kostolom
 - Dom pamätný a pamätná tabuľa J. Šándora
2. okrem nich je potrebné zachovať a chrániť aj architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporne historické a kultúrne hodnoty, ktoré sa môžu zahrnúť do Zoznamu evidencie pamätihodností mesta podľa § 14 ods. 4 pamiatkového zákona. Podľa prieskumov je možné za také považovať nasledovné objekty:
- Peňažný ústav. pôvodne ľudová banka, situovaný Beňovského ul. č. 481/22
 - Kláštor Pia XI. situovaný Jantauschova ul. č. 665/13
 - Základná škola, pôvodne ľudová škola, situovaná Jantauschova ul. č. 667/13
 - Kostol ev., situovaný na okraji mesta pri ceste na Prašník
 - Pomník na voľnom priestranstve (s menami padlých v SNP)
 - Vodný mlyn situovaný na ul. Hoštaky
 - Obytná vila situovaná na ul. Hoštaky (pri mlyne)
 - Sýpka situovaná na rázcestí ulíc Hoštaky a Štefánikova
 - Ľudový dom, situovaný na Štefánikovej ul. č. 22
 - Hostinec, situovaný v severnej časti Námestia slobody
 - Drevený kríž umiestnený pri zadnej stene presbytéria r. k. kostola sv. Martina (kríž vzhľadom k jeho pamiatkovým hodnotám bol vytipovaný na návrh na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR)
 - R. k. fara- situovaná pri r. k. kostole sv. Martina
 - Empírový dom so stĺpmi, situovaný na Námestí sv. Cyrila a Metoda (objekt vzhľadom k jeho pamiatkovým hodnotám bol vytipovaný na návrh na zápis do ÚZPF SR)
 - Kaplnka sv. Rocha, situovaná za mestom, na konci Vinohradníckej ulice (objekt vzhľadom k jeho pamiatkovým hodnotám bol vytipovaný na návrh na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR)
 - Cintorínska kaplnka z r.1936- situovaná na mestskom cintoríne
 - Mestský cintorín
 - Poschodové meštianske domy tvoriace juhozápadnú uličnú frontu Námestia slobody (domy: nárožný- SZ okraji námestia č. 506/16, susediace dva domy v radovej zástavbe č. 504/14, 502,50/12, v poradí šiesty, siedmy a ôsmy dom od SZ nárožia č. 500/8, 499/6,498/4)
 - Historizujúci poschodový dom Mestského úradu, situovaný na Štefánikovej ul. č. 8.
 - Prízemný meštiansky dom v susedstve Beňovského kúrie
 - Historické pivnice situované pod najstaršou zástavbou Vrbového, doposiaľ presne nezmapované.
- 3.Ďalej budú zachované a chránené miestne pamätihodnosti medzi ktoré sú zahrnuté sochy a kríže ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území mesta a sú známe ako:
- socha sv. Mikuláša - v chotárnej časti Kopec(p. č. 640)
 - socha sv. Floriána a Socha sv. Jána Nepomuckého- obe pri kostole sv. Martina
 - kamenný kríž na Hrabínach
 - ústredný kríž na cintoríne



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- kríž pri "Hornej hradскеj"
 - Lurdská jaskyňa- v záhrade kláštora Pia XI.
4. Medzi miestne pamätihodnosti sú zaradené aj nasledovné pomníky a pamätné tabule:
- fundačná tabuľa v Kostole sv. Martina,
 - pamätná tabuľa na Rochovej kaplnke,
 - pamätná tabuľa z kňazskej krypty,
 - najstaršia pamätná tabuľa M. Beňovského z r.1981 (stratená),
 - pamätná tabuľa M. Beňovského z r.1974 na priečelí Beňovského kúrie,
 - pamätná tabuľa M. Beňovského z r.1996 na priečelí Beňovského kúrie,
 - Pomník padlých vo vojne na Námestí slobody,
 - židovské pamätné tabule v kúrii M. Beňovského,
 - pamätná tabuľa J. Markoviča z r.1936 na priečelí Slovenskej banky,
 - pamätná tabuľa v Kláštore Pia XI.
 - pamätná tabuľa Mons. Dr. P. Jantauscha na príbytku P. Jantauscha,
 - pamätná tabuľa Mons. Dr. P. Jantauscha z r.1995, v kláštore.
 - Pamätná tabuľa Ela Šándora z r.1970 na priečelí MÚ,
 - pamätná tabuľa J. Bodnára z r.1979 v interiéri ev. kostola.

