



# Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk



## Územný plán mesta **VRBOVÉ**

### Zmeny a doplnky č.2/2024

Textová časť – Smerná časť

Obstarávateľ : Ing.arch. Marianna Bogyová

Predkladateľ : Mesto Vrbové, primátor JUDr. Štefan Kubík

Spracovateľ : Ateliér 3ab,s.r.o,Považská 289/31, Bratislava, Ing.arch. Andrej Drgoňa

**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**  
ZMENY A DOPLNKY Č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA  
**VRBOVÉ**  
SCHVAĽOVACÍ ORGÁN  
**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO VRBOVÉ**  
ČÍSLO UZNESENIA **MsZ č. 107/X/2024**  
DÁTUM SCHVÁLENIA **23.10.2024**

**JUDr. ŠTEFAN KUBÍK** PRIMÁTOR MESTA  
MENO A PODPIS OPRÁVNENEJ OSOBY, PEČIATKA



## Obsah zmien a doplnkov:

### Textová časť

1. Úvod – základné údaje
2. Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov
3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov
4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov
5. Východiskové podklady
6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov
7. Územný plán mesta Vrbové - zmeny a doplnky č.1/2019 - zmeny a doplnky textovej smernej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a celá záväzná časť – zmeny sú vyznačené červeným písmom.
8. Dokladová časť

### Grafická časť

/dotknuté grafické prílohy, podľa čísla výkresu/:

- |                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia | M 1:5 000 |
| 3. Návrh dopravy                                                    | M 1:5 000 |

2. Komplexný výkres priestorového usporiadania s vyznačenou záväznou časťou riešenia, riešený jedným výrezom, ako samostatným výkresom, so zakreslením zmien a doplnkov
3. Návrh dopravy, riešený jedným výrezom, ako samostatným výkresom, so zakreslením zmien a doplnkov

Záväzné časti sú súčasťou výkresu č.2.



## 1. Úvod – základné údaje

Obstarávateľ úlohy: mesto Vrbové

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD a ÚPP: Ing.arch. Marianna Bogyová

Spracovateľ úlohy: Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, Ing.arch. Andrej Drgoňa

Termín spracovania zmien a doplnkov: máj – júl 2024

## 2. Dôvody a údaje o obstaraní zmien a doplnkov

Územný plán mesta Vrbové (ďalej len ÚPN M Vrbové) bol spracovaný v roku 2017 a mestským zastupiteľstvom mesta Vrbové schválený dňa 28.06.2018, uznesením mestského zastupiteľstva č. 155/VI/2018, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. VZN č. 9/2018.

Mesto Vrbové ako orgán územného plánovania a mestské zastupiteľstvo v meste Vrbové, v súvislosti s aktuálnou zmenou územných podmienok a zámerom investorov, rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov ÚPN M Vrbové č.1/2019, aby bolo možné umiestniť novú funkčnú plochu pre rekreačnú a záhradkársku lokalitu na ploche, ktorá bola v pôvodnom územnom pláne riešená ako poľnohospodárska pôda a taktiež doplnenie dopravnej vybavenosti v celom katastrálnom území mesta Vrbové je ďalším bodom spracovania zmien a doplnkov a zmena objektu občianskej vybavenosti na polyfunkčný objekt, časť plochy zahrnutej do polyfunkčných plôch zmeniť na občiansku vybavenosť a plochy pri futbalovom štadióne zahrnúť do plôch pre funkčné využitie športu, plocha ornej pôdy pri lokalite Šípkovec bude zahrnutá do plôch bývania a rovnako aj plocha nad futbalovým štadiónom bude riešená ako plocha pre bývanie. Tieto Z a D č.1 boli mestským zastupiteľstvom Vrbové schválené 29.04.2020, uznesením č. 66/IV/2020.

Mesto Vrbové ako orgán územného plánovania a mestské zastupiteľstvo v meste Vrbové, v súvislosti s aktuálnou zmenou územných podmienok a zámerom investorov, rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov ÚPN M Vrbové č.2/2024, aby bolo možné jestvujúcu funkčnú plochu pre zmiešané bývanie **BN-RBD.1**, ktorá zanikne, rozdeliť na tri funkčné plochy a to samostatné bývanie v bytových domoch s označením **BN-BD.2**, so samostatnou ucelenou plochou určenou výlučne pre kompaktnú sídliskovú zeleň, širokú 20,00m s označením **ZN-SZ.1** a samostatnú plochu pre bývanie v rodinných domoch s označením **BN-RD.13** a zároveň im určiť presné kritéria a záväzné regulatívy.

Obstaranie a odborný výkon zabezpečuje odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie: Ing.arch. Marianna Bogyová.

## 3. Zabezpečenie spracovania zmien a doplnkov

Výber spracovateľa zmien a doplnkov k ÚPN M Vrbové bol zabezpečený v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní. Na základe prieskumu trhu a najnižšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ pôvodného územného plánu a taktiež spracovateľ Z a D č. 1/2020, Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, Bratislava.

Zmeny a doplnky č.2/2024 boli spracovávané v mesiacoch máj - júl 2024 a následne boli predložené na prerokovanie.

## 4. Hlavný cieľ riešenia zmien a doplnkov

Hlavným cieľom dokumentácie „Zmeny a doplnky č.2/2024 ÚPN M Vrbové“, je



v zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva č.27/III/2024, riešiť zmenu lokality BN-RBD.1, Dolné dielce, so zachovaním funkčnej náplne navrhované bývanie, so zmenou záväzného regulatívu a dopravného napojenia. Súčasne do návrhu zmien a doplnkov v prvom rade zapracovať požiadavku susediacich vlastníkov jestvujúcich plôch na bývanie v rodinných domoch a riešiť 20m široký pás navrhovanej zelene v kontakte s jestvujúcimi záhradami a stanoviť urbanizačné pravidlá v tejto polohe aby došlo k odsunutiu navrhovaných bytových domov od záhrad v rodinnej zástavbe a regulačne usmerniť spôsob funkčného využitia aj v tejto časti územia, ktoré sa nachádza v tesnej blízkosti ich pozemkov. Rovnako je požiadavka smerovaná aj na riešenie dopravného napojenia a dopravného vybavenia v rámci riešeného územia.

Teda predmetom Z a D č.1 ÚPN-M Vrbové bude:

1. Lokalita Dolné dielce/výrez č. 1/

- Zmena jestvujúcej lokality **BN-RBD.1**, ktorá bude zrušená a ktorá spočíva v rozčlenení lokality na tri funkčné plochy **BN-RD.13**, **BN-BD.2** a **ZN-ZS.1** a zmena a doplnenie záväzných regulatívov.

Ďalším cieľom riešenia je podrobnejšie zadefinovať a usmerniť navrhovaný spôsob využitia riešeného územia tak, aby došlo k zosúladeniu záujmov mesta a vlastníkov pozemkov v riešenom území s ohľadom na trvale udržateľný rozvoj mesta, bez ohrozenia zložiek životného prostredia a primeranej miery rozvoja daného priestoru.

Snahou spracovateľa je vytvoriť územno-priestorové podmienky pre lokalizáciu objektov bývania, dopravnej vybavenosti, oddych, ktoré pozdvihnú doteraz nevyužívanú funkčnú plochu a budú rešpektovať pomery v území, technické možnosti riešenia, zvláštnosti a hodnoty daného územia.

### Návrh zmeny územného plánu mesta Vrbové.

#### Rozsah zmeny

Zmena sa dotýka :

- **Úpravy textu smernej časti a záväznej časti územného plánu mesta Vrbové vrátane schémy funkčného využitia**
- **Úpravy výkresovej časti a hlavne výkresu č.2 a 3.**  
s ekvivalentnou platnosťou aj pre výkresy č. 4, 5, 6 a 7.

Riešená lokalita nezasahuje do chránených území. Zmenami riešené rozčlenené funkčné plochy sa nachádzajú mimo zastavaného územia a vlastne sa nemení ich funkčná náplň bývanie, budú pozmenené a doplnené záväzné regulatívy. V ďalších stupňoch dokumentácie bude potrebné rešpektovať v navrhovaných lokalitách, ochranné pásmo Cintorínskeho potoka, ktoré je stanovené na 4 m na obe strany. Taktiež je potrebné dodržať ochranné pásma inžinierskych sietí.

Zmeny a doplnky č.2/2024 ÚPN M Vrbové sa realizujú bez zmeny funkčného využitia pozemkov mimo zastavaného územia, pre ktoré už bol vydaný súhlas s využitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely za účelom bývania.

**V textovej smernej časti**, riešený problém nie je do takej podrobnosti popisovaný, aby ju bolo nutné celú meniť a dopĺňať. Menia sa a dopĺňajú iba nasledovné state:

### III. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU



1. **Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis, vývoj obce, kultúrno-historické a prírodné podmienky** začína na strane č.7
  - b) **Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt** začína na strane č.8 textovej časti)
  - c.) **Prírodné podmienky** začína na strane č.10
6. **Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií** (začína na strane č.28 textovej časti)
7. **Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie** (začína na strane č.34 textovej časti)
  - f.) **Rekreácia a turizmus** (začína na strane č.43 textovej časti)
8. **Vymedzenie ochranných pásiem** (začína na strane č.44 textovej časti)  
~~Ochranné pásmo pohrebiska (na strane č.44 textovej časti)~~  
~~Je stanovené 50m od oplotenia okolo celého priestoru cintorína.~~
12. **Návrh verejného dopravného a technického vybavenia** - začína na strane č.53 textovej časti v pôvodnom územnom pláne a stať
  - a) **Dopravné vybavenie**
    - **Funkčné členenie a kategorizácia ciest a železničných tratí** (začína na strane č.56 textovej časti)
  - b.) **Vodné hospodárstvo** (začína na strane č.65 textovej časti)  
**Zásobovanie pitnou vodou a kanalizácia**
  - c) **Energetika a oznamovacie vedenia** (začína na strane č.79 textovej časti)  
**ZÁSOBENIE ELEKTRICKOU ENERGIU**  
**SPOJE A ZARIADENIA SPOJOV**  
**Telekomunikácie** (začína na strane č. 80 textovej časti)
  - d) **Zásobovanie zemným plynom**  
**Bilancia spotreby zemného plynu (ZP)** (začína na strane č. 83 textovej časti)
16. **Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely** (začína na strane č.94 textovej časti v pôvodnom územnom pláne).
17. **Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.** (začína na strane č.98 textovej časti v pôvodnom územnom pláne).

