



ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČACHTICE

Textová časť (návrh riešenia, 05/2026)

ZMENY A DOPLNKY Č. 3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČACHTICE

Návrh riešenia

Obstarávateľ:

Obec Čachtice

Odborne spôsobilá osoba:

Mgr. Alexandra Szökeová

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 370

Spracovateľ:

JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 07 Bratislava

Autori:

Ing. arch. Jela Plencnerová

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1052 AA

Ing. arch. Laura Jakabčínová

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 2148 AA

Dátum spracovania:

máj 2026

Obsah

A. Textová časť

	Úvod.....	5
1.	Základné údaje.....	7
1.1.	Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie.....	7
1.2.	Zhodnotenie doterajšieho územného plánu	7
1.3.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu	7
2.	Riešenie územného plánu - smerná časť	8
2.1.	Vymedzenie riešeného územia	8
2.2.	Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu	8
2.3.	Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia.....	8
2.4.	Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce.....	8
2.5.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	8
2.6.	Návrh funkčného využitia územia.....	9
2.7.	Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	11
2.8.	Vymedzenie zastavaného územia.....	11
2.9.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	12
2.10.	Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami.....	12
2.11.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	12
2.12.	Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	12
2.13.	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	13
2.14.	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.....	13
2.15.	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	13
2.16.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	14
2.17.	Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	15
3.	Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	16
3.1.	Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia	16
3.2.	Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia.....	18
3.3.	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	18
3.4.	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	18
3.5.	Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt	19
3.6.	Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability	19

3.7.	Vymedzenie zastavaného územia	19
3.8.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	19
3.9.	Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a pre asanáciu	19
3.10.	Zoznam verejnoprospešných stavieb.....	19
3.11.	Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny.....	19
3.12.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	19
4.	Príloha (informatívna) - úplné znenie záväznej časti	20

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – bez zmien, nie je predmetom Zmien a doplnkov č. 3
- **Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb) – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 2), 1: 10 000 (výkres č. 3)**
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4) – bez zmien, nie je predmetom Zmien a doplnkov č. 3
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5) – bez zmien, nie je predmetom Zmien a doplnkov č. 3
- **Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 5000 (výkres č. 6)**
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 7) – bez zmien, nie je predmetom Zmien a doplnkov č. 3

Úvod

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Čachtice sú v zmysle § 40 ods. (4) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024 a v súlade s vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN O Čachtice sú spracované ako samostatná príloha územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť, vrátane záväznej textovej časti, je spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov aktuálne platnej územnoplánovacej dokumentácie s jednoznačným vyznačením dopĺňaného, resp. vypúšťaného textu. Prílohou textu je aj úplne znenie záväznej textovej časti s vyznačením zmien a doplnkov pre lepšiu orientáciu v texte; táto príloha je informatívna a nie je predmetom prerokovania.

Zmeny a doplnky grafickej časti sú spracované ako samostatné priesvitky výkresov, konkrétne výkresu č. 2 - *Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)* v mierke 1:5000, výkresu č. 3 - *Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)* v mierke 1:10 000 a výkresu č. 6 - *Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely*, v mierke 1:5000. Ostatné výkresy grafickej časti nie sú predmetom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN O Čachtice. Prílohou grafickej časti je informatívny priemet Zmien a doplnkov č. 3 na ÚPN O Čachtice v znení zmien a doplnkov č. 1 a č. 2 spracovaný pre výkresy č. 2 a 3 z dôvodu lepšej orientácie v dokumentácii.

Metodika spracovania Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN O Čachtice vychádza z metodiky spracovania ÚPN O Čachtice (2015), číslovanie doplnkov a zmien nadväzuje na Zmeny a doplnky č. 1 a č. 2 ÚPN O Čachtice.

Predmetom zmien a doplnkov č. 3 sú nové rozvojové plochy a zmeny existujúcich rozvojových plôch:

- doplnenie nových rozvojových plôch v južnej časti obce smerom na západ od cesty II/504 na ploche definovanej v aktuálne platnom ÚPN O Čachtice ako „*plochy výroby, skladov, technického vybavenia – výhľad*“:
 - D22 pre funkčné využitie občianska, šport a rekreácia so zaradením do nového regulačného bloku C5
 - D23 pre funkčné využitie bývanie v bytových domoch so zaradením do nového regulačného bloku B5
 - D24 pre funkčné využitie bývania v rodinných domoch so zaradením do regulačného bloku B1
- zmena existujúcich rozvojových plôch v lokalite areálu bývalého závodu Medika:
 - Z3 - zmena funkčného využitia areálu bývalého závodu Medika z funkčného využitia územia so zastúpením občianskej vybavenosti so zaradením do regulačného bloku C4 na funkčné využitie bývanie v bytových domoch so zaradením do nového regulačného bloku B6
 - Z4 - zmena funkčného využitia rozvojovej plochy č. 5 v zmysle ÚPN O Čachtice (2015) z funkčného využitia rekreačné územie so zaradením do regulačného bloku R1 (plochy športu) na funkčné využitie bývanie v rodinných domoch so zaradením do regulačného bloku B1

Predmetom zmien a doplnkov č. 3 je ďalej:

- stanovenie výškovej regulácie a regulácie intenzity využitia územia pre vyššie uvedené plochy D22-D24, Z3 a Z4
- úprava trasovania miestnej obslužnej komunikácie v súvislosti so zmenami Z3 a Z4, ktorá je zároveň verejnoprospešnou stavbou s označením VD1
- spresnenie definície pre stanovovanie maximálnej výšky zástavby v m

1. Základné údaje

1.1. Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Čachtice vyvolali požiadavky obce a vlastníkov pozemkov na doplnenie nových rozvojových plôch pre funkcie bývania, občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru, športu a rekreácie.