Náhrobníky na cintoríne: v prípade likvidácie hrobov podľa posúdenia kultúrnej a historickej hodnoty zväziť možnosť prezentácie náhrobníkov a krížov, ktoré sú svedkom histórie mesta napr. formou stálej expozície s možnosťou umiestnenia aj v inej polohe.

Návrh na využitie kultúrno-historických hodnôt:

- Rešpektovať tzv. „bezprostredné okolie“ nehnuteľných kultúrnych pamiatok v zmysle zák. č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a jeho novely, ktorá nadobudla účinnosť dňom 01.07.2014. jedná sa o ustanovenie § 27 ods. 2 pamiatkového zákona, kde je špecificky chránené tzv. „bezprostredné okolie“ nehnuteľných kultúrnych pamiatok v okruhu 10 metrov od obvodového plášťa stavby, alebo od hranice pozemku, na ktorej sa nachádza. Toto 10-metrové pásmo je potrebné vymedziť ako ochranné pásmo v územnoplánovacej dokumentácii, nakoľko v zmysle uvedenej novely pamiatkového zákona, v ňom nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.
- Cintorín židovský – vyhradená zeleň, park s prísne stanovenými regulatívami
- Dom meštiansky- Beňovského kúria – kultúrny stánok, služby, predajne, reštauračné služby
- Synagóga židovská – kultúrny stánok, galéria, múzeum židovskej kultúry
- Všetky kultúrne pamiatky aj pamätihodnosti návrh rešpektuje, zachováva ich v pôvodných lokalitách aj v pôvodných funkčných náplniach a niektorým sa navrhuje ich využitie prispôsobiť ich stavu, polohe a funkčnej náplni lokality, v ktorej sa nachádzajú.
- Je nutné zachovať charakter historického pôdorysu a hmotovo priestorovú skladbu dobovej zástavby na Námestí slobody a v priľahlých uliciach námestia v zastavanom území Vrbového
- Je nutné chrániť a zachovať zástavbu na území pôvodnej vidieckej urbanistickej štruktúry, konkrétne vidiecky charakter zástavby v severnej časti Štefánikovej ulice od Námestia slobody, presnejšie od Mestského úradu.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- V prípade historickej zástavby vyššie neuvedených objektov, vo vyhovujúcom technickom stave je potrebné ich zachovanie, prípadne rekonštrukcia so zachovaním pôvodného výrazu, asanácie budú prípustné iba v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.
- Stanoviť regulatívy pre obnovu, dostavbu a prípadne novú výstavbu aby bola zohľadnená miera pôvodnej štruktúry zástavby,
- Určiť podmienky pre zachovanie typickej siluety zástavby, aby neboli potlačené výrazné historické architektonické dominanty a solitéry v území.
- Pri rekonštrukcii centra v lokalite CMČ, je nutné rešpektovať pôvodnú štruktúru zástavby, sakrálnu a iné historické stavby v meste, so všetkými architektonickými, historickými a funkčnými kvalitami bezo zmien.

Na ochranu pôvodného typu objektov, novú výstavbu v tejto časti mesta orientovať podľa tradičného vzoru a hlavne:

- Identitu mesta zachovať ako základný pilier pri jeho ďalšom rozvoji, rozvíjať v duchu miesta.
- Zachovanie kultúrneho a prírodného dedičstva – zachovávať pôvodný špecifický ráz krajiny. Pri ďalšej výstavbe vychádzať z pôvodného charakteru zástavby a historicky tvorenej okolitej krajiny. Zohľadňovať národopisné špecifikum.

Rozvoj mesta je postavený na prírodných, kultúrno-historických danostiach územia a regiónu.