## 6. Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov



Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie dokumentácie. Spracovateľ vypracoval Zmeny a doplnky č.2/2024 ÚPN M Vrbové, ktoré sú spracované ako samostatná príloha textovej smernej a záväznej časti a taktiež grafickej časti k schválenému ÚPN M Vrbové. Záväzná časť je vypracovaná v úplnom znení a zmeny a doplnky č.1/2019 sú zaznačené v texte červeným písmom. A Zmeny a doplnky č.2/2024 sú značené modrým písmom. Neplatný text bude prečiarknutý a značený modrou farbou.

### **7. Územný plán mesta Vrbové - zmeny a doplnky č.2/2024 - zmeny a doplnky textovej a záväznej časti podľa kapitol, ktorých sa zmeny a doplnky dotýkajú a dotknuté výkresy.**

#### **TEXTOVÁ ČASŤ**

Textovej smernej časti sa zmeny a doplnky týkajú nasledovných statí, ktoré sú pre Zmeny a doplnky č. 1/2019 doplnené červeným písmom a uvedené v úplnom znení a pre Zmeny a doplnky č.2/2024 sú doplnené modrým písmom. Všade tam, kde je uvedený text týkajúci sa Stavebného zákona, v znení neskorších predpisov, jeho platné znenie je: [Stavebný zákon v znení platnom do 31.3.2024](#).

### **III. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

#### **1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis, vývoj obce, kultúrno-historické a prírodné podmienky**

**b) Ochrana a využitie kultúrno-historických hodnôt** (začína str. 8, doplnenie na str.11)

- Investor/stavebník pri stavbe súvisiacej s plánovanými zmenami a doplnkami územného plánu si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

#### **c.) prírodné podmienky**



V katastrálnom území mesta Vrbové ministerstvo ŽP SR eviduje geotermálne útvary podzemných vôd v podobe puklinovo-krasových vôd podložných triasových karbonátov.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika a stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia a podľa § 20 ods. 3 geologického zákona aj ministerstvo vymedzuje v riešenom území riziká stavebného využitia územia pre možný výskyt stredného radónového rizika, bude potrebné vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia posúdiť 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 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

### 6. Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií

Nové plochy pre bývanie sú situované do troch polôh a zaberajú aj plochy poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia, medzi ktorými sú aj zábery najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy. Preto návrh rieši aj rozšírenie hraníc zastavaného územia. Samozrejme tieto zábery mimo zastavané územie boli v koncepte riešené variantne a po prerokovaní bol vybraný variant s nižším záberom tejto najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy. A návrh predkladá optimálne riešenie týchto záberov.

Navrhovaná lokalita je označená ako **BN-RD.1**. Rozprestiera sa nad ul. Hoštáky na ul. Sadová II, severne od centra. Časť tejto lokality zahŕňa aj záhrady z ulice Hoštáky v zastavanom území a väčšia časť zasahuje mimo zastavaného územia. Mesto obstaralo vypracovanie urbanistickej štúdie, ktorá bola prevzatá ako rozpracovaná do návrhu riešenia územného plánu. Touto novou zástavbou rodinnými domami dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy vedenej ako záhrady a trvalé trávnaté porasty vo vlastníctve súkromných osôb a malú časť poľnohospodárskej pôdy vedenej ako orná pôda. Táto lokalita je z hľadiska hospodárenia veľmi nevhodne situovaná, tvorí enklávu medzi zastavaným územím hromadnými radovými garážami pod rekreačným územím Čerenec a je dosť výškovo členitá a zložito prístupná. Bola zahrnutá do rozvojových plôch aj v predchádzajúcom územnom pláne mesta Vrbové.

Ďalšia lokalita je navrhovaná v priestore nad touto lokalitou medzi predĺženiami ulíc Hrabinská a Mikulášska - tzv. lokalita Kopec a je označená ako **BN-RD.2**. Táto lokalita je umiestnená celá mimo zastavaného územia zaberá plochu poľnohospodárskej pôdy a aj najkvalitnejšiu. Pre časť tejto lokality bolo vydané územné rozhodnutie a bola určená pre výstavbu rodinných domov aj v pôvodnom územnom pláne. Novým riešením v návrhu sa táto lokalita iba rozšírila.

Nová rozvojová plocha pre bývanie v rodinných domoch, označená ako **BN-RD.3**, je navrhovaná medzi ulicami Mikulášska a Vinohradnícka. Časť je situovaná do záhrad jestvujúcej zástavby z ulice Mikulášska a Vinohradnícka a ostatná časť zasahuje mimo zastavaného územia a dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy.

Pri všetkých troch lokalitách dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy.



V novej lokalite Šípkovec sa tiež navrhuje nová rozvojová lokalita bývania v RD, označená ako funkčná plocha **BN-RD.4**, ktorá v zmenách a doplnkoch je navrhnutá na jej rozšírenie.

Na jestvujúcej ul. Bočná v zastavanom území je navrhovaná zástavba RD, označená ako **BN-RD.5**. Jedná sa o nadmerné záhrady v zastavanom území, mesto má vypracovanú urbanistickú štúdiu aj s projektom na splaškovú aj dažďovú kanalizáciu. Na športovej ul. v nadmerných záhradách pod futbalovým štadiónom, v zastavanom území, je vytvorená návrhová lokalita pre výstavbu RD, označená **BN-RD.6**.

Pre lokalitu **BN-RD.7** je vypracovaná projektová dokumentácia pre inžinierske siete, ktoré majú zabezpečiť pozemky pre výstavbu RD na východnom okraji pod sídliskom 9. Mája, jedná sa o predĺženie ul. Jána Zigmundíka smerom k Cintorínskemu potoku. Návrh riešenia v tejto lokalite riešil dažďovú kanalizáciu, na požiadavku mesta zaústením do cintorínskeho potoka, kde je potrebné v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie počítať so zádržnými zariadeniami pre dažďovú vodu.

Výstavba RD v zastavanom území je navrhovaná aj na ploche nadmerných záhrad na Poľnej ul. a je označená ako **BN-RD.8**.

Ďalšia rozvojová plocha **BN-RD.9** je navrhovaná v predĺžení Pribinovej ul. s vyústením na ul. Sietna. Je celá v zastavanom území mesta v záhradách jestvujúcej zástavby z ul. Oslobodenia.

Ďalšia lokalita pre výstavbu RD označená **BN-RD.10** je situovaná v záhradách jestvujúcej zástavby RD na Šteruskej ulici, teda medzi lokalitou bývania a jestvujúcim výrobným zariadením. Jej prístup je riešený zo Sietnej ulice, premostením Cintorínskeho potoka. Obe tieto posledné lokality sú v tesnej blízkosti s výrobnými zariadeniami, preto pri ich umiestňovaní, architektonickom riešení a orientácii obytných miestností, bude potrebné zohľadňovať túto skutočnosť, aby neboli tieto domy zaťažované hlukom a inými negatívnymi vplyvmi od výroby. Rovnako je v tomto území navrhovaná funkčná izolačná zeleň min. šírky 6m, pričom sa počíta s dodržaním povinnosti vlastníka výrobného zariadenia s vysadením ochrannej zelene okolo oplotenia na vlastnom pozemku min. o šírke 2,0m a rovnako aj s vysadením ochrannej zelene na pozemkoch určených pre výstavbu RD v šírke 4,0m. Vysadením tejto ochrannej zelene spolu s jestvujúcim pevným oplotením, je predpoklad že bude možný negatívny vplyv dostatočne eliminovaný.

A poslednou v pôvodnom územnom pláne pre výstavbu rodinných domov je lokalita **BN-RD.11**. Je situovaná na pravom okraji Semenárskej ulice, v kontakte na jestvujúcu funkčnú plochu BJ-RDP.2 a bola odčlenená z výrobné jestvujúcej plochy VJ-PS.1, ktorá je určená na reštrukturalizáciu. Poslednou v zmenách a doplnkoch je lokalita **BN-RD.12**. Táto je situovaná nad futbalovým štadiónom, mimo zastavaného územia, prístupná bude komunikáciou vedenou okrajom futbalového štadióna.

V Zmenách a doplnkoch č.2/2024 pribudla lokalita pre bývanie v rodinných domoch **BN-RD.13**, je to lokalita, ktorá vznikla odčlenením z pôvodnej a zrušenej **BN-RD.1** – Dolné dielce.



Z tejto lokality bola odčlenená aj funkčná plocha **BN-BD.2.** je to lokalita výlučne určená pre bývanie v bytových nízko podlažných domoch.

V blízkosti týchto navrhovaných plôch sa nachádza jestvujúca zástavba RD a za ňou areál poľnohospodárskeho družstva, ktoré má stanovené ochranné pásmo a toto sa uvedených navrhovaných domov netýka. Taktiež je to okrajová lokalita prístupná zo súbežnej cesty II/506, je tu navrhovaná súvislá ochranná zeleň, ktorá bude eliminovať prašnosť a exhaláty z dopravy.

Plochy športu sú rozdelené na športoviská verejné a športoviská pri školských zariadeniach. Medzi verejné je zaradené Futbalové ihrisko, ktoré je situované v severovýchodnom okraji zastavaného územia v tesnej blízkosti obytnej zóny na Športovej ulici. Toto je zaradené do jestvujúcej funkčnej plochy športu a rekreácie označené **ŠJ-ŠR.1** a navrhovanej plochy označenej **ŠN-ŠR.2.** **S jeho rozšírením sa uvažuje v pôvodnej šírke až po posledný rodinný dom na rohu Športovej ulice a komunikácii II/499. Na jeho kvalitatívne zhodnotenie, rozšírenie plôch pre šport a dopravné vybavenie bude** v tejto lokalite dostatočný priestor.