Návrhové obdobie ÚPN O Čachtice bolo stanovené do roku 2030. Napriek dopytu po bývaní v obci zostávajú mnohé z rozsiahlych rozvojových plôch rezervovaných pre funkciu bývania v ÚPN O Čachtice aj po vyše desiatich rokoch od schválenia ÚPN O nevyužitú z dôvodu rozdrobenosti pozemkov a zložitých vlastníckych vzťahov. Zmeny a doplnky č. 3 preto navrhujú nové rozvojové plochy bývania, resp. menia funkčné využitie existujúcich v lokalitách, kde je ich využitie na daný účel v blízkej budúcnosti (po roku 2030) reálne. Návrhové obdobie ÚPN O Čachtice, zmeny a doplnky č. 3 sa predpokladá do roku 2040.

1.2. Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

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

Obec Čachtice momentálne obstaráva zmeny a doplnky č. 2 ÚPN O Čachtice. Návrh zmien a doplnkov č. 2 bol prerokovaný, prebieha spracovanie jeho upraveného návrhu, ktorý môže byť po kladnom posúdení príslušným orgánom územného plánovania v zmysle ustanovení § 25 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024 schválený v obecnom zastupiteľstve v Čachticiach.

V zmysle metodického pokynu Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 09195/2020/SV/64115 zo dňa 17.08.2020 zmeny a doplnky č. 2 a zmeny a doplnky č. 3 ÚPN O Čachtice nemajú interaktívny a kauzálny vplyv na schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu, teda sa navzájom nepodmieňujú, nevylučujú, neovplyvňujú, ani nie sú v príčinnej súvislosti. V zmysle vyššie uvedeného metodického usmernenia je súbežné obstarávanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie prípustné, ak ich obstarávanie a prípadné schválenie alebo neschválenie nemá žiadny vplyv na obstarávanie a schválenie iných prerokovávaných zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

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

Návrh Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Čachtice je v súlade s cieľmi a požiadavkami stanovenými v zadaní Územný plán obce Čachtice, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čachticiach č. 129/2012 zo dňa 17. 12. 2012.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

Vysvetlivky:

text sivou farbou = pôvodné znenie ÚPD, v znení zmien a doplnkov č. 1 a č. 2

obyčajný text = doplnený text – zmeny a doplnky č. 3

~~prečiarknutý text~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 3

2.1. Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien.

2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien.

2.3. Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien.

2.4. Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja obce

Bez zmien.

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Maximálna výška zástavby sa posledná veta prvého odseku dopĺňa nasledovne:

Ekvivalent maximálnej výšky v metroch sa počíta od úrovne podlahy 1. nadzemného podlažia po strešnú rímsu, resp. po hornú hranu horizontálnej nosnej konštrukcie nad najvyšším plným (typickým) podlažím.

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Maximálna výška zástavby sa v texte 2. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, B6 (pre nové objekty), C2, R1, K2a

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Maximálna výška zástavby sa v texte 3. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – v regulačných blokoch B5, C3, V1, V3

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Maximálna výška zástavby sa v texte 4. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 15 m – v regulačných blokoch B2, B6 (pre rekonštrukciu existujúceho objektu Mediky), C4, C5, V2

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Intenzita využitia plôch sa v texte 1. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- maximálne 50% – regulačné bloky C1, C2, C5, V1, V2, V3

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, Intenzita využitia plôch sa v texte 2. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- maximálne 40% – regulačné bloky B1, B2, B3, B5, B6, C3, C4

2.6. Návrh funkčného využitia územia

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

Rozvojové plochy doplnkov D23, D24 a zmien Z3, Z4 navrhované v zmenách a doplnkoch č. 3 sa zaraďujú do obytného územia. Rozvojová plocha D22 sa zaraďuje do zmiešaného územia.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 3

Označenie rozvojovej plochy	Výmera v ha	Funkčná územná zóna
D22	4,6781	zmiešané územie
D23	4,4353	obytné územie
D24	3,1840	obytné územie
Z3	2,5666	obytné územie
Z4	1,1390	obytné územie

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

- rozvojová plocha doplnku D24 a zmeny Z4 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B) sa dopĺňa regulácia pre nové regulačné bloky B5 a B6 nasledovne:

B5: Blok bývania v bytových domoch

Charakteristika:

- Územie s novou výstavbou bytových domov s možnosťou výstavby rodinných domov. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D23 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B6: Blok bývania v bytových domoch v areáli bývalého závodu Medika

Charakteristika:

- Územie s novou výstavbou bytových, resp. rodinných domov a existujúcim administratívnym objektom Mediky vhodným na transformáciu na bytovú funkciu. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha zmeny Z3 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)
- administratíva

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

V podkapitole Regulácia funkčného využitia územia pre územie so zastúpením občianskej vybavenosti (C) sa dopĺňa regulácia pre nový regulačný blok C5 nasledovne:

C5: Územia občianskej vybavenosti, športu a rekreácia

Charakteristika:

- Územia občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru, športu a rekreácie.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D22 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **zmiešané územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť nekomerčného charakteru (školsťvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, verejná správa)
- šport a rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- občianska vybavenosť komerčného charakteru (maloobchod, služby, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch a bytových domoch
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