Cestovný ruch v meste a regióne posilniť prostredníctvom rozvoja poznávacej, vodnej a cyklistickej turistiky a to:

- prostredníctvom samostatnej štúdie vytvorenie tranzitných cyklistických chodníkov cez zastavané územie mesta v súčinnosti s cyklistickou sieťou v regióne

Opatrenia týkajúca sa zlepšenia krajinného obrazu:

- Vstup do mesta - zo smeru od Piešťan po oboch stranách - pre zlepšenie krajinného obrazu, je predložený návrh na výsadbu stromoradia zloženého z pôvodných dlhovekých stromovitých drevín.
- Centrum obce – úprava centrálnej mestskej časti (CMČ) - úprava chodníkov, zelene, výsadby dlhovekých drevín v oddychových častiach bude riešené na základe potrebnej štúdie a sadovníckeho projektu.
- Ostatné ulice – riešenie prístrešnej zelene, nielen trávnikom ale aj výsadbou kríkov a stromov
- Výsadba živých plotov okolo plotov detských a školských ihrísk.

Návrh pre voľnú krajinu

- výsadba vetrolamov, riešenie biokoridorov okolo potokov a poľných ciest,
- jednostranné stromoradie na okraji zastavaného územia, pozdĺž cesty na Družstevnej ul. je pozitívnym príkladom koridoru na zachytávanie vetrov, návrh na pokračovanie aleje v celej svojej dĺžke, doplnenie vegetácie
- Riešenie miestnych biocentier – Čerenec, bývalá tehelňa – močarisko a miestne biocentrum pod vinohradmi. Odporúčame detailnejší výskum a vyhlásenie týchto lokalít za biocentrá.
- Vyššie poschodie vegetácie v krajine kompletne absentuje, návrh predpokladá výsadbu dlhovekých drevín, príp. solitérov v krajine.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- V navrhovanom koridore obchvatu cesty II/499 počítať s vegetáciou po oboch stranách cesty.
- Oplotené areály v k. ú. mimo zastavaného územia a existencia objektov vodných zdrojov obohatených plotom, kde je vegetácia iba miestami, je navrhované doplniť výsadbou kvôli nebezpečnosti plotu ako priestorovej bariéry v krajine.
- Doplnenie vegetácie na východnom okraji zastavaného územia, pozdĺž štadiónu.
- Vedenia VN osadiť ochrannými zábranami na ochranu dravcov.

g.) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Návrh zásad a opatrení pre ochranu ovzdušia

V meste Vrbové sa v súčasnosti nenachádza zdroj, ktorý by priamo ohrozoval fyzikálno-chemické zloženie ovzdušia. Ani koncept riešenia nenavrhuje ani v jednom variante konkrétne výrobné zariadenia, ktoré by zhoršovalo v jeho okolí ovzdušie.

Riešené územie nie je vhodné pre veľké výrobné zariadenia, ktoré by boli začlenené k veľkým znečisťovateľom ovzdušia z hľadiska technológie. Priemyselné lokality jestvujúce sú prevažne strednými a malými znečisťovateľmi. Iba ojedinele a to z hľadiska vykurovania sú veľkými znečisťovateľmi. Preto pre návrh rozvoja výrobných areálov bude nutné dodržať nasledovné:

- Priemyselné územia na východe, juhovýchode a západe sú v návrhu podmienené dodržaním právnych predpisov na dodržanie ochrany ovzdušia a zdravia obyvateľstva a s maximálnym zachovaním vzrastlej zelene a doplnením izolačnej zelene, okolo výrobných areálov v celkovej šírke min. 6,0m.

Negatívny vplyv dopravy na ovzdušie je potrebné obmedzovať nasledovnými prostriedkami:

- vytvorením obchvatu cesty II/499
- obmedzenou rýchlosťou v meste,
- výsadbou izolačnej zelene popri cestách.
- Použitím kvalitných stavebných materiálov a výplňových konštrukcií pri rekonštrukciách jestvujúcej zástavby ohrozovanej hlukom a prašnosťou z dopravy

Návrh zásad a opatrení pre nakladanie s odpadmi

Princípy riadenia odpadového hospodárstva sú navrhované v súlade s platným Programom odpadového hospodárstva. Stratégia riadenia odpadového hospodárstva by mala nasledovať schému: reduce, reuse, recycle tzn. prevencia vzniku odpadov, znovu použitie a recyklácia odpadu. Predpokladá sa zabezpečenie informovanosti občanov o možnostiach obmedzenia vzniku odpadov.