Park na námestí trojuholníkového tvaru je súčasťou centrálneho mestského územia, s bývaním vybavenosťou a verejnou zeleňou, označeného ako centrálna mestská časť **CMČ-BVZ.1.** Táto zahŕňa celé námestie s okolitou zástavbou okolo hlavnej kompozičnej osi od mestského úradu až po svetelnú križovatku pri Komenského ulici a zahŕňa aj časť Hollého ulice od obchodu a pokračuje vedľajšou kompozičnou osou až po ulicu Jána Zigmundíka. V tomto území sa nachádzajú hlavné mestotvorné prvky a je hlavným ťažiskom s najhustejším zastúpením občianskej vybavenosti. V tejto centrálnej mestskej časti sú vyznačené dve rozvojové lokality, s podružnými označeniami. Jednou je priamo v centre, na rohu ulíc SNP a ul. Zigmundíka v susedstve s polyfunkčným územím na ul. M. A. Beňovského, kde v bývalom areáli učňovského strediska a v jeho halách sa nachádzajú v súčasnosti výrobné služby, koncept riešenia predkladá návrh pre polyfunkčné plochy, ktoré zahŕňajú bývanie v samostatných objektoch, bývanie v polyfunkčných domoch, kde na prízemí bude vybavenosť a na ďalších troch poschodiach bude bývanie, samostatnú občiansku vybavenosť – obchody, služby a výrobné služby a verejnú zeleň. Táto plocha je zaradená do centrálnej mestskej časti **CMČ-BVZ.1A** táto plocha je dopravne výlučne viazaná na ulicu SNP, aby neboli dopravou zaťažované susedné obytné územia a nebudú v nej prípustné žiadne výškové dominanty. Druhou rozvojovou plochou je priestor na okraji bývalej Trikoty a to medzi potokom Holeška a ulicou J. Zigmundíka. Už v súčasnosti v tejto lokalite navrhutej na prestavbu, niektoré z jestvujúcich objektov slúžia na bývanie a niektoré ako vybavenosť, preto táto plocha bola zahrnutá do **CMČ-VZ.1B**, ako plocha pre rozvoj **polyfunkčného objektu, t. j. bývania a občianskej vybavenosti, vrátane, plôch pre statickú dopravu a verejnú zeleň.** Tento objekt bývalej administratívnej deväť podlažnej budovy, ktorá po jej prehodnotení a prestavbe, bude slúžiť ako objekt s vybavenosťou **napr. v dvoch** podlažiach a vo zvyšných bude **bývanie**, bez zmeny výšky. V jej okolí sú nízko podlažné objekty občianskej vybavenosti zameranej na kultúru, zdravotníctvo, služby, obchod, stravovanie s príslušnými plochami



pre statickú dopravu a okolie bude slúžiť oddychu, rekreačnému športu s podporou verejnej zelene hlavne v kontakte na vodný tok Holeška.

Samostatnými objektmi občianskej vybavenosti sú plochy rozptýlené v zastavanom území označené **OVJ.1- 4**, so vznikom navrhovanej plochy **OVN.1** pre občiansku vybavenosť, kde časť polyfunkčnej plochy na ulici Beňovského je odčlenená na plochu určenú výlučne pre občiansku vybavenosť, prístupnú z ulice Beňovského.

K zeleni patria aj plochy ochranné zelene v zastavanom území, oddelujúce jestvujúce zariadenia výroby od jestvujúcich alebo navrhovaných obytných území. Tieto plochy sú označené **ZN-OI.1-5**.

Plocha vinohradov je označená **VPJ-V.1** a navrhovaná **VPN-V.1** jedná sa o rozšírenie jestvujúcich vinohradov, pod Baraním dvorom, vlastne prinavrátenie pôvodnej funkcie poľnohospodárskej pôdy označenej ako vinohrady. Pod touto plochou je vyčlenený priestor pre sady a vinohrady, označený ako **ZN-SV.1**, ktorý je určený pre drobných pestovateľov.

Do funkčnej plochy **ZJ-ZO.1** mimo zastavaného územia je zahrnutá jestvujúca záhradkárska osada, ktorá zostáva v pôvodnej funkčnej náplni a jestvujúce súkromné záhrady mimo zastavaného územia situované nad záhradkárskou osadou **ZJ-Z.1**, ktorým sa upravili záväzné regulatívy. Tieto si obyvatelia obhospodarujú ako záhrady, sady, preto potrebujú objekty na uskladnenie dopestovaných produktov, náradia a ukrytie pred nepriaznivým počasím, ale nie sú klasickou záhradkárskou osadou. Mnohé objekty sú už dnes využívané aj na krátkodobú rekreáciu. V tejto jestvujúcej lokalite bude možné situovať aj rekreačné objekty pre individuálnu koncotýždňovú rekreáciu, bez komerčného využívania. Ďalšou je nová lokalita **ZN-R.1**, situovaná pod jestvujúcou záhradkárskou osadou, prístupná z jestvujúcej účelovej komunikácie, ktorá súčasne dopravné sprístupňuje jestvujúce príľahlé lokality. Je to jestvujúca orná pôda v súkromnom vlastníctve a bude slúžiť pre individuálnu prímestskú rekreáciu s možnosťou postavenia objektov pre rekreačné účely pre individuálnu koncotýždňovú rekreáciu, bez komerčného využívania.

V Zmenách a doplnkoch č.2/2024, pribudla aj samostatná navrhovaná lokalita **ZN-ZS.1**, ktorá bola odčlenená zo zrušenej lokality **BN-RBD.1** a stala sa samostatnou súvislou sídliskovou zeleňou, šírky 20,00m, susediacou so záhradami jestvujúcej lokality rodinného bývania.

Jestvujúca vyhradená zeleň je zastúpená dvomi cintorínmi, ktoré sa nachádzajú na západnom okraji centra. Je to jestvujúci zatiaľ funkčný cintorín **CJ-1** a pôvodný a súčasne nevyužívaný židovský cintorín, označený **CJ-2**.

Navrhovaná vyhradená zeleň je zastúpená riešením novej plochy cintorína označenej ako **CN.1**, na svahu medzi cestou II/499 a Priehradnou ulicou.

Na južnom okraji mesta je lokalizované hospodárske stredisko poľnohospodárskeho družstva Vrbové, označené ako **PVJ-RŽ.1**, ktorého objekty mechanizácie, skladovacie priestory a objekty bývalej administratívy sú zaradené do plôch výrobných služieb a skladového hospodárstva a vo zvyšnej časti dvora je sústredený chov hovädzieho dobytku v množstve od 50-100kusov a hydiny. Keďže nemá vyhlásené



hygienické ochranné pásmo návrh rieši toto ochranné pásmo v okruhu 100m okolo oplotenia. toto zasahuje v súčasnosti značne aj do jestvujúcej prevažne obytnej zástavby, bez negatívnej odozvy obyvateľstva, preto aj navrhovaný rozvoj bývania je situovaný do enklávy medzi družstvom a ulicou za predpokladu obnovy zelene v samotnom areáli družstva a vybudovaní ochrannej izolačnej zelene ako výrazného zeleného pásu v navrhovanej lokalite pre zmiešané bývanie. Rovnako takáto ochranná zeleň sa vyžaduje aj od cesty II/502.

Vľavo pri vstupe do mesta od Chtelnice sa nachádza jestvujúce zariadenie samostatne hospodáriaceho roľníka, hospodáriaceho v prevažne rastlinnej výrobe a aj v malom rozsahu v živočíšnej výrobe a je označená ako **PVJ-RŽ.2**. na juhovýchodnom okraji je situovaná plocha poľnohospodárskej výroby v rastlinnej forme označená ako **PVN-R.1** a druhá plocha rastlinnej poľnohospodárskej výroby je situovaná na západnom okraji zastavaného územia a využíva enklávu medzi zberným dvorom a navrhovanou výrobou. Táto plocha je enklávou medzi hranicou zastavaného územia a bude výlučne slúžiť pre rastlinnú výrobu, preto nebola zaradená ako plocha, pre ktorú je potrebný súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy. Je označená ako **PVN-R.2**, a predpokladá sa tu umiestnenie rastlinnej výroby aj v skleníkoch pre pestovanie poľnohospodárskych produktov a prípadne aj liečivých a okrasných rastlín.

Ostatné plochy, v celom katastrálnom území, obklopujúce hranicu navrhovaného rozšírenia zastavaného územia budú naďalej slúžiť ako jestvujúce plochy poľnohospodárskej rastlinnej výroby a budú doplnené o stromoradia a remízky slúžiace ako ochrana pred veternou eróziou a predovšetkým ako biokoridory.

Návrh rieši aj zmiešanú zónu, teda pre zmiešané územie bývania a ľahkého priemyslu, drobných prevádzok, výrobných služieb a skladov. Situované sú od Sietnej ulice až po jestvujúci výrobný areál na Šteruskej ceste. Jedna zóna vznikla na ploche jestvujúcej ľahkej výroby, ktorá je určená na prestavbu a je označená ako **ZZJ-LVB.1** a navrhovaná zmiešaná zóna hneď v susedstve je označená **ZZN-LVB.1**. sú to dve ucelené plochy, ktoré sú v priamom kontakte na jestvujúce bývanie orientované k Šteruskej ulici, preto ich zmiešané funkcie sa nesmú vzájomne vyrušovať ani ohrozovať. Budú tu situované také technologické zariadenia, ktoré nebudú mať negatívny vplyv z hľadiska ovzdušia, hluku a iných negatívnych vplyvov, na zdravie ľudí. Objekty bývania, budú riešené tak, aby ich obytné priestory boli odvrátené od hlavných vnútro blokových komunikácií a ostatných zdrojov hluku a budú použité také materiály a výplňové konštrukcie, aby maximálne eliminovali možné negatívne vplyvy. **Pre tieto plochy budú upravené záväzné regulatívy.**

V ich susedstve sa navrhuje aj nová výrobná plocha **VN-PS.3**. Jedná sa o doplnenie plochy výroby v zastavanom území ako rozšírenie už jestvujúcej výrobnnej a skladovej funkcie v území na juhozápadnom okraji zastavaného územia. Navrhované lokality sú v tesnej blízkosti jestvujúcich lokalít **VJ-PS.7,8 a 3**, z ktorých lokalita č. 3 je navrhnutá na reštrukturalizáciu a prípadné doplnenie. Cez tento jestvujúci areál je navrhované aj sprístupnenie navrhovanej priemyselnej plochy **VN-PS.1**. Jestvujúca výrobná plocha na juhovýchodnom okraji mesta bola rozdelená a jedna je označená ako **VJ-PS.1** a je navrhnutá na reštrukturalizáciu a prípadné doplnenie. A druhá časť bola



odčlenená a zahrnutá do funkčnej plochy bývania a služieb a tretia časť je zahrnutá do funkčnej plochy **PVN-R.1**. Všetky tieto výrobné a skladové plochy susedia aj s jestvujúcimi rodinnými domami a sú v blízkosti aj navrhovaných lokalít s obytnou funkciou, preto pri výbere výrobných zariadení bude potrebné klásť výrazný dôraz na ochranu životného prostredia, o bezpečnosť a ochranu zdravia obyvateľstva. **Pre všetky tieto výrobné zariadenia budú upravené záväzné regulatívy.** Súbežná účelová komunikácia so Šteruskou ul. je prístupovou komunikáciou k lokalite **OHN-ZD.1**, v ktorej je situovaný zberný dvor odpadového hospodárstva mesta. Touto cestou je riešený prístup aj do vinogradov a navrhovanej priemyselnej plochy. Výrobná plocha pri bývalej železnici pri vstupe do mesta od Piešťan je pomerne nová a nepredpokladá sa jej rozširovanie a plošné zväčšenie, len doplnenie o chýbajúce zariadenia, hlavne dopravné skladové, rovnako ako aj plocha pri čerpacej stanici pohonných hmôt. Tieto plochy sú označené **VJ-PS.4**. Ďalšie výrobné zariadenia jestvujúce na východnej hranici zastavaného územia sú označené ako **VJ-PS.5,6,8,9,10**. Pri všetkých jestvujúcich plochách výrobných areálov sa predpokladá ich modernizácia, z hľadiska ochrany ovzdušia, ochrany pred hlukom a vibráciami, a to použitím nových stavebnotechnických riešení. **Pre všetky tieto výrobné zariadenia budú upravené záväzné regulatívy.**

Úpravou jestvujúcich lokalít a návrhom nových plôch sa predpokladá vytvorenie nových pracovných príležitostí v rozsahu 30-60 pracovných miest.