2.7. Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov

Na konci podkapitoly 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa vymedzujú lokality D23, D24, Z3 a Z4 pre rozšírenie obytného územia. V prípade plôch D23 a Z3 ide o bývanie v bytových domoch; v prípade plôch D24 a Z4 ide o bývanie v rodinných domoch. V súvislosti s návrhom týchto rozvojových plôch sa predpokladá nárast kapacít bytového fondu o 435 bytových jednotiek s predpokladaným termínom realizácie po roku 2030. Pri uvažovanej obľožnosti 2,5 obyvateľa na byt (ukazovateľ používaný v rámci ÚPN O Čachtice) predstavuje predpokladaný nárast o cca. 1108 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu – podľa zmien a doplnkov č. 3

Označenie rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etap
D23	210	po roku 2030
D24	37	po roku 2030
Z3	182	po roku 2030
Z4	14	po roku 2030

Na konci podkapitoly 2.7.2 Občianske vybavenie a sociálna infraštruktúra sa dopĺňa text:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa navrhuje nová rozvojová lokalita D22 určená pre rozvoj nekomerčnej občianskej vybavenosti, športu a rekreácie v obci.

2.8. Vymedzenie zastavaného územia

Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- rozvojové plochy doplnkov D22, D23, D24 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien.

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

Bez zmien.

2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien.

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, v podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 3 sa na zabezpečenie prístupu do lokalít Z3 a Z4 navrhuje úprava trasovania miestnej obslužnej cesty. Rozvojové lokality D22-D24 budú dopravne obslužené novými miestnymi obslužnými cestami v rámci zóny, ktoré budú napojené na cestu II/504.

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

Návrh zmien a doplnkov č. 3 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových lokalitách D22, D23, D24, Z3 a Z4. Priemerná denná potreba vody Q_p vyvolaná návrhom zmien a doplnkov č. 3 bude 2,179 l/s.

Tab. Rekapitulácia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 3

	Potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/rok)	68 724 m^3 /rok
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) bývanie 145 l/osoba/deň = 145 x 1 108 l/deň = 160 660 l/deň občianska vybavenosť 25 l/osoba/deň = 25 x 1 108 l/deň = 27 625 l/deň	188 285 l/deň = 2,179 l/s
Maximálna denná potreba vody Q_m (l/s) $Q_m = Q_p \times k_d$ ($k_d=1,6$)	3,486 l/s
Maximálna hodinová potreba vody Q_h (l/s) $Q_h = Q_m \times k_h$ ($k_h=1,8$)	6,275 l/s

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

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd vyvolané návrhom zmien a doplnkov č. 3 bude 2,179 l/s.

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou v časti Nadradené elektroenergetické sústavy a rozvody VN sa dopĺňa nasledovný text:

Na základe maximálnych kapacít navrhovaných rozvojových plôch zmien a doplnkov č. 3 bude celkový maximálny prírastok spotreby elektrickej energie 1 002 kW.

Lokality Z3 a Z4 budú napojené z existujúcej transformačnej stanice TS 9 v areáli bývalého závodu Medika. V súvislosti s realizáciou výstavby na plochách Z3 a Z4 bude potrebné zrušiť existujúce vzdušné vedenie VN 22kV napájajúce TS 9 a nahradiť ho zemným káblom.

Lokality D22, D23 a D24 budú napájané z novej transformačnej stanice s výkonom 1 000 kVA. Na nadradenú elektroenergetickú sústavu bude pripojená zemnými káblami VN 22 kV.

Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 3

Označenie rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon P_p (kW)
D22	1 108 návštevníkov	332
D23	210 bytov	263
D24	37 rodinných domov	130
Z3	182 bytov	228
Z4	14 rodinných domov	49
Spolu		1 002

V kapitole 2.12.3 Energetika, v podkapitole Zásobovanie plynom v časti Výpočet potreby plynu sa dopĺňa nasledovný text:

Na základe maximálnych kapacít navrhovaných rozvojových plôch zmien a doplnkov č. 3 bude prírastok ročnej spotreby zemného plynu 761 000 m³/rok.

Tab. Bilancia prírastku spotreby zemného plynu – podľa zmien a doplnkov č. 3

Označenie rozvojovej plochy	Počet účelových jednotiek	Max. hodinový odber zemného plynu Q_h (m ³ /hod)	Ročná spotreba zemného plynu Q_r (m ³ /rok)
D22	-	80	120 000
D23	210 b.j.	294	525 000
D24	37 b.j.	51,8	129 500
Z3	182 b.j.	254,8	455 000
Z4	14 b.j.	19,6	49 000
Spolu		700,2	761 000

2.13. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien.

2.14. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien.

2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien.

2.16. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom zmien a doplnkov č. 3 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy.

Súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné účely sa vyžaduje pre nasledovné lokality:

- nová rozvojová plocha D22 s navrhovaným funkčným využitím občianska vybavenosť, šport a rekreácia
- nové rozvojové plochy D23 a D24 s navrhovaným funkčným využitím bývanie
- novú miestnu obslužnú cestu pri rozvojových plochách zmien Z3 a Z4

Plocha zmeny Z3 sa nedotýka poľnohospodárskej pôdy. Pre lokalitu zmeny Z4 bol udelený predbežný súhlas v rámci návrhu Územného plánu obce Čachtice (2015), kde táto lokalita bola označená ako lokalita „5“. Predbežný súhlas bol udelený na funkciu bývanie na ploche 1,28 ha v BPEJ 0248022 skupiny kvality 6.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhované na plochách ornej pôdy, ktoré nepatria medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území Čachtice s výnimkou časti záberu (na ploche cca. 0,5 ha) rozvojovej plochy D24, ktorá sa dotýka aj poľnohospodárskej pôdy v BPEJ 0244002 skupiny kvality 3. Celková plocha navrhovaných záberov poľnohospodárskej pôdy predstavuje 12,3839 ha.