Návrh predpokladá, že mesto Vrbové bude naďalej realizovať separovaný zber, zberné nádoby budú rozmiestnené v zmysle programu odpadového hospodárstva, čím sa sleduje:

- znížiť náklady obce spojené s odvozom odpadu na skládku a poplatkom za ukladanie odpadu na skládku zavedením iného spôsobu nakladania odpadu t.j. separovaný zber odpadu.
- odstránenie existujúcich a prevencia voči novovznikajúcim čiernym skládkam (lokality vyznačené v mape) a neriadeným poľným hnojiskám.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- permanentný monitoring a sanácia neriadených skládok
- realizovanie separovania zberu odpadov u pôvodcov odpadov
- realizovať projekt separovaného zberu odpadu nie len pre bežné zložky odpadu: papier, plasty, kovy, bioodpad, textil, ale aj pre nasledovné zložky odpadu: odpady obsahujúce nebezpečné látky (akumulátory, žiarivky, rozpúšťadlá, zásady, fotochemické látky, pesticídy, znečistené obaly, farby, liečivá...)
- Návrh vytvára priestor pre verejnoprospešnú stavbu, zberný dvor a triedenie odpadu - druhotnej suroviny a taktiež pre zber a spracovanie biologicky rozložiteľného odpadu so zriadením kompostoviska a podporovaním kompostovania v domácnostiach, čím sa sleduje znižovanie podielu biologicky rozložiteľných odpadov ukladaných na skládku.

g.) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zásady vymedzenia hraníc zastavaného územia mesta, návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnno-estetických hodnôt územia (zásady priestorového rozvoja mesta) sú veľmi dôležité pri ďalšom rozvoji mesta, aby sa zabezpečilo jeho trvalo udržateľné smerovanie v zmysle rovnocenného ekonomického, sociálneho, environmentálneho a kultúrneho rozvoja.

Zastavané územie je vymedzené hranicou skutočne zastavaného územia a novo navrhovanou hranicou na rozšírenie zastavaného územia, ktorá je smerovaná do troch polôh.

h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Technické ochranné pásma

Dopravné

Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma.

V katastri mesta Vrbové platia v zmysle zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky k zákonu o pozemných komunikáciách č. 35/84 Zb. tieto cestné ochranné pásma:

- cesta II/499 a II/502 25 m od osi vozovky
- cesta III/49926 a III/49927 20 m od osi vozovky

Podľa vyhlášky 532/2002 Z. z. a vyhl.č.297/94 v znení neskorších predpisov, budú potrebné vzdialenosti novej zástavby nasledovné pre:

- obslužné komunikácie 6,0 m od okraja komunikácie
- ukladnené komunikácie 3,0 m od okraja komunikácie

z toho bude vyplývať aj vzájomná vzdialenosť stavebných čiar, ktorá by nemala klesnúť pre:

- obslužné komunikácie pod 18 m
- ukladnené komunikácie pod 11 m

V zastavanom území mesta dodržať ochranné pásma pozdĺž komunikácií v zmysle vyhlášky pre civilnú obranu pre prejazdnosť komunikácie a proti zavaleniu



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

(zák.č.42/94 Zb. s vykonávacími vyhláškami) o civilnej obrane. Šírka OP = $(v_1 + v_2)/2 + 6$.

Časť zastavaného územia sa nachádza v ochranných pásmach s výškovým obmedzením letiska Piešťany, stanovených rozhodnutím Št. leteckej inšpekcie zn. 1-434/91/ILPZ zo dňa 25.9.1991, v zmysle ktorých je obmedzujúca výška objektov, zariadení, stavebných mechanizmov a pod. v riešenom území v rozsahu 300-310 m n. m. BPV v sklone 4% v smere od letiska.

Elektrické vedenie

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča.