V návrhu nie sú vyčlenené nové plochy pre chov hospodárskych zvierat, pre formu samostatne hospodáriacich roľníkov, pretože v zastavanom území, nie sú vhodné také plochy a aj pre nemožnosť dodržania hygienických zásad v okolí obytných území, je takáto funkcia nevhodná. V území pôsobia samostatne hospodáriaci roľníci v rastlinnej výrobe a vo vinohradníctve. Mimo zastavaného územia sú situované takéto bývalé hospodárske usadlosti, ktoré sa v návrhu zachovávajú.

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 juhovýchodnom 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 Všeobecného záväzného nariadenia mesta.

Zariadenia technickej infraštruktúry sú situované mimo zastavaného územia a sú označené ako **ZTIJ.1-2**. Jedná sa hlavne o dva vodojemy na severnom a severozápadnom okraji katastrálneho územia.

Plochy dopravnej vybavenosti – hromadné garáže sú označené **DVJ.1, 2**, a navrhovaná plocha dopravnej vybavenosti **DVN.1 a DVN.2**. **DVN.2 je plocha v lokalite Hačky a bude slúžiť pre parkovanie, zeleň a oddychové plochy pre návštevníkov turistických, cyklistických a iných občianskych združení. Ostatné plochy týkajúce sa dopravnej vybavenosti sú navrhované aj pre potreby cyklistickej dopravy v celom katastrálnom území, nemajú samostatné označenie, sú iba označené číslami verejnoprospešných stavieb a to bez presného určenia plochy a polohy zariadení, ktoré budú spresnené v ďalších podrobných dokumentáciách v projektovej príprave.**



### 7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie (začína na strane č.35 textovej časti)

#### f.)Rekreácia a turizmus(začína na strane č.44 textovej časti)

Okolie sídelného útvaru ako aj samotné sídlo poskytuje vhodné podmienky pre krátkodobú rekreáciu. **Na území je jestvujúca záhradkárska osada a v jej susedstve bola vznesená požiadavka na vytvorenie novej plochy pre individuálnu krátkodobú rekreáciu a rovnako aj jestvujúce záhrady nad záhradkárskou osadou budú využívané pre koncotýždňovú individuálnu rekreáciu bez komerčného využívania.**

V tesnej blízkosti zastavaného územia sa nachádza jestvujúce rekreačné územie Čerenec, ktoré obsahuje zariadenia pre súkromnú krátkodobú rekreáciu, na jestvujúcich plochách ani v najbližšom okolí nie sú vhodné plochy pre rozsiahli rozvoj tejto funkcie a ani nie je vhodné, aby sa táto lokalita zahusťovala. V lokalite je jedno väčšie zariadenie, hlavne stravovacie, pre krátkodobú rekreáciu, bez ubytovacích kapacít. V koncepte riešenia je podporený návrh realizovania ubytovania v súkromí priamo v rodinných domoch alebo v malých rodinných penziónoch, pretože veľkosti súkromných pozemkov vytvárajú podmienky pre krátkodobú rekreáciu priamo pri vlastnom bývaní ako súčasť bývania, nie je potrebné zabezpečovať túto funkciu mimo obytnej zóny.

### 9. Vymedzenie ochranných pásiem (začína na strane č.44 textovej časti)

#### Ochranné pásmo pohrebiska(na strane č.44 textovej časti)

~~Je stanovené 50m od oplotenia okolo celého priestoru cintorína.~~ Mesto Vrbové nemá vydané všeobecne záväzné nariadenie, ktorým by vyhlásilo ochranné pásmo pohrebiska v zmysle platného zákona o pohrebníctve.

#### 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 a 4,0m od brehovej čiary Cintorínskeho potoka.
- V ochrannom pásme nerealizovať trvalé oplotenie, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.

Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity. Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení (§ 49 Zákona o vodách č.364/2004 Z.Z) môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary.

### 12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia - začína na strane č.54 textovej časti v pôvodnom územnom pláne a stať

#### a) Dopravné vybavenie

- **Funkčné členenie a kategorizácia ciest a železničných tratí** (začína na strane č.57 textovej časti)



Lokalita Šípkovec II, je zaradená do funkčnej plochy **BN-RD.4** (začína na strane č.60 textovej časti)

Lokalita sa nachádza v nezastavanej časti mesta, za severovýchodnou hranicou zastavaného územia na ornej pôde. Dopravne bude prístupná z navrhovanej komunikácie pripojenej ku komunikácii na Športovej ulici. Navrhnutá bude vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 6,5/30, s jednostranným chodníkom a jednostranným pásom zelene. Celková šírka uličného priestoru sa odporúča 10m a min. 9,0 m. Odvodnenie do dažďovej kanalizácie. Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd min. šírky 3 m. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor. **Tieto podmienky platia aj pre rozšírenie lokality Šípkovec.**

~~Lokalita Krížna – Družstevná – Šteruská je zaradená do funkčnej plochy **BN-RD.1** (Začína sa na strane 59).~~

~~Toto označenie sa ruší a lokalita bude s rovnakou funkciou bývania rozdelená na tri časti. **BN-RD-13**, a to bývanie v RD. Ako druhé bude označenie **BN-BD.2** s bývaním v bytových domoch a treťou časťou je **ZN-SZ.1**, ktorá tvorí súvislú 20m širokú sídliskovú zeleň medzi jestvujúcou lokalitou na bývanie v rodinných domoch a navrhovaným bývaním v bytových domoch. Všetky tri funkčné plochy sa nachádzajú juhozápadnom okraji zastavaného územia, medzi ulicami Šteruská a Družstevná.~~

~~Realizáciou tejto lokality sa predpokladá zvýšená dopravná intenzita na ceste II/502, ktorá prechádza okrajom riešeného územia. Z tohto dôvodu bude potrebné vypracovať posúdenie intenzity dopravného zaťaženia na uvedenej ceste, pri zohľadnení súčasného a výhľadového stavu. Odborný posudok musí byť spracovaný odborne spôsobilou osobou, na základe ktorého budú v rámci širších súvislostí stanovené aj prípadné vyvolané investície v oblasti cestnej infraštruktúry.~~

- ~~- Lokalita sa nachádza v juhozápadnom okraji zastavaného územia, medzi ulicami Šteruská a Družstevná so zmiešanou zástavbou RD aj nízko podlažnými bytovými domami. V pokračovaní Krížnej ulice bude po Družstevnú ulicu vedená komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MO 8,0/40 s obojstrannými chodníkmi šírky 2,0 m, ktorá bude sprístupňovať lokalitu **BN-RD.13**. Na ňu bude v dvoch miestach pripojená zokruhovaná komunikácia funkčnej triedy C3 a kategórie MO 6,5/30 s jednostranným chodníkom a jednostranným pásom zelene s min. šírkou uličného priestoru 10,0 m, z ktorej bude cez ochrannú zeleň riešené kolmé vyústenie na ul. Šteruská. Funkčná plocha **BN-BD.2** bude sprístupnená z ulice Družstevná komunikáciou funkčnej triedy C3 a kategórie MO 6,5/30 s obojstranným chodníkom, s min. šírkou uličného priestoru 10,0 m. Táto komunikácia bude sprístupňovať všetky bytové domy, podzemné garáže a parkoviská a jej zokruhovanie vyústi v rámci navrhovanej zástavby na komunikáciu Šteruská ulica, v mieste jestvujúceho protiľahlého odbočenia z cesty Šteruská, do výrobného zariadenia. Chodník bude pokračovať popri Šteruskej ceste v rámci ochrannej zelene, smerom do mesta. Navrhovaná zeleň pri ceste II/502 pre lokalitu BN-BD.1 musí byť umiestnená mimo telesa cesty II/502 a pozemkov TTSK.~~

Odvodnenie do dažďovej kanalizácie alebo do terénu. Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd min. šírky 3 m. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor. Pri bytovej výstavbe budú parkoviská v počte



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

zodpovedajúcim platnej technickej norme realizované v suteréne bytových domov alebo na teréne.

Na základe požiadavky Odboru dopravnej politiky TTSK bude smerové vedenie všetkých inžinierskych sietí vedené mimo konštrukciu cesty II. triedy.

Funkcia cestnej priekopy musí zostať zachovaná, t.j. v mieste pod napojením musí byť vložený priepust dostatočného priemeru.

Prípadné križovanie inžinierskych sietí s cestou II/502 budú riešené kolmo na os komunikácie uložením do chráničky, ktorá bude vložená pod cestné teleso pretláčaním tak, aby chránička prečnievala min. 1,5 m od kraja krajnice vozovky.

Nové napojenia na cestu II/502 (výrez č. 4) budú navrhnuté podľa výsledkov kapacitného posúdenia a v súlade s platnými STN a TP bez nutnosti udeľovania výnimiek s riešením odlišným od STN

Navrhovaná zeleň pri ceste II/502 pre lokalitu BN-RBD.1 musí byť umiestnená mimo telesa cesty II/502 a pozemkov TTSK.

Chodník navrhovaný v súbehu s cestou II/502 musí byť vedený mimo pozemkov TTSK.

- **Koncepcia hlavných peších systémov a cyklistických trás** (začína na strane č.61 textovej časti)

V návrhovom období je potrebné dobudovať chodníky pozdĺž celej súčasnej trasy cesty II/499 a II/502 v zastavanom území mesta, resp. rekonštruovať jestvujúce úseky v súlade s platnou STN.