Navrhované zábery poľnohospodárskej pôdy sú potrebné pre účely rozvoja bývania, občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru, športu a rekreácie v obci. Napriek tomu, že v Územnom pláne obce Čachtice schválenom v roku 2015 boli rezervované dostatočné plochy pre rozvoj bývania, zostáva väčšina z nich aj po viac ako 10 rokoch od schválenia územného plánu nevyužitých na navrhovaný účel napriek dopytu po bývaní v obci. Dôvodom je rozdrobenosť pozemkov a zložité vlastnícke vzťahy v území. Zmeny a doplnky č. 3 preto navrhujú nové rozvojové plochy bývania, kde je ich využitie na daný účel v blízkej budúcnosti reálne.

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 3

Lok. č.	Katastr. územie	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užív. PP	Vybud. hydrom. zariad. (závlaha, odvod.)	Časová etapa realiz.	Iná inf.
			spolu v ha	spolu v ha	skupina BPEJ	výmera v ha				
C3	Čachtice	cesta	0,0864	0,0864	0248022/6	0,0864	FO	-	2032	-
D22	Čachtice	občian. vybav.	4,6781	4,6781	0230202/7	0,9308	SR	-	2032	-
					0230002/6	3,7473				
D23	Čachtice	bývanie	4,4353	4,4353	0230202/7	0,7005	FO, SR	-	2032	-
					0230002/6	3,7348				
D24	Čachtice	bývanie	3,1840	3,1841	0230202/7	0,8289	FO, SR	-	2032	-
					0230002/6	1,8569				
					0244002/3	0,4983				
			12,3838	12,3839		12,3839				

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

Bez zmien.

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

Vysvetlivky:

text sivou farbou = pôvodné znenie ÚPD, v znení zmien a doplnkov č. 1 a č. 2

obyčajný text = doplnený text – zmeny a doplnky č. 3

~~prečiarknutý text~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 3

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

V podkapitole Maximálna výška zástavby sa posledná veta prvého odseku dopĺňa nasledovne:

Ekvivalent maximálnej výšky v metroch sa počíta od úrovne podlahy 1. nadzemného podlažia po strešnú rímsu, resp. po hornú hranu horizontálnej nosnej konštrukcie nad najvyšším plným (typickým) podlažím.

V podkapitole Maximálna výška zástavby sa v texte 2. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, B6 (pre nové objekty), C2, R1, K2a

V podkapitole Maximálna výška zástavby sa v texte 3. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – v regulačných blokoch B5, C3, V1, V3

V podkapitole Maximálna výška zástavby sa v texte 4. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- 4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 15 m – v regulačných blokoch B2, B6 (pre rekonštrukciu existujúceho objektu Mediky), C4, C5, V2

V podkapitole Intenzita využitia plôch sa v texte 1. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- maximálne 50% – regulačné bloky C1, C2, C5, V1, V2, V3

V podkapitole Intenzita využitia plôch sa v texte 2. odrážky dopĺňa text nasledovne:

- maximálne 40% – regulačné bloky B1, B2, B3, B5, B6, C3, C4

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B) sa pre regulačný blok B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov dopĺňa Vymedzenie o nasledovný text v novej odrážke

- rozvojová plocha doplnku D24 a zmeny Z4 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B) sa dopĺňa regulácia pre nové regulačné bloky B5 a B6 nasledovne:

B5: Blok bývania v bytových domoch

Charakteristika:

- Územie s novou výstavbou bytových domov s možnosťou výstavby rodinných domov. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D23 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch**
- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B6: Blok bývania v bytových domoch v areáli bývalého závodu Medika

Charakteristika:

- Územie s novou výstavbou bytových, resp. rodinných domov a existujúcim administratívnym objektom Mediky vhodným na transformáciu na bytovú funkciu. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha zmeny Z3 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch**
- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)
- administratíva

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

V podkapitole Regulácia funkčného využitia územia pre územie so zastúpením občianskej vybavenosti (C) sa dopĺňa regulácia pre nový regulačný blok C5 nasledovne:

C5: Územia občianskej vybavenosti, športu a rekreácia

Charakteristika:

- Územia občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru, športu a rekreácie.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D22 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť nekomerčného charakteru (školsť, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, verejná správa)
- šport a rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- občianska vybavenosť komerčného charakteru (maloobchod, služby, verejný stravovanie, prechodné ubytovanie)
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch a bytových domoch
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

3.2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Bez zmien.

3.3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Bez zmien.

3.4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Bez zmien.

3.5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien.

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

Bez zmien.

3.7. Vymedzenie zastavaného územia

Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- rozvojové plochy doplnkov D22, D23, D24 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

3.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Bez zmien.

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

Bez zmien.

3.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien.

3.11. Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Bez zmien.

3.12. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

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

4. Príloha (informatívna) - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

text sivou farbou= pôvodné znenie ÚPD, v znení zmien a doplnkov č. 1 a č. 2

obyčajný text podfarbený = doplnený text – zmeny a doplnky č. 3

prečiarknutý podfarbený text = vypustený text – zmeny a doplnky č. 3

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia
- zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia
- zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia“ v mierke 1:5000 pre zastavané územie obce a v mierke 1:10000, ktorý pokrýva celé katastrálne územie.