- Vzdušné VN vedenie 22 kV majú celkovú šírku OP 22 m.
- Ochranné pásmo závesného káblového vedenia s napätím do 1kV je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- OP zemného káblového vedenia je 1 m od krajného vodiča na každú stranu.

V zmysle Telekomunikačného zákona je celková šírka OP pre podzemné káble šírky 2 m, hĺbky a výšky 3 m od úrovne terénu. Taktiež je potrebné dodržiavať príslušné ustanovenia Vyhl. č. 110/1964 Zb., v znení neskorších predpisov a Smernice č. 120/1978.

Hygienické ochranné pásma

Pásmo hygienickej ochrany od poľnohospodárskeho dvora

Pre výrobné strediská poľnohospodárskej výroby platí vestník MPVZ - SSR, roč. VI. čiastka 5, z 10.3.1974, ktorý uvádza nasledovné kritériá na ochranné pásma:

- od veľkokapacitných kravínov s 500 - 1000 ks 500 m
- od teľatníkov 800 - 1400 ks 300 m

Keďže miestne poľnohospodárske družstvo nedosahuje počtom hovädzieho dobytku ani spodnú hranicu pre určenie hygienického ochranného pásma, v územnom pláne sa navrhuje

- pásmo hygienickej ochrany poľnohospodárskeho dvora je 100m

Hygienické ochranné pásmo ciest

Vo vnútri zastavaného územia je ochranné pásmo závislé na prípustnom hygienickom štandarde hluková hladina 55 dB/A cez deň resp. 45 dB/A cez noc pre jestvujúcu zástavbu v zmysle nariadenia vlády SR č.40/2002 odd.III-tab.4.

Z uvedených výpočtov v predchádzajúcich statiach, môžeme konštatovať, že obytná zástavba pozdĺž prieťahu ciest II/502 a II/499 mestom je v súčasnosti v oblasti zvýšenej hladiny hluku v dennej dobe. Dopravno organizačnými opatreniami už nie je možné znížiť hladinu hluku. Pre jestvujúcu obytnú zástavbu pozdĺž týchto trás je potrebné zobrať túto skutočnosť na zreteľ a pri rekonštrukciách domov – stavebnými úpravami doceliť vylepšenie stavu, minimálne do doby vybudovania obchvatu cesty II/499. Pre novo navrhovanú zástavbu musia byť rešpektované tieto ochranné pásma a lokality sú riešené aj s ochrannou zeleňou.

Ochranné pásmo pohrebiska v zmysle zákona je 50m od oplotenia



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok je potrebné rešpektovať pri každom investičnom zámere zákon o ochrane pamiatok.

Z hľadiska ochrany prírody

- Je potrebné vypracovať podrobnú dokumentáciu pre vyhlásenie miestnych biokoridorov a biocentra.
- Ďalej je potrebné dodržať ochranné pásma biokoridoru regionálneho významu pre mokraďové biotopy 40 m a lokálneho (miestneho) biokoridoru 20m;
- Rešpektovať 5. stupeň ochrany, ktorý platí v CHKO Malé Karpaty.

Vodohospodárske ochranné pásma a chránené územia

- Rešpektovať a zachovať ochranné pásmo vodnej nádrže Čerenec, stanovené v šírke min. 10 m od maximálnej vzdutej hladiny na kóte 190,30 m n. m. a v šírke 100 m od vzdušnej päty zemnej hrádze VS Čerenec.
- zachovať ochranné pásmo vodných tokov v šírke min.6 m od brehovej čiary vodohospodársky významného vodného toku Holeška a min. 5m od brehovej čiary Cintorínskeho potoka a vodného toku Šípkovec.