V návrhovom období je potrebné doriešiť:

- systém peších trás v najviac aktivovanom prostredí mesta – centrum, okolie škôl, HBV, kostol, cintorín a v iných spoločensky využívaných miest,
- vedenie cyklotrasy od navrhovanej regionálnej cyklocestičky okolo bývalej železničnej stanice prejdením cez Piešťanskú ulicu na Krátku ul. a Sadovú a pri miestnych komunikáciách prejde súbežne s Ul. gen. M. R. Štefánika cez Hollého do centra mesta, alebo pokračuje dolu na ul. SNP a ul. J. Zigmundíka a popri potoku Holeška a navrhovanou lávkou prechádza na športovú ul. s možnosťou prejdenia až na cestu vedúcu do k. ú. Krakovany. A druhá trasa vedie na Čerenec a do voľnej krajiny Malých Karpát po značených cyklotrasách
- navrhovanú cyklotrasu od obce Šterusy, v rámci katastrálneho územia mesta Vrbové, popri ceste II/502 a prepojiť ju cez ulicu Sietna a po účelových komunikáciách do voľnej krajiny a Malých Karpát po značených cyklotrasách a po miestnych komunikáciách Sietna a Cintorínska a Hollého ju prepojiť s centrom mesta Vrbové a prostredníctvom miestnych cyklotrás ju prepojiť s regionálnou cyklocestičkou vedenou po železnici až do Piešťan.
- cyklistickú cestičku v nezastavanom území mesta v smere Vrbové – Piešťany (vzhľadom na zvýšený predpoklad dochádzky do zamestnania a škôl v Piešťanoch) s využitím telesa železničnej trate Piešťany – Vrbové, po jej zrušení. Cestička prejde z Piešťanskej ulice mimoúrovňovým križovaním cesty II/499 na teleso železničnej trate a v šírke 3,0 m bude pokračovať po trati do Piešťan ako



regionálna cyklistická cestička, slúžiaca pre účely dochádzky za prácou, resp. za službami.

- v celom katastrálnom území je potrebné dobudovať plochy pre oddych, parkovanie, zeleň a cyklistickú dopravu.

### b.)Vodné hospodárstvo

Na základe vyjadrenia Odboru geologickej správy, Ministerstva ŽP SR sú v predmetnom území evidované geotermálne útvary podzemných vôd v podobe puklinovo-krasových vôd podloží triasových karbonátov.

**Zásobovanie pitnou vodou a kanalizácia** (začína na strane č.66 textovej časti)

**Potreba pitnej vody pre obyvateľstvo** (začína na strane č.68 textovej časti)

Lokalita **BN-RD.4** (začína na strane č.68 textovej časti)

V navrhovanej lokalite sa predpokladá s výstavbou 24 + 6 teda celkom 30 rodinných domov.

Lokalita bude napojená na navrhovaný rozvod pitnej vody z ulice Súkenícka na verejný vodovod DN100.

Daná lokalita nemá dobudovanú splaškovú kanalizáciu, preto je potrebné dobudovanie splaškovej kanalizácie a prečerpávacej stanice na ulici Súkenícka.

Odvod dažďových vôd bude riešený dvoma spôsobmi - dažďové vody zo striech jednotlivých rodinných domov a spevnené plochy jednotlivých pozemkov budú riešené priamo na jednotlivých pozemkoch. Dažďová voda bude zaústená do vsakov, prípadne zachytávaná a využívaná na závlahu zelene.

Dažďová voda z budúcej komunikácie a verejných spevnených plôch bude odvádzaná do potoka Holešky. Prietok dažďových vôd bude obmedzený na 10 l/s, preto treba uvažovať s vybudovaním akumulačnej nádrže.

Potreba vody podľa vyhlášky MŽP SR 684/2006:

pre (24+6) x 4 obyvateľov..... á 135 l/deň

a) Priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = (30 \times 4 \times 135) : 86400 = 16\,200 \text{ l/deň} = 0,18 \text{ l/s}$$

b) Max denná potreba vody:

$$Q_m = 1,4 \times Q_p = 22\,680 \text{ l/deň} = 0,26 \text{ l/s}$$

c) Max hodinová potreba vody:

$$Q_h = 1,8 \times Q_m = 29\,160 \text{ l/deň} = 0,34 \text{ l/s}$$

d) Ročná potreba vody:

$$Q_{rok} = Q_p \times 365 = 5\,913 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Množstvo splaškových vôd sa rovná priemernej potrebe vody  $Q_p$ .

**Lokalita BN-RD.12**

V navrhovanej lokalite sa predpokladá s výstavbou 6 rodinných domov.



Lokalita bude napojená na navrhovaný rozvod pitnej vody z ulice Sietna na verejný vodovod DN100.

Daná lokalita nemá dobudovanú splaškovú kanalizáciu, preto je potrebné dobudovanie splaškovej kanalizácie a prečerpávacej stanice na ulici Súkenícka.

Odvod dažďových vôd bude riešený dvoma spôsobmi - dažďové vody zo striech jednotlivých rodinných domov a spevnené plochy jednotlivých pozemkov budú riešené priamo na jednotlivých pozemkoch. Dažďová voda bude zaústená do vsakov, prípadne zachytávaná a využívaná na závlahu zelene. Dažďová voda z budúcej komunikácie a verejných spevnených plôch bude odvádzaná do terénu smerom k izolačnej zelene, podľa výpočtu predpokladaného množstva vody alebo do Cintorínskeho potoka, kde prietok dažďových vôd ale bude obmedzený na 10 l/s, preto treba uvažovať s vybudovaním akumulácie nádrže.

Potreba vody podľa vyhlášky MŽP SR 684/2006:

pre 6 x 4 obyvateľov..... á 135 l/deň

a) Priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = (6 \times 4 \times 135) : 86400 = 3240 \text{ l/deň} = 0,04 \text{ l/s}$$

b) Max denná potreba vody:

$$Q_m = 1,4 \times Q_p = 4536 \text{ l/deň} = 0,05 \text{ l/s}$$

c) Max hodinová potreba vody:

$$Q_h = 1,8 \times Q_m = 8165 \text{ l/deň} = 0,09 \text{ l/s}$$

d) Ročná potreba vody:

$$Q_{rok} = Q_p \times 365 = 1182,6 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Množstvo splaškových vôd sa rovná priemernej potrebe vody  $Q_p$ .

### ~~Lokalita BN-RBD.1~~

~~V navrhovanej lokalite sa predpokladá s výstavbou 30 rodinných domov a bytovou výstavbou so 120 bytovými jednotkami.~~

~~Lokalita bude napojená na navrhovaný verejný vodovod DN150 na Šteruskej ceste.~~

~~Lokalita bude napojená na navrhovanú verejnú kanalizáciu DN300 na Šteruskej ceste.~~

~~Odvod dažďových vôd bude riešený dvoma spôsobmi - dažďové vody zo striech jednotlivých rodinných domov a spevnené plochy jednotlivých pozemkov budú riešené priamo na jednotlivých pozemkoch. Dažďová voda bude zaústená do vsakov, prípadne zachytávaná a využívaná na závlahu zelene. Dažďová voda z budúcej komunikácie a verejných spevnených plôch bude odvádzaná do Cintorínskeho potoka navrhovanou dažďovou kanalizáciou alebo vsakovaním do zelene.~~

Označenie lokality BN-RBD.1 sa ruší a lokalita je rozdelená na tri samostatné funkčné celky určené na bývanie v rodinných domoch, s novými označeniami. **BN-RD.13**



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

s navrhovanými 30 RD a **BN-BD.2** samostatná funkčná plocha, so 120 BJ v nízko podlažných bytových domoch. Treťou je **NZ-SZ.1**, ktorá je okrajovou súčasťou bývania v bytových domoch a zároveň plní funkciu súvislého intenzívneho zeleného pásu medzi súkromnými záhradami jestvujúceho rodinného bývania a bývania v bytových domoch.

Výpočet potreby vody a odvedenia Dažďových vôd zostáva nezmenený.

### c) Energetika a oznamovacie vedenia (začína na strane č.78 textovej časti) ZÁSOBNIE ELEKTRICKOU ENERGIU

#### Predpokladané výkonové bilancie elektrickej energie pre navrhované rozvojové lokality mesta Vrbové (začína na strane č.80 textovej časti)

| Funkčná plocha bývania | Počet bytov                                                                                                          | Inštalovaný príkon Pi (kVA) | Súčasný výkon Ps (kW) |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Bývanie navrhované     |                                                                                                                      |                             |                       |
| BN-RD.1                | 35                                                                                                                   | 770                         | 277,2                 |
| BN-RD.2                | 50                                                                                                                   | 1100                        | 396                   |
| BN-RD.3                | 25                                                                                                                   | 550                         | 198                   |
| BN-RD.4                | 24+6                                                                                                                 | 528+132                     | 190,08+126,72         |
| BN-RD.5                | 28                                                                                                                   | 616                         | 221,76                |
| BN-RD.6                | 10                                                                                                                   | 220                         | 79,2                  |
| BN-RD.7                | 6                                                                                                                    | 132                         | 47,52                 |
| BN-RD.8                | 4                                                                                                                    | 88                          | 31,68                 |
| BN-RD.9                | 25                                                                                                                   | 550                         | 198                   |
| BN-RD.10               | 6                                                                                                                    | 132                         | 47,52                 |
| BN-RD.11               | 6                                                                                                                    | 132                         | 47,52                 |
| BN-RD.12               | 6                                                                                                                    | 132                         | 47,52                 |
| BN-RD.13               | 30                                                                                                                   | 396                         | 142,56                |
| BN-RBD.1               | 30RD+120BJ                                                                                                           | -396 / 2160                 | 142,56 / 777,6        |
| BN-BD.2                | 120 BJ                                                                                                               | 2160                        | 777,6                 |
| BN-RBD.2               | 10RD+30BJ                                                                                                            | 220<br>540                  | 79,2<br>194,4         |
| BN-BD.1                | 20BJ                                                                                                                 | 360                         | 129,6                 |
| BJ-RDS.4               | 6                                                                                                                    | 132                         | 47,52                 |
| Spolu                  | 429+22=451                                                                                                           | 8494+484= 8976              | 3057,84+95,04=3152,04 |
| Výroba navrhovaná      |                                                                                                                      |                             |                       |
| VN-PS.1, 3 a ZZN-LVB.1 | Nie je možné stanoviť potrebu el. energie, nie sú presne špecifikované výrobné zariadenia a ich potreby a požiadavky |                             |                       |

### SPOJE A ZARIADENIA SPOJOV

#### Telekomunikácie (začína na strane č. 81 textovej časti)

Predpokladaná požiadavka priamych telefónnych liniek pre navrhované lokality v meste Vrbové

| Funkčná plocha bývania | Počet odberateľov |
|------------------------|-------------------|
| BN-RD.1                | 35                |



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

|              |            |
|--------------|------------|
| BN-RD.2      | 50         |
| BN-RD.3      | 25         |
| BN-RD.4      | 24+6       |
| BN-RD.5      | 28         |
| BN-RD.6      | 10         |
| BN-RD.7      | 6          |
| BN-RD.8      | 4          |
| BN-RD.9      | 25         |
| BN-RD.10     | 6          |
| BN-RD.11     | 6          |
| BN-RD.12     | 6          |
| BN-RD.13     | 30         |
| BN-RBD.1     | 30RD+120BJ |
| BN- BD.2     | 120 BJ     |
| BN-RBD.2     | 10RD+30BJ  |
| BN-BD.1      | 20BJ       |
| <b>Spolu</b> | <b>406</b> |

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 celom meste v prípade rekonštrukcií jestvujúcich vonkajších elektrických telekomunikačných sietí uvažovať s ich uložením do zeme.