3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- rešpektovať limity prírodného charakteru (pohorie Malé Karpaty) a antropogénneho charakteru (dopravné koridory, nadradené siete technickej infraštruktúry), ohraničujúce pôdorys obce
- profilovať centrálnu zónu obce na hlavnej kompozičnej osi
- revitalizovať verejné priestranstvá a pásy verejnej zelene v obci, vrátane ich komplexného urbanisticko-architektonického dotvorenia
- lokality novej výstavby priestorovo rovnomerne rozložiť v rámci obce, po jej okrajoch a priamo nadviazať na súčasné zastavané územie
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- novú výstavbu časovo koordinovať a preferovať aditívny princíp rozvoja
- fixovať navrhovanú hranu urbanistickej štruktúry líniovou zeleňou
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia podľa vymedzených regulačných celkov
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- rozšíriť výrobné územie južným smerom, v nadväznosti na existujúce výrobné územie
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- využiť zvyškové plochy medzi zastavaným územím, železnicou, cestou II/504 a býv. závodom Kopaničiar pre skladové a drobné podnikateľské prevádzky výrobného charakteru miestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- prioritne pre novú bytovú výstavbu využívať plochy v kontakte so zastavaným územím obce
- rekreačné aktivity rozvíjať v rámci existujúcich chatových a záhradkových osád, vo väzbe na historické pamiatky; vytvoriť nové možnosti pre športové aktivity a rozmiestniť ich vyvážené v rámci zastavaného územia obce

Regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania.

Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využiteľným podkrovným podlažím,

za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko urbanistickej štúdie. Regulatív neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Regulatív je stanovený len pre zastavané územie a územie s predpokladom lokalizácie zástavby. Ekvivalent maximálnej výšky v metroch sa počíta od úrovne podlahy 1. nadzemného podlažia po strešnú rímsu, resp. po hornú hranu horizontálnej nosnej konštrukcie nad najvyšším plným (typickým) podlažím.

- 1 nadzemné podlažie – v regulačných blokoch B3, C1, R2, V4
- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch B1, B6 (pre nové objekty), C2, R1, K2a
- 3 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 10 m – v regulačných blokoch B5, C3, V1, V3
- 4 nadzemné podlažia a súčasne maximálna výška 15 m – v regulačných blokoch B2, B6 (pre rekonštrukciu existujúceho objektu Mediky), C4, C5, V2

Intenzita využitia plôch

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Pre ostatné územie (vrátane bloku Z2) je maximálne percento zastavanosti 0%. Regulatív sa vzťahuje na regulačný blok ako celok, nie na jednotlivé parcely. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 50% – regulačné bloky C1, C2, C5, V1, V2, V3
- maximálne 40% – regulačné bloky B1, B2, B3, B5, B6, C3, C4
- maximálne 30% – regulačné bloky R1, R2
- maximálne 5% – regulačný blok Z1
- maximálne 1000 m² zastavaných plôch súhrnne – regulačný blok K2a

Podiel nespevnených plôch

Minimálny podiel nespevnených plôch je vyjadrený ako podiel nespevnenej plochy a plochy pozemku, násobený číslom 100. Nespevnenu plochou sa rozumie zatravnená plocha alebo záhrada, chodníky a odstavné plochy pokryté štrkom, pieskom alebo inými priepustnými materiálmi. Vzťahuje sa na regulačný blok ako celok, nie na jednotlivé parcely. Regulatív je stanovený pre vybrané regulačné bloky, kde sa predpokladá budovanie väčších manipulačných / odstavných spevnených plôch.

- minimálne 25% – regulačné bloky V1, V2
- minimálne 40% – regulačné bloky R1, R2

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívny funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).

- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové celky – regulačné bloky (plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, vrátane existujúcich zastavaných plôch) a krajinnoekologické komplexy (plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby).

Uvedené celky sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B)

B1: Blok bývania v novej zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- Blok tvoria zväčša rodinné domy postavené od 2. polovice 20. storočia s minimálnym zastúpením architektonicky hodnotných objektov. V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových rodinných domov možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov, hlavne v južnej polovici zastavaného územia obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- nové rozvojové plochy č. 4, 6, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18
- rozvojové plochy doplnkov D2, D3, D5, D6, D7, D8, D11 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojové plochy doplnkov D17, D21 a zmeny Z2 – podľa Zmien a doplnkov č. 2
- rozvojová plocha doplnku D24 a zmeny Z4 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie)
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov

- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 2 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B2: Blok bývania v bytových domoch a rodinných domoch

Charakteristika:

- Zachová sa existujúca zástavba bytových domov bez predpokladu ďalšej intenzifikácie alebo nadstavieb objektov. V nových rozvojových plochách sa predpokladá prevažne výstavba rodinných domov s komplementom bytových domov (odporúčaná podiel bytov v bytových domoch je do 20% bytov celého bloku). Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využitia a obmedzujúceho funkčného využitia je možné kombinovať v rámci polyfunkčných domov.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba bytových domov na ul. Pionierska, Družstevná, Osloboditeľov
- nové rozvojové plochy č. 7, 8, 9, vrátane rozvojovej plochy zmeny Z1 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch** (primárne v rozvojovej ploche zmeny Z1 – podľa Zmien a doplnkov č. 1)
- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného chovu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- prechodné ubytovanie
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B3: Blok bývania v tradičnej zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej prevažne obytnej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania) rodinných domov za predpokladu zachovania ich prípadnej pamiatkovej hodnoty. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch. Výstavba nových rodinných domov je možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov v severnej polovici zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 12, 15

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 150 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 150 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- občianska vybavenosť - prechodné ubytovanie – len pozdĺž Podzámskej ul. (cesty k hradu)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytovej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- bývanie v bytových domoch
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B4: Blok bývania v rodinných domoch s možnosťou drobného chovu

Charakteristika:

- Blok tvoria zväčša rodinné domy postavené od 2. polovice 20. storočia s minimálnym zastúpením architektonicky hodnotných objektov. V existujúcom obytnom území sa predpokladá zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem

vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových rodinných domov možná ako náhrada existujúcich objektov, na voľných prielukách, prípadne v záhradách za existujúcimi objektmi.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov, hlavne v južnej polovici zastavaného územia obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- rozvojová plocha doplnku D10 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy (neplatí pre existujúce, ktoré túto plochu presahujú)
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- drobnochov do 3 veľkých dobytčích jednotiek

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 3 veľkých dobytčích jednotiek)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B5: Blok bývania v bytových domoch

Charakteristika:

- Územie s novou výstavbou bytových domov s možnosťou výstavby rodinných domov. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D23 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v bytových domoch**
- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného poľnohospodárstva
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

B6: Blok bývania v bytových domoch v areáli bývalého závodu Medika**Charakteristika:**

- Územie s novou výstavbou bytových, resp. rodinných domov a existujúcim administratívnym objektom Mediky vhodným na transformáciu na bytovú funkciu. Prípustné je zastúpenie prevádzok základnej občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha zmeny Z3 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- obytné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v bytových domoch
- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- základná občianska vybavenosť lokálneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie, školstvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, prechodné ubytovanie)
- administratíva

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného poľnohospodárstva
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

Regulácia funkčného využitia územia pre územie so zastúpením občianskej vybavenosti (C)

C1: Centrálna zóna obce – historické centrum

Charakteristika:

- V historickom centre sa zrekonštruujú kultúrne pamiatky, zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá s vysokými nárokmi na estetickú kvalitu.

Vymedzenie:

- severná časť centrálnej zóny obce podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, vzdelávanie, kultúra, administratíva)
- národné kultúrne pamiatky
- verejná a vyhradená zeleň

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v rodinných domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného výrobného
- všetky ostatné druhy využívania

C2: Centrálna zóna obce – nové centrum

Charakteristika:

- V hlavnom uzlovom priestore sa zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá s vysokými nárokmi na estetickú kvalitu. Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných domov.

Vymedzenie:

- južná časť centrálnej zóny obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- rozvojová plocha doplnku D4 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo)
- bývanie v rodinných a polyfunkčných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného
- všetky ostatné druhy využívania

C3: Areál školskej vybavenosti**Charakteristika:**

- Areál školskej vybavenosti ostane v pôvodnom rozsahu a bez zmeny funkčného využitia.

Vymedzenie:

- areál ZŠ, ZUŠ, MŠ obec.

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (vzdelávanie)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- plochy športu, ihriská a oddychové plochy – pre potreby vzdelávacích zariadení

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie (okrem bývania v existujúcich bytových domoch)
- výroba akéhokoľvek druhu
- všetky ostatné druhy využívania

C4: Samostatný areál občianskej vybavenosti**Charakteristika:**

- Areál bývalého závodu Medika na západnom okraji obce bude funkčne transformovaný pre účely občianskej vybavenosti.

Vymedzenie:

- areál býv. závodu Medika – na západnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť (administratíva, maloobchod, verejné stravovanie, kultúra, zdravotníctvo)
- šport a rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- drobné remeselno-výrobné prevádzky, výrobné služby
- prechodné ubytovanie – len v časti pod Správou štátnych hmotných rezerv SR

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba
- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

C5: Územia občianskej vybavenosti, športu a rekreácia

Charakteristika:

- Územia občianskej vybavenosti nekomerčného charakteru, športu a rekreácie.

Vymedzenie:

- rozvojová plocha doplnku D22 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- zmiešané územie

Prípustné funkčné využívanie:

- občianska vybavenosť nekomerčného charakteru (školsťvo, zdravotníctvo, sociálna starostlivosť, kultúra, verejná správa)
- šport a rekreácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- občianska vybavenosť komerčného charakteru (maloobchod, služby, verejný stravovanie, prechodné ubytovanie)
- príslušné verejný dopravný a technický vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch a bytových domoch
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

Regulácia funkčného využitia pre rekreačné územie (R)

R1: Blok športu

Charakteristika:

- Existujúci športový areál (štadión) sa zrekonštruuje a rozšíri o nové športoviská a vybudujú sa nové areály pre šport.

Vymedzenie:

- futbalový štadión
- nové rozvojové plochy č. 5, 19
- rozvojová plocha doplnku D1 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojová plocha doplnku D20 – podľa Zmien a doplnkov č. 2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- rekreačné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- šport (športové ihriská a zariadenia pre šport)
- rekreácia – rekreačné zariadenie kúpaliska

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- verejná zeleň – na podporu oddychových a rekreačných funkcií
- prevádzkové objekty (šatne, hygienické zariadenia) - viazané na objekty športu
- občianska vybavenosť na podporu rekreačných a športových aktivít (požičovne športových potrieb, občerstvenie, prechodné ubytovanie)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov / správcov a športovcov)
- výroba, sklady
- individuálna chatová rekreácia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

R2: Blok individuálnej chatovej rekreácie**Charakteristika:**

- Rekreačná funkcia záhradkových / chatových osád sa zachová v nezmenenom rozsahu bez ďalšieho rozširovania.