Z Hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy

- Je potrebné zábery poľnohospodárskej pôdy minimalizovať, pretože sa jedná vo všetkých rozvojových lokalitách o záber poľnohospodárskej pôdy pre iné ako poľnohospodárske využitie. Najkvalitnejšiu pôdu 1. a 2. kategórie je potrebné v ďalších stupňoch dokumentácie presne špecifikovať, potreby záberov pre technickú infraštruktúru a zábery pre výstavbu RD, BD a vybavenosti obmedziť na štandardné výmery pre dané funkcie a ostatné plochy zmenou kultúry vrátiť do záhrad a trvalých trávnatých porastov.

i.) Plochy pre verejnoprospešné stavby a pre chránené časti krajiny

Za verejnoprospešné stavby(VPS) sa považujú stavby a objekty pozemných a inžinierskych stavieb určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické a dopravné vybavenie územia podporujúce rozvoj, tvorbu a ochranu životného prostredia a ekologickú rovnováhu. (§108 zák.,50/1976Zb. stavebný zákon v znení neskorších predpisov)

Medzi VPS sú zaradené stavby slúžiace verejnosti pre verejnú dopravu, pre verejné odvádzanie a zneškodňovanie odpadov, pre verejné zásobovanie vodou, kanalizáciou a energiami, verejné informačné systémy, pre verejné školstvo, verejnú správu, verejnú vedu a kultúru, verejné sociálne zariadenia a zariadenia dočasného ubytovania a ubytovania sociálneho charakteru, civilnej ochrany obyvateľstva, vrátane protipovodňových opatrení, stavby s pamiatkovou ochranou, verejné pešie komunikácie a verejné parkoviská a odstavné plochy. Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, elektrické rozvody, plynovody, telekomunikačné trasy), vrátane k nim príslušných technických zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia.

Pre verejnoprospešné stavby boli v návrhu určené plochy, a to pre také nové stavby, ktorých realizácia je verejným záujmom mesta v prospech jeho celkového rozvoja. Sú to plochy pre nové stavby technickej infraštruktúry včítane komunikácií.



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Návrh zahrnul do plôch pre verejnoprospešné stavby aj jestvujúcu technickú infraštruktúru, pre potrebu majetkoprávneho vysporiadania.

Plocha pre uspokojovanie potrieb sociálnych je tiež zahrnutá do verejnoprospešných stavieb.

Návrh predkladá aj potrebu vytvárania biokoridorov a biocentra a taktiež ochrannú zeleň pozdĺž obchvatu cesty II/499 v tejto lokalite je navrhovaná izolačná zeleň, tiež ako verejnoprospešná stavba.

j.) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Predkladaná dokumentácia, Územný plán mesta (ÚPN-M), je spracovaná v rozsahu a obsahu územného plánu mesta predpísanom stavebným zákonom, v znení neskorších predpisov a vykonávacou vyhláškou č.55/2001Z. z. Všetky podmienky vyplývajúce zo schváleného zadania boli do predloženého územného plánu zahrnuté.

Prerokovanie a s schvaľovanie územného plánu bude prebiehať podľa § 22-26 stavebného zákona.

Dokumentáciu, po jej prerokovaní podľa zákona č. 50/76Zb. v znení neskorších predpisov, so všetkými orgánmi štátnej správy, s dotknutými fyzickými a právnickými osobami, po verejnom prerokovaní prostredníctvom oprávnenej osoby, mesto vyhodnotilo výsledok prerokovania a zhrnulo do Súborného stanoviska, podľa ktorého je dopracovaný návrh územného plánu, ten sa znovu prerokuje so všetkými orgánmi štátnej správy, organizáciami a verejnosťou a po doplnení požiadaviek vyplývajúcich z prerokovania sa predloží na posúdenie a po posúdení okresným úradom v Trnave a odstránení rozporov, predloží na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

Podrobnejšie spracovanie a v rozsahu zóny si nevyžaduje žiadna lokalita. Navrhované lokality sú riešené prevažne orientované k jestvujúcim komunikáciám aj s rezervami inžinierskych sietí, alebo preverené urbanistickou štúdiou. Iba niektoré lokality bude potrebné preveriť urbanistickými zastavovacími štúdiami.

Zoznam lokalít pre ktoré je potrebné vypracovať podrobnejšiu dokumentáciu

Urbanistická štúdia:

- 1 BN-RD.2
- 2 BN-RD.3
- 3 BN-RBD.1
- 4 BN-RBD.2
- 5 CMČ-BVZ.1A – bývalé školské zariadenie
- 6 CMČ-VZ.1B – objekty bývalej Trikoty (administratívna budova a okolie)

Krajinárska štúdia

- 7 Podrobná dokumentácia k vyhláseniu rBK11
- 8 Podrobná dokumentácia k vyhláseniu miestnych biokoridorov mBK1, mBK2 mBK3 a miestnych biocentier mBC1, mBC2 a mBC3.