### d) Zásobovanie zemným plynom

**Bilancia spotreby zemného plynu (ZP)** (začína na strane č. 85 textovej časti)

Návrh spotreby zemného plynu je stanovený na základe platných technických podmienok prevádzkovateľa Distribučnej siete, ktorá je zverejnená [www.spp-distribucia.sk](http://www.spp-distribucia.sk).  
Odber plynu v navrhovaných funkčných plochách na bývanie

| Funkčná plocha | Počet odberateľov | Max. hod. odber         |            |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------|
|                |                   | Merná spotr. D/BJ, m³/h | Spolu m³/h |
| BN-RD.1        | 35                | 1,4                     | 49         |
| BN-RD.2        | 50                | 1,4                     | 70         |
| BN-RD.3        | 25                | 1,4                     | 35         |
| BN-RD.4        | 24+6=30           | 1,4                     | 42         |



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

|              |            |          |            |
|--------------|------------|----------|------------|
| BN-RD.5      | 28         | 1,4      | 39         |
| BN-RD.6      | 10         | 1,4      | 14         |
| BN-RD.7      | 6          | 1,4      | 9          |
| BN-RD.8      | 4          | 1,4      | 6          |
| BN-RD.9      | 25         | 1,4      | 35         |
| BN-RD.10     | 6          | 1,4      | 9          |
| BN-RD.11     | 6          | 1,4      | 9          |
| BN-RD.12     | 6          | 1,4      | 9          |
| BN-RD.13     | 30RD       | 1,4      | 42         |
| BN-RBD.1     | 30RD+120BJ | 1,4/0,6  | 114        |
| BN-BD.2      | 120        | 0,6      | 72         |
| BN-RBD.2     | 10RD+30BJ  | 1,4/0,6  | 32         |
| BN-BD.1      | 20BJ       | 0,6      | 12         |
| <b>Spolu</b> | <b>435</b> | <b>÷</b> | <b>476</b> |

Vzhľadom na skutočnosť, že uvedeným nárastom odberu zemného plynu v nových rozvojových lokalitách bude potrebné realizovať zásahy do existujúcej STL1 DS a prípadné zvýšenie výkonu RS, podmienky budú stanovené v ďalších stupňoch projektových dokumentácií.

V blízkosti Lokality **BN-RD 13.1, BN-BD.2, ZN-ZS.1** sa nachádza distribučná sieť prevádzkovaná SPP - D, STL1 plynovod z materiálu PE D110 s maximálnym prevádzkovým tlakom do 100 kPa

V blízkosti predmetných lokalít sa nachádza VTL plynovod z materiálu oceľ DN150 s maximálnym prevádzkovým tlakom do 2,5 MPa.

Pre riešenie okolitú bude potrebné stanoviť technické podmienky pre umiestnenie stavby v bezpečnostnom a ochrannom pásme plynárenského zariadenia v zmysle TPP 90601.

V prípade že sa nebude riešiť zásobovanie zemným plynom naraz, ale postupne po jednotlivých lokalitách, SPP — distribúcia, a. s. vie zabezpečiť zásobovanie zemným plynom len do kapacity existujúcich RS a prepravnej kapacity STL1 distribučnej siete pri splnení technických a obchodných podmienok SPP — distribúcia, a.s.

Po prekročení bude potrebné realizovať zvýšenie výkonu existujúcich regulačných staníc RS a zvýšiť prepravnú kapacitu STL1 distribučnej siete tak aby boli splnené technické a obchodné podmienky SPP — distribúcia, a. s.

### **16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely**

Plochy pre predpokladaný rozvoj riešeného územia sa nachádzajú tak v zastavanom území ako aj mimo zastavaného územia mesta Vrbové. Jedná sa aj o kvalitnú a zákonom chránenú poľnohospodársku pôdu. Parcely sú vedené ako roľa



prevažne v súkromnom vlastníctve a v užívaní súkromných osôb samostatne hospodáriacich roľníkov, alebo Poľnohospodárskeho družstva Vrbové.

Plán pozemkových úprav, nie je ukončený pre riešené katastrálne územie. Do jeho spracovania bude potrebné zapracovať aj návrh územného plánu. Tieto dva dokumenty, by mali byť neodlúčiteľnou súčasťou rozvoja mesta. Zábery mimo zastavaného územia sú riešené s porovnaním možnosti uspokojovania potrieb v zastavanom území, s ohľadom na ich minimalizovanie a kvalitu pôdy vyjadrenú BPEJ a hydromelioračné zariadenia. V súlade s ÚPN regiónu Trnavského kraja, je povinnosť chrániť poľnohospodársku pôdu a čo v najnižšej miere ju používať na iné ako poľnohospodárske účely. Vzhľadom na to, že mesto nemá inú možnosť rozvoja, ako je bezprostredný záber okolitej pôdy, pre rozvoj mesta, aby mesto zostalo kompaktným celkom a zároveň sa mu umožnilo sa rozvíjať, bolo potrebné napriek tomuto dokumentu použiť poľnohospodársku pôdu pre výstavbu a iné funkcie potrebné pre trvalo udržateľný rozvoj mesta. Pri zhodnotení potrieb mesta, sa stali nevyhnutnosťou tieto zábery a použitie poľnohospodárskej pôdy najlepších skupín kvality podľa zákona č. 220/2004Z.z., v znení neskorších predpisov. Podľa prílohy č. 2 Zoznam najkvalitnejšej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) k Nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, sa v k. ú. Vrbové nachádza v sledovaných štyroch skupinách orná pôda s nasledovnými BPEJ:

Tab. Štyri najkvalitnejšie skupiny poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Vrbové

| Skupina kvality | 1       | 2       | 3       | 4       |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|
| BPEJ            | 0119002 | 0120003 | 0126002 | 0244202 |
|                 |         | 0139002 | 0244002 |         |

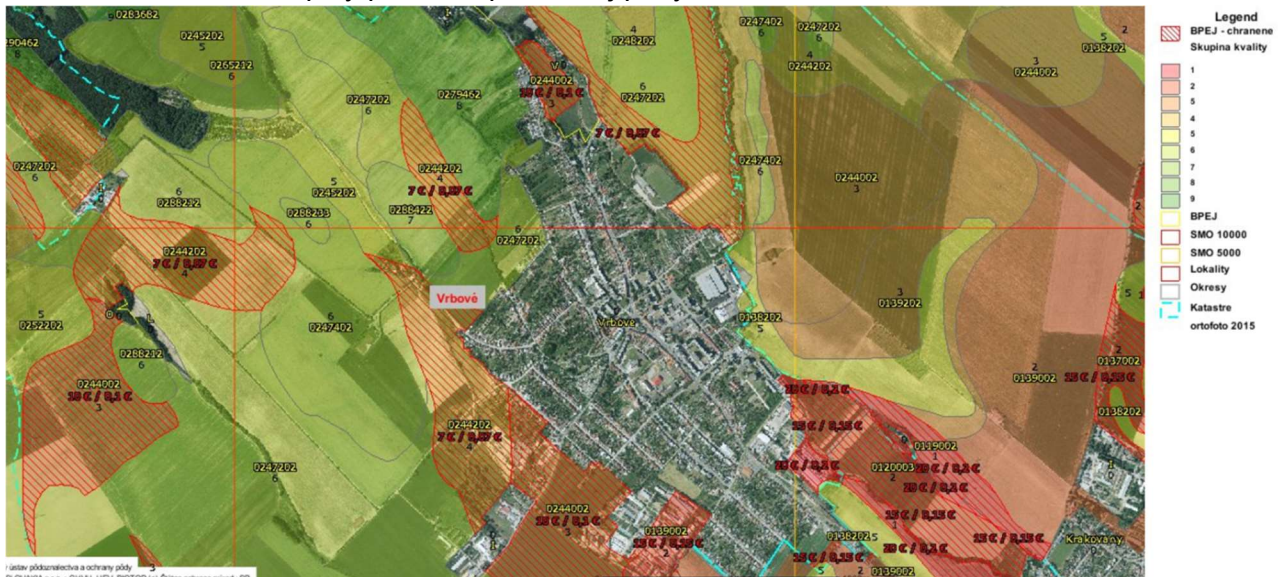
Pri hospodárení s týmito poľnohospodárskymi pôdami je nutné postupovať podľa vyššie spomínaného zákona. Pri prípadnom zámere výstavby a využítí týchto pôd je potrebné postupovať podľa §12 a §13 tohto zákona.



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

### Kvalitatívne skupiny poľnohospodárskej pôdy a BPEJ v k. ú. Vrbové



Zdroj: <http://www.podnemapy.sk/portal/verejnost/bpej/bpej.aspx>

Súčasťou územného plánu je vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy v zmysle platnej legislatívy, pod cesty a ostatné inžinierske siete a inú výstavbu, vyjadrené vo výkrese použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Celkové zhodnotenie vyňatia poľnohospodárskej pôdy a jej perspektívne použitie na iné účely je v tabuľke na nasledujúcej strane.

#### Poznámka k nasledujúcej tabuľke

Ani v jednej rozvojovej lokalite, kde dochádza k záberom poľnohospodárskej pôdy, sa nenachádzajú podzemné potrubné rozvody uvedených závlahových sústav.

OP - Ostatné plochy, OÚ – odvodnené územie, ÚR – územné rozhodnutie, FO- fyzické osoby, PF- pozemkový fond, M- mesto Vrbové, R-K C- Rímskokatolícka cirkev.