Vymedzenie:

- areály rekreačných záhradkových / chatových osád

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- rekreačné územie

Prípustné funkčné využívanie:

- rekreácia individuálna – v chatkách so zastavanou plochou do 50 m², v podbloku R2-1 v lokalite Molánka so zastavanou plochou až do 80 m²

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- ihriská – s výmerou do 300 m²
- verejná, poloverejná a súkromná zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- výroba, sklady
- občianska vybavenosť

- ubytovacie zariadenia
- nadradené dopravné a technické vybavenie

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie (V)

V1: Blok poľnohospodárskej výroby

Charakteristika:

- Existujúci areál sa zachováva v súčasnom rozsahu bez predpokladu rozširovania.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor PD Čachtice a výrobný areál K&J&G

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby do 500 veľkých dobytčích jednotiek

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- priemyselná výroba, remeselná-výrobné prevádzky, výrobné služby, zariadenia stavebníctva
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- prevádzky služieb využívané zamestnancami výrobných podnikov (napr. závodná jedáleň)
- zariadenia odpadového hospodárstva a zberu druhotných surovín bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- rekreácia a šport

V2: Blok priemyselnej výroby

Charakteristika:

- Existujúce výrobné areály budú podľa potrieb prevádzkovateľov intenzifikované.

Vymedzenie:

- výrobné areály K&J&G, NISSENS, časť areálu PD
- areál býv. závodu Kopaničiar – na severnom okraji obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 2

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **priemyselná výroba** – prevládajúce funkčné využívanie (min. 50% zastav. plôch)

- sklady (logistika)
- čerpacia stanica pohonných hmôt

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia, vrátane parkovísk
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
- prevádzky služieb využívané zamestnancami výrobných podnikov (napr. závodná jedáleň)
- občianska vybavenosť – prevádzky maloobchodu, komerčné služby, sociálna infraštruktúra – len v častiach areálov priľahlých k ceste II/504
- jednoduché ubytovanie (robotnícka/brigádnická ubytovňa) - s kapacitou do 50 lôžok

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba
- bývanie (okrem bývania zamestnancov / správcov v administratívnej časti)
- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- rekreácia a šport (okrem zariadení pre zamestnancov)

V3: Blok skladov a výrobných podnikateľských aktivít

Charakteristika:

- Blok je určený pre skladové a drobné podnikateľské prevádzky výrobného charakteru miestneho významu.

Vymedzenie:

- existujúca prevádzka stavebnín
- rozvojové plochy č. 3 a 21 (zostatkové plochy medzi výrobným a obytným územím)
- rozvojová plocha doplnku D13 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

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

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

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

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba
- bývanie

- ťažká priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- sklady a logistika nadmiestneho významu
- rekreácia a šport

V4: Blok technického vybavenia

Charakteristika:

- Existujúce areály technického vybavenia budú zachované v pôvodnom rozsahu a funkcii.

Vymedzenie:

- a. existujúci areál vodného zdroja Teplička
- b. existujúci areál vodojemu
- c. areál čistiarny odpadových vôd + rozšírenie pre kompostovisko a zberný dvor – nová rozvojová plocha č. 20 a rozvojová plocha doplnku D14 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- technické vybavenie

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- trvalé trávne porasty s ochrannou funkciou
- kompostovisko, zberný dvor – len pri areáli ČOV

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre nezastavateľné plochy sídelnej zelene (Z)

Z1: Blok vyhradenej zelene

Vymedzenie:

- existujúce areály cintorínov
- plocha pre rozšírenie cintorína

Charakteristika:

- V bloku sa predpokladá zachovanie existujúcich objektov a využitie voľnej kapacity cintorína pre pochovávanie.

Prípustné funkčné využívanie:

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- plochy pre pochovávanie
- objekty pohrebných a súvisiacich služieb
- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Z2: Blok kompaktnej zelene záhrad

Vymedzenie:

- kompaktná zeleň záhrad medzi ulicami Družstevná, Lysina, Osloboditeľov

Charakteristika:

- V bloku sa predpokladá zachovanie kompaktnej zelene záhrad s vylúčením novej výstavby.

Prípustné funkčné využívanie:

- zeleň záhrad

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- vodný tok – existujúci
- nelesná drevinová vegetácia – existujúca
- hospodárske objekty – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce (K)

Ide o plochy poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu mimo zastavaného územia bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Čachtice. Vymedzené boli 4 homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi (Metodika SAŽP, 2001). Pre jednotlivé komplexy boli definované podmienky využívania – prí pustné funkčné využívanie, obmedzujúce funkčné využívanie, zakazujúce funkčné využívanie, obdobne ako v prípade regulačných blokov.

K1: Lesná vrchovinová krajina

Vymedzenie:

- Komplex zahŕňa severozápadnú časť riešeného územia približne v rozsahu CHKO Malé Karpaty.

Charakteristika:

- Územie je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Prevládajúcim pôdnym typom sú rendziny. Krajinnoekologický komplex plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty
- trvalé trávne porasty

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- lesné cesty – pre lesohospodárske činnosti a rekreačné využitie
- menšie hospodárske objekty pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu lokality NKP Čachtický hrad (vrátane napr. predajných stánkov)
- športová strelnica a súvisiace vybavenie – len v existujúcom areáli nad kameňolomom

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- ťažba nerastných surovín
- výstavba rekreačných zariadení a iných stavieb

K2: Pahorkatinová krajina s trvalými kultúrami

Vymedzenie:

- Komplex predstavuje južné úpätie svahov Malých Karpát s pahorkatinným reliéfom a pozostáva z 2 častí:
- a. časť v kontakte so zastavaným územím obce, existujúce stavby v Čachtickej doline a rozvojové plochy doplnkov D18, D19
- b. časť odvrátená od zastavaného územia obce

Charakteristika:

- Komplex je intenzívne poľnohospodársky využívaný pre trvalé kultúry – vinice, ovocné sady a chmeľnice. Je predurčený a vhodný na špecifické poľnohospodárske využitie bez lokalizácie nových zastavaných plôch a technických diel. Hnedozeme sa vyznačujú vysokou úrodnosťou.