Dopravná štúdia

- 9 Cyklocestička
- 10 Obchvat cesty II/499

k.) Zoznam verejnoprospešných stavieb



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

Medzi verejnoprospešné stavby sú zahrnuté technické zariadenia - cesty a iné inžinierske siete **jestvujúce**, ktoré boli v minulosti realizované bez následného majetkoprávneho vysporiadania. Jedná sa o nasledovné ulice a v nich zabudované inžinierske siete jestvujúce, v zastavanom území a mimo neho, ktoré nie sú vždy uložené a vedené v trasách komunikácií a je potrebné ich majetkovo usporiadať a realizovať aj nové šírkové usporiadanie ulice:

Ul. oslobodenia 235 m C3 MO 7,5/30
Ul. mieru 125 m C3 MO 7,5/40
Pri Cintorínskom potoku 560 m C3 MO 8/40
Sietna 160 m C3 MO 7,5/40
Vinohradnícka 620 m C3 MO 7,5/30
Mikulášska 130 m C3 MO 7,5/40
Cintorínska 360 m C3 MO 7,5/40
Hrabinská 200 m C2 MO 7,5/40
Sadová 90 m C3 MO 7,5/40
Hoštáky 180 m C2 MO 7,5/40
Horné dielce - prístup 40 m C3 MO 8/40
Bočná 125 m C3 MOU 6,5/30

Medzi **novu navrhované** verejnoprospešné stavby sú zahrnuté všetky komunikácie a k nim príslušné plochy, potrebné pre vybudovanie novej technickej infraštruktúry pre nové lokality bývania, občianskej vybavenosti a služieb. Jedná sa o cesty, chodníky, vodovodné a kanalizačné rozvody, vedenia elektrickej energie, slabopráúdových rozvodov, plynovod, proti hlučkové bariéry, verejnú zeleň, vyhradenú zeleň - cintorín, ochrannú izolačnú zeleň, tak mimo zastavaného územia ako i v zastavanom území mesta, potrebné pre zabezpečenie novej výstavy pre bývanie.

Miestne biocentrum, biokoridory, ochranná zeleň z hľadiska ochrany prírody tiež vyžaduje osobitnú pozornosť, preto je zahrnutá do verejnoprospešných plôch.

ZOZNAM A OZNAČENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Pre verejnoprospešné služby:

- 1 – sociálne byty (Súkennícka a Športová ul.)
- 2 – mestské nájomné byty (Ul. Mieru, Šteruská cesta a Družstevná ul.)
- 3 – Rekonštrukcia a dostavba domova sociálnej starostlivosti (P. Jantaucha)
- 4 – modernizácia a dostavba školských zariadení, chýbajúce zariadenia
- 5 – areál voľného času v mestskom parku pod Čerencom
- 6 – intenzifikácia a modernizácia futbalového štadióna, doplnenie chýbajúcich služieb
- 7 - založenie nového cintorína

Pre verejnoprospešné dopravné a technické vybavenie:

- 8 – novo navrhovaný obchvat cesty II/499 a dvoch okružných križovatiek
- 9 – predĺženie cesty II/ 502 po napojenie na novo navrhovaný obchvat cesty II/499
- 10 – sieť miestnych komunikácií pre novo navrhované rozvojové lokality bývania
- 11 – sieť miestnych komunikácií pre novo navrhované rozvojové lokality výroby
- 12 – úprava jestvujúcich miestnych komunikácií a ich pripojovacích smerových oblúkov
- 13 – úprava jestvujúcich miestnych komunikácií, zaradenie do jednotlivých funkčných tried