### PREHĽAD O ŠTRUKTÚRE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA UVAŽOVANÝCH ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH S PERSPEKTÍVNYM VYUŽITÍM PP NA INÉ AKO POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

| Označenie funkcie | Katastr | Úhrnná výmera lokality v ha | Predpokladaná | živé p. p. n | stní p. p. | nve st. za |
|-------------------|---------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|------------|
|-------------------|---------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|------------|



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

| 1                                                                                           | 2      | Funkčné<br>Využitie<br>č. variantu                                                      | celkom<br>ha                  | z toho                                 |                              | výmera p. pôdy. mimo<br>ZÚ<br>k 1.1.1990 |                               |                            | 10            | 11    | 12                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|-------|-------------------------------|
|                                                                                             |        |                                                                                         |                               | v<br>zastav.úz.<br>mesta<br>k 1.1.1990 | extravilá<br>n               | Celkom<br>ha                             | Z toho                        |                            |               |       |                               |
|                                                                                             |        |                                                                                         |                               |                                        |                              |                                          | BPEJ                          | Výmera<br>ha               |               |       |                               |
| 1                                                                                           | 2      | 3                                                                                       | 4                             | 5                                      | 6                            | 7                                        | 8                             | 9                          | 10            | 11    | 12                            |
| Navrhované plochy pre bývanie – Rodinné domy                                                |        |                                                                                         |                               |                                        |                              |                                          |                               |                            |               |       |                               |
| BN-DR.1                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 0,9200                        | -                                      | 0,9200                       | 0,9200                                   | 0247202                       | 0,9200                     | FO            | FO    | -                             |
| BN-RD.2<br>Vydané<br>ÚR                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 5,0504                        | -                                      | 5,0504                       | 5,0504                                   | 0247202<br>0244202            | 4,5400<br>0,5104           | FO            | FO    | -                             |
| BN-RD.2                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 3,1940                        | -                                      | 3,1940                       | 3,1940                                   | 0247202<br>0279462<br>0244202 | 0,9508<br>2,1561<br>0,0871 | PD            | FO    | -                             |
| BN-RD.3                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 4,4220                        | 1,6200                                 | 2,8020                       | 2,8020                                   | 0244202                       | 0,9750                     | PD            | FO    | OÚ                            |
| BN-RD.4<br>rozšírenie<br>lokality                                                           | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 1,5500                        | -                                      | 1,5500                       | 1,5500                                   | 0247202<br>0244202            | 1,8270<br>1,5500           | PD            | FO    | -<br><br>FO,<br>R-K<br>Cirkev |
|                                                                                             | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 1,100                         | 0,3500                                 | 0,7500                       | 0,7500                                   | 0244202                       | 0,7500                     | PD            |       |                               |
| BN-RD.5                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 2,6540                        | 2,6540                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | PD            | FO    |                               |
| BN-RD.6                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady, IS                                                                          | 0,4680                        | 0,4680                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | FO            | FO    |                               |
| BN-RD.7                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 0,8680                        | 0,8680                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | FO            | FO    |                               |
| BN-RD.8                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty                                                                        | 0,4330                        | 0,2100<br>0,2300                       | -                            | -                                        | -<br>0247202                  | -                          | FO            | FO    |                               |
| BN-RD.9                                                                                     | Vrbové | RD,záhrady,cesty<br>a IS                                                                | 2,5115                        | 2,5115                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | FO            | FO    |                               |
| BN-RD.10                                                                                    | Vrbové | RD,záhrady,cesty                                                                        | 0,3920                        | 0,3920                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | FO            | FO    |                               |
| BN-RD.12                                                                                    | Vrbové | RD,záhrady,cesty                                                                        | 0,6500                        |                                        | 0,6500                       | 0,6500                                   | 0244202                       | 0,6500                     | PD            | FO    |                               |
| Spolu                                                                                       |        |                                                                                         | 17,4125<br>+5,0504<br>+1,7500 | 8,9535<br>+0,3500                      | 8,4660<br>+5,0504<br>+1,4000 | 8,4660<br>+5,0504<br>+1,4000             |                               |                            |               |       |                               |
| Navrhované plochy pre bývanie – zmiešané bývanie - rodinné domy + bytové domy nízkopodlažné |        |                                                                                         |                               |                                        |                              |                                          |                               |                            |               |       |                               |
| BN-RBD.1<br>BN RD.13<br>BN BD. 2<br>NZ SZ. 1                                                | Vrbové | RD,záhr, BD,<br>cesty, zeleň a IS<br>RD +zahr a IS<br>BD +zel. a IS<br>Zeleň, súčasť BD | 5,3450                        |                                        | 5,3450                       | 5,3450                                   | 0244002                       | 5,3450                     | PD            | FO    |                               |
| BN-RBD.2                                                                                    | Vrbové | RD,záhr, BD,<br>cesty, zeleň a IS                                                       | 1,6910                        | 1,6910                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | FO            | R-K C |                               |
| Spolu                                                                                       |        |                                                                                         | 7,0360                        | 1,6910                                 | 5,3450                       | 5,3450                                   |                               |                            |               |       |                               |
| Navrhované plochy pre bývanie - bytové domy sociálne, nízkopodlažné                         |        |                                                                                         |                               |                                        |                              |                                          |                               |                            |               |       |                               |
| BN-BD.1                                                                                     | Vrbové | BD, cesty, zeleň<br>a IS                                                                | 0,2240                        | 0,2240                                 | -                            | -                                        | -                             | -                          | R-K<br>Cirkev | R-K C |                               |



# Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

|                                                                                             |           |                                                       |                   |        |        |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|-------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| Spolu                                                                                       | Vrbové    |                                                       | 0,2240            | 0,2240 |        |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| Navrhované plochy pre dopravu, dopravné vybavenie a oddychové plochy                        |           |                                                       |                   |        |        |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| DVN-1                                                                                       | Vrbové    | Radové garáže, cesty+IS                               | 0,9270            | 0,9270 | -      | -                 | -                                             | -                                         | R-K      | R-K C     |                                                                    |
| DVN-2                                                                                       | Vrbové    | Oddych. plochy, pešia a cyklistická doprava           | 0,0550            | -      | 0,0550 | 0,0550            | 0245202<br>0288422                            | 0,0535<br>0,0015                          | PD       | FO        |                                                                    |
| cestall/4<br>99<br>obchvat                                                                  | Vrbové    | Cesta+IS                                              | 3,7120            | -      | 1,7640 | 1,7640            | 0244202<br>0247202<br>0119002<br>0120003<br>? | 0,4200<br>0,7800<br>0,1800<br>0,3840<br>? | PD       | FO        | BPEJ<br>neboli<br>k dispozíci                                      |
|                                                                                             | Krakovany | Ochranná zeleň                                        |                   | -      | 2,3000 | 2,3000            |                                               |                                           |          | FO        |                                                                    |
| Spolu                                                                                       | Vrbové    |                                                       | 1,4120<br>+0,0550 | -      | 1,7640 | 1,7640<br>+0,0550 |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
|                                                                                             | Krakovany |                                                       | 2,3000            |        | 2,3000 | 2,3000            |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| Navrhované plochy pre výrobu, zmiešané územie a zberný dvor pre odpadové hospodárstvo mesta |           |                                                       |                   |        |        |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| VN-PS.1                                                                                     | Vrbové    | Výrobné zariadenia, cesty, IS, ochranná zeleň         | 5,4600            | 2,7600 | 2,7000 | 2,700 0           | 0247202                                       | 2,7000                                    | PD       | FO        |                                                                    |
| ZZN-VB.                                                                                     | Vrbové    | Lahká výroba, bývanie, cesty, IS, ochranná zeleň,     | 1,0600            | 1,0600 | -      | -                 | -                                             | -                                         | FO       | FO        |                                                                    |
| VN-PS.3                                                                                     | Vrbové    | Výrobné zariadenia, cesty, IS, ochranná zeleň,        | 0,7000            | 0,7000 | -      | -                 | -                                             | -                                         | FO       | FO        |                                                                    |
| OHN-ZD.1                                                                                    | Vrbové    | Zberný dvor, cesty, IS, zeleň, kompostáreň            | 0,8200            | 0,2670 | 0,5530 | 0,5530            | 0244202<br>0247202                            | 0,5340<br>0,0190                          | M        | M<br>PF   |                                                                    |
| Spolu                                                                                       | Vrbové    |                                                       | 8,0400            | 4,7870 | 3,2530 | 3,2530            |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| Navrhované plochy pre cintorín, mestský park a rekreačný šport, zeleň, záhrady a rekreácia  |           |                                                       |                   |        |        |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| CN-1                                                                                        | Vrbové    | Cintorín, Prístupová cesta, parkovisko zeleň ochranná | 5,0500            | -      | 5,0500 | 5,0500            | 0247202<br>0244202<br>0244002                 | 3,1515<br>0,2800<br>1,6185                | PD       | FO        |                                                                    |
| ZN-MP.1                                                                                     | Vrbové    | Mestský park, cesty, IS,                              | 4,6000            | -      | 4,6000 |                   |                                               |                                           |          |           |                                                                    |
| ŠN-ŠR.1                                                                                     | Vrbové    | Rekreačný šport, ihriská                              | 0,8025            | 0,3609 | 0,5416 | 0,5416            | ostatná.p.                                    | 0,5416                                    | FO       | PF        |                                                                    |
| ŠN-ŠR.2                                                                                     | Vrbové    | Rozšírenie futb. ihriska                              | 0,2000            | -      | 0,2000 |                   | 0244202                                       | 0,2000                                    | PD       | FO        |                                                                    |
| Rozšírenie funkčnej plochy                                                                  | Vrbové    | Rozšírenie športových plôch vrátane statickej dopravy | 1,1000            | -      | 1,1000 | 1,1000            | 0244202                                       | 1,1000                                    | PD       | FO,<br>PF |                                                                    |
| Zmena FP<br>Jest.záhrac<br>mimo zast.<br>územie na<br>ZJ-Z.1                                | Vrbové    | Záhrady, sady, cesty a individuálne rekreačné chatky, | 3,4800            | -      | 3,4800 | 3,4800            | 0248202                                       | 3,4800                                    | FO       | FO        | Jest.<br>plocha, bez<br>záberu PP<br>zmenou<br>výstavba<br>chatiek |
| ZN-R.1                                                                                      | Vrbové    | Zeleň, cesty, koncotýždňová rekreácia chatky,         | 1,5200            | -      | 1,5200 | 1,5200            | 0245202<br>0265212                            | 0,1400<br>1,3800                          | FO<br>FO | FO<br>FO  |                                                                    |
| ZN-OI.1                                                                                     | Vrbové    | Ochrannoizolačná Zeleň                                | 1,3870            | 0,2495 | 1,1375 | 1,1375            | 0244002                                       | 1,1375                                    | PD       | FO        |                                                                    |



## Zmeny a doplnky č.2/2024 k Územnému plánu mesta VRBOVÉ

Ateliér 3ab, s.r.o., Považská 289/31, 831 03 Bratislava, tel: 0905842554, mail: drgona@3ab.sk

|            |        |                             |                                      |         |         |         |                                          |                                      |    |    |  |
|------------|--------|-----------------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|------------------------------------------|--------------------------------------|----|----|--|
| ZN-OI.2    | Vrbové | Ochrannoizolačná Zeleň      | 0,5600                               | -       | 0,5600  | 0,5600  | 0244002                                  | 0,5600                               | PD | FO |  |
| ZN-OI.3    | Vrbové | Ochrannoizolačná Zeleň      | 0,8570                               | 0,8570  | -       | -       | -                                        | -                                    | FO | FO |  |
| Biokoridor | Vrbové | Zeleň okolo ciest a potokov | 3,0600                               |         | 3,0600  | 3,0600  | 0247202<br>0245202<br>0265212<br>0244202 | 1,8000<br>0,3600<br>0,7200<br>0,1800 | PD | FO |  |
| Spolu      | Vrbové |                             | 16,5165                              | 1,4674  | 15,1491 | 15,1491 | +6,1000                                  | +6,1000                              |    |    |  |
| SPOLU      | Vrbové |                             | 50,6410                              | 17,1159 | 33,9770 | 33,9770 | +5,0504                                  | +5,0504                              |    |    |  |
|            |        |                             | +7,9050                              | +0,3500 | +7,5550 | +7,5550 |                                          |                                      |    |    |  |
| SPOLU      | Vrbové | Všetky zábery, mimo ZU      | Pôvodné<br>Vydané ÚR<br>ZaD č.1/2019 |         |         |         | 33,9770<br>+5,0504<br>+7,5550            |                                      |    |    |  |

**Poznámka:** Pre časť lokality BN-RD.2 bol vydané územné rozhodnutie aj so súhlasom využívania PP na iné ako poľnohospodárske účely, preto je v konečnom sumáre tabuľky zvlášť vyznačená.

V riešenom území sa nachádzajú závlahové systémy na západe a juhu katastrálneho územia, ale tieto nie sú riešením nových rozvojových plôch dotknuté. Hydromeliorácie, a.s. upozornili, že evidujú niektoré odvodňovacie systémy, ale nie sú v ich správe.

Riešené územie nových stavebných obvodov sa nachádza v zastavanom aj v nezastavanom území mesta. Celkom sa v územnom pláne predkladá návrh, kde sa uvažuje s vybudovaním 423 rodinných domov **a zmenou navrhovaných 22 rodinných domov**, s vybudovaním technickej infraštruktúry vrátane komunikácií, zelene a plôch na výrobné účely, obchvat cesty II/499 a prvkov USES. Jedná sa celkovo o 11 samostatných lokalít pre výstavbu rodinných domov **a zmenou navrhovanou 1 lokalitou nad futbalovým ihriskom**, jedna lokalita pre výstavbu bytového domu s nižším štandardom a dve lokality pre výstavbu bytových aj rodinných domov, ale nie všetky sa dotýkajú poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia. Niektoré sú situované v zastavanom území, v záhradách jestvujúcej zástavby rodinných domov. Uvedené lokality sa nachádzajú v miestach, kde je potrebné vybudovať kompletnú technickú infraštruktúru. Jedine pre časť lokality BN-RD.2 bol vydaný súhlas pre použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely a na základe toho bolo vydané územné rozhodnutie. Taktiež pre časť lokality BN-RD.3 bol vydaný súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy pre výstavbu RD ešte k predchádzajúcemu územnému plánu. Pre **celú** lokalitu BN-RD.1 bol vydaný taktiež predchádzajúci súhlas **ale nie na bývanie ale výrobu, s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely už v pôvodnom ÚPN M Vrbové.(č. OU-TT-OOP6-2018/015990)** Rozdelenie danej lokality na tri samostatné funkčné plochy, nemia funkčnú náplň v danej lokalite preto nie je potrebné žiadať o nový súhlas orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Podľa rozmiestnenia navrhovanej výstavby sa predpokladá trvalý záber v rozvojových lokalitách aj so zeleňou a prvkami USES v celkovej výmere cca (50,000)+ **7,9050ha – teda celkovo 57,9050ha**, z toho v zastavanom území je to 17,1159ha + **0,3500ha – teda celkovo v zastavanom území 17,4659ha** (viď. tabuľku na str. 20-23).



Z celkového predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia mesta sú dotknuté zo štyroch skupín najkvalitnejšej pôdy 1., 3. a 4. skupina. Je to poľnohospodárska pôda zaradená do 1. Skupiny s BPEJ 0119002, z ktorej sa zaberá 0,1800ha, z 3. skupiny s BPEJ 0244002 z ktorej sa zaberá 11,1398ha. Ďalej sa rozvojové plochy týkajú aj poľnohospodárskej pôdy zaradenej do 4. skupiny s BPEJ 0244202 a z nej sa zaberá 3,7816ha **a zmenou navrhovaným záberom 2,5000ha** pre výstavbu bývania, navrhované komunikácie, zeleň, cintorín a výrobu.

Navrhovaný obchvat cesty II/499 zaberá 1., 2. a 4. Skupinu a to nasledovne:

- z 1. skupiny s BPEJ 0119002 je to 0,1800ha,
- z 2. skupiny s BPEJ 0120003 je to 0,3840ha
- zo 4. Skupiny s BPEJ 0244202 je to 0,4200ha,
- **čo činí spolu .....0,9840ha.**

### **17. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.**

Potenciál mesta Vrbové neumožňuje jej ďalší rozvoj v rámci zastavaného územia, preto návrh riešenia počíta so záberom poľnohospodárskej pôdy a rozšírením zastavaného územia, v ktorom sa dajú uspokojiť potreby a nároky obyvateľov na bytovú výstavbu a s ňou súvisiacu výstavbu technickej infraštruktúry. Toto rozšírenie sa dotýka posunutia východnej hranice po ochranné pásmo plynovodu a po potok Šípkovec, južnej hranice na úseku medzi areálom družstva a cestou II/502 a severozápadnej hranice cca po hranicu bývalej uzavretej skládky pod Čerencom.

Aj severovýchodným smerom dochádza k rozšíreniu zastavaného územia a to pre potreby plôch pre nový cintorín.

Práve v týchto častiach dochádza k záberu aj najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, ktorá sa nachádza v bezprostrednej blízkosti so zastavaným územím. Toto sa považuje za výrazné negatívum z environmentálneho hľadiska, ale iný rozvoj mesta a v kompaktnej podobe za dodržania ekonomických, sociálnych a územnotechnických ukazovateľov by nebol možný. Pozitívne dôsledky prevyšujú tie negatívne, ktorými je záber poľnohospodárskej pôdy na iné ako poľnohospodárske účely. Návrh rieši určité opatrenia na zmiernenie týchto dôsledkov a dopĺňa krajinu o množstvo environmentálnych pozitív, ako je tvorba a návrh ekostabilizačných opatrení, pre zachovanie krajinného obrazu, zachovanie sídelnej vegetácie, dopĺňania líniovej zelene, návrh opatrení na odstraňovanie negatívneho vplyvu na zdravie obyvateľov, alebo aspoň návrh na eliminovanie vplyvov z hľadiska ochrany ovzdušia (prašnosť, exhaláty) hlučnosti a radónového rizika.

A západnú hranicu ako doplnenie enklávy za výrobným zariadením a účelovou komunikáciou, pre potreby rozvoja výroby a poskytnutia pracovných príležitostí.

Ostatné požiadavky, týkajúce sa občianskej vybavenosti základnej sa dajú uspokojiť v rámci zastavaného územia a v rozsahu vyššej občianskej vybavenosti je to mimo zastavaného územia v okolitých mestách. S uspokojením týchto potrieb sa počíta v rámci záujmového územia s vybavenosťou mesta Piešťany a krajského mesta Trnava.

Kvalitatívne rozvoj mesta ovplyvňujú jednotlivé problémy, vymenované v predchádzajúcich kapitolách.

V územnoplánovacej dokumentácii a v návrhu záväznej časti sú preto stanovené zásady pre reguláciu a doplnenie plôch pre bytovú výstavbu a plochy občianskej



vybavenosti, výroby, rekreačných objektov pre individuálnu koncotýždňovú rekreáciu bez komerčného využitia a návrh na odstránenie dopravných nedostatkov a chýbajúceho dopravného vybavenia hlavne súvisiaceho so statickou dopravou a cyklistickou dopravou.

Počíta sa s vybudovaním zariadení na zadržiavanie a odvádzanie dažďovej vody, stanovujú sa zásady pre riešenie problémov životného prostredia s dôrazom na vyriešenie kolízneho vzťahu plochy živočíšnej výroby a obytnej zóny a vytvorenia biokoridorov a odstránenia negatívne pôsobiacich faktorov na životné prostredie, ako sú, hluk, prach, vibrácie, radónové riziko a pravdepodobné environmentálne stredné záťaž. V záväznej časti stanovuje nutnosť opatrení na eliminovanie týchto záťaží.

Plochy, na ktorých priamo je evidovaná pravdepodobná environmentálna záťaž, nie sú navrhnuté na zástavbu, ponecháva sa na týchto plochách nelesná drevinná zeleň. V ich bezprostrednej blízkosti predkladá potrebu vykonávať monitorovanie, v prípade zakladania stavieb v jej susedstve, je potrebné realizovať hydrogeologické sondy, aby sa vylúčila táto záťaž alebo potvrdila. V takomto prípade, by sa muselo zahájiť sanovanie tejto pravdepodobnej environmentálnej záťaže. (prekryté smetisko v bývalej tehelni).

Návrh počíta osadiť vysokú zeleň pozdĺž komunikácií v meste a pozdĺž celej línie cesty II/502 a II/499 za ochranným pásmom za účelom zníženia hluku, prachu, vibrácií.

Pre zvýšené riziko veternej erózie v otvorenej poľnohospodárskej krajine navrhuje nové interakčné prvky líniové v krajine (zeleň) orientovať kolmo na prevládajúci smer vetra.

Pre ochranu poľnohospodárskej pôdy pred vodnou eróziou, sa odporúča obrábať ornú pôdu po vrstevniciach a nie kolmo na ne.

V územnoplánovacej dokumentácii a v návrhu záväznej časti sú stanovené zásady pre reguláciu a doplnenie bytového fondu a občianskej vybavenosti, návrh na odstránenie dopravných nedostatkov.

Návrh počíta osadiť vysokú zeleň pozdĺž komunikácií v meste a pozdĺž celej línie cesty II/502 a II/499 za ochranným pásmom za účelom zníženia hluku, prachu, vibrácií.

Pre zachovanie rastlinných a živočíšnych druhov navrhuje miestne interakčné prvky (biocentrá, biokoridory, líniovú zeleň, vetrolamy) tak vo voľnej krajine (pod Vinohradmi, okolo potokov a kanálov) ako aj v zastavanom území (nelesná drevinná zeleň a močarisko v bývalej tehelni, návrh mestského parku pod Čerencom).

### 8. Dokladová časť

Tvorí samostatnú prílohu.