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- 14 – nové trasovanie a rekonštrukcia účelových prístupových komunikácií
- 15 – novo navrhované pešie a cyklistické komunikácie
- 16 – rekonštrukcia a doplnenie ciest, chodníkov, oddychových plôch a parkovísk v centrálnej mestskej časti
- 17 – cyklocestička po bývalej železničnej trati
- 18 – úprava jestvujúcich miestnych komunikácií, vytvorenie výhybní, parkovísk rekonštrukcia povrchov, chodníky, verejná zeleň
- 19 – mimoúrovňové križovanie cyklocestičky s obchvatom cesty II/499
- 20 – úprava svetelnej križovatky v napojení Komenského ulice a ul. 6.Apríla na ul. M. A. Beňovského
- 21 – budovanie a rekonštrukcia zastávok a príslušenstva autobusovej dopravy
- 22 – budovanie nových dopravných zariadení - parkovacích plôch a garáží
- 23 – budovanie nových a rekonštrukcia mostných telies ponad potoky v katastrálnom území
- 24 – budovanie dopravných plôch pre mestský park, športoviská a areál voľného času
- 25 – budovanie technickej infraštruktúry od bodu napojenia až po rozvody v lokalitách (vodovod, kanalizácia splašková, čerpacie stanice, kanalizácia dažďová aj zádržné zariadenia, plynové rozvody, NN vedenie, trafostanice, slaboprúdové zariadenia, verejné osvetlenie, mestský rozhlas)
- 26 – budovanie chýbajúcej technickej infraštruktúry a rekonštrukcia v jestvujúcich uliciach (vodovod, kanalizácia splašková, čerpacie stanice, kanalizácia dažďová aj zádržné zariadenia, plynové rozvody, NN vedenie, trafostanice, slaboprúdové zariadenia, verejné osvetlenie, mestský rozhlas)
- 27 – preložka vzdušného vedenia VN káblom do zeme
- 28 – preložka vodovodných potrubí a rekonštrukcia vodojemov
- 29 – budovanie mestského zberného dvora a kompostoviska (zber a spracovanie bioodpadu)
- 30 – zariadenia cintorína - oplotenie, spevnené plochy, cesta, parkovisko, sieť nových vnútro areálových chodníkov

Pre verejnoprospešné prvky z hľadiska ochrany prírody a životného prostredia a zdravia:

- 31 – budovanie verejnej zelene v zastavanom území
- 32 – budovanie ochrannej a izolačnej zelene medzi výrobnými zariadeniami a obytnými budovami v zastavanom území
- 33 – budovanie ochrannej a izolačnej zelene mimo ochranného pásma jestvujúcich ciest II. triedy a okolo miestnych komunikácií
- 34 – založenie základnej zelene v novom cintoríne
- 35 – vybudovanie mestského parku, súvislou lesoparkovou formou nadväzujúcou na rekreačné územie Čerenec
- 36 – zakladanie funkčných prvkov ÚSES – plošné interakčné prvky (vysadenie kompaktnéj zelene na mieste dvoch bývalých uzavretých skládok komunálneho odpadu, nad garážami pod Čerencom a v bývalej tehelni)
- 37 – zakladanie funkčných prvkov ÚSES – líniová zeleň okolo ciest, futbalového ihriska, priemyselných areálov a hospodárskych dvorov, vetrolamy, remízky, trvale trávnaté porasty v ochrannom pásme Holešky
- 38 – zakladanie funkčných prvkov ÚSES – plošné interakčné prvky (nelesná drevinová zeleň v extraviláne okolo Kasovského kanála)



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA VRBOVÉ - Návrh riešenia

Ateliér 3ab,s.r.o.,Záborského 42, 831 03 Bratislava, tel.0905842554,mail:drгона@3ab.sk

- 39 – vyčlenenie priestoru v katastrálnom území Vrbové na vytvorenie a stále udržiavanie regionálneho biokoridora Holeška, označeného rBK11
- 40 – založenie miestneho biocentra Čerenec označeného mBC1, nelesná zeleň pri Kasovskom kanáli označená ako mBC2 a močarisko v bývalej tehelni s označením mBC3
- 41 – založenie miestnych biokoridorov a miestnych biocentier doplnením zelene a výsadbou nových drevín (Potok Šípkovec s označením mBK1 a Cintorínsky potok s označením mBK2 a Kasovský kanál s označením mBK3

I.) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Vo výkrese č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, v M 1:5 000 sú vyznačené aj záväzné časti a verejnoprospešné stavby.