Prípustné funkčné využívanie:

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

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- orná pôda malobloková (s výmerou pôdnych celkov do 10 ha)
- pasienky s extenzívnym chovom hospodárskych zvierat
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy
- bývanie v hospodárskych usadlostiach – len existujúce a v rozvojových plochách doplnkov D18, D19
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením
- objekty pre šport a rekreáciu a súvisiacu občiansku vybavenosť so zastavanou plochou do 200 m² – len v časti K2a

- odstavné plochy – len v časti K2a
- existujúce vodné plochy a toky
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba, sklady, technické zariadenia nadlokálneho významu
- ťažba nerastných surovín

K3: Rovinná oráčinová krajina

Vymedzenie:

- Komplex tvorí východnú časť katastrálneho územia – Dolnovážsku nivu.

Charakteristika:

- Reliéf je rovinný a komplex je celý intenzívne poľnohospodársky využívaný takmer výlučne ako orná pôda. Pôdny kryt predstavujú fluvizeme a čiernice (lužné pôdy). V komplexe v súčasnosti úplne absentujú prvky ekologickej stability. Vzhľadom k vysokej produkčnej schopnosti pôd je predurčený a vhodný na intenzívne poľnohospodárske využitie bez lokalizácie technických diel. Potrebné je posilnenie ekologickej stability územia – pripojenie na kostru ÚSES.

Prípustné funkčné využívanie:

- orná pôda
- lesné porasty a nelesná drevinová vegetácia
- trvalé trávne porasty
- vodné toky
- trvalé kultúry – chmeľnice
- záhrady

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu
- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch (podľa KN), prípadne prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy
- doplnkové vybavenie peších turistických a cykloturistických trás – prístrešky, miesta s posedením

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba, sklady, technické zariadenia nadlokálneho významu a výstavba iných stavieb
- ťažba nerastných surovín

K4: Krajina s povrchovou ťažbou nerastov

Vymedzenie:

- Plocha kameňolomu v rozsahu existujúcich plôch ťažby a vymedzeného chráneného ložiskového územia.

Charakteristika:

- Antropomorfne, devastované územie kameňolomu je bez zastúpenia prvkov vegetácie.

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ťažba nerastných surovín – na základe platných povolení a v súlade so všeobecne záväznými predpismi

3.2. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- umiestňovanie zariadení dennej potreby realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- vznik nových prevádzok obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- umožniť postupnú transformáciu zástavby pozdĺž cesty II/504 na polyfunkčné územie so zastúpením prevádzok komerčnej občianskej vybavenosti
- rozšírenie športového areálu v rozsahu rozvojovej plochy č. 19
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

3.3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúce koridory nadradenej dopravnej infraštruktúry – železnica, cesta II. triedy, cesta III. triedy
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2 a v kategórii C 9,5/70 mimo zastavaného územia
- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/60 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných plôch pre bytovú výstavbu
- rekonštruovať a rozšíriť prepojavacu miestnu komunikáciu Čachtice – Považany
- vybudovať odstavné plochy pre návštevníkov hradu v lokalite Odhradie
- dobudovať chodníky pozdĺž celého prieťahu cesty II. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií funkčnej triedy C1, C2, C3
- vybudovať chodník do navrhovaného športového areálu - rozvojovej plochy doplnku D1 (podľa Zmien a doplnkov č. 1)
- vybudovať cyklotrasu Nové Mesto nad Váhom – Čachtice – Podolie
- nároky na statickú dopravu navrhovaného športového areálu budú naplnené v rámci rozvojovej plochy doplnku D1 – podľa Zmien a doplnkov č. 1

3.4. Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodov vody a prívodných potrubí
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- dobudovať splaškovú kanalizáciu v existujúcich uliciach obce
- vybudovať splaškovú kanalizáciu v navrhovaných obytných uliciach
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť vsakovaním do terénu, prostredníctvom otvorených alebo uzavretých rigolov a vsakovacích jám
- vybudovať dažďový rigol na ochranu zastavaného územia na západnom okraji obce
- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“ a pod.
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi
- väčšie spevnené plochy (nad 200 m²) budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie (s výnimkou vedenia navrhnutého na preloženie / zrušenie)
- v prípade výstavby v rozvojových plochách, cez ktoré prechádza vzdušné elektrické vedenie VN, nahradiť vzdušné vedenie káblovým vedením uloženým v zemi
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať koridory existujúcich plynovodov
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek plynovodov
- v prípade realizácie rozvojovej plochy D13 je podmieňujúcim predpokladom primerané zvýšenie výkonu regulačnej stanice plynu
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadení telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- prípadné nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v existujúcom ani navrhovanom obytnom území obce

3.5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

- zachovať objekty z pôvodnej zástavby v regulačných blokoch B3, C1, C2
- zachovať priehľady na historické dominanty obce

- zachovať a chrániť v súlade so všeobecným verejným záujmom a princípmi pamiatkovej ochrany pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v zmysle zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, § 22, ods. 2, písm. b):
- pomník padlým – č. ÚZPF 1199/0
- Hrad s areálom – č. ÚZPF 1200/1-8
- Kaštieľ – č. ÚZPF 1204/0
- Božia muka prícestná – č. ÚZPF 1210/0
- Kaštieľ vidiecky (Draškovičovský) – č. ÚZPF 1202/0
- Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2467/0
- Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2468/0
- Dom meštiansky radový – č. ÚZPF 2469/0
- Kúria Drugethovská – č. ÚZPF 1201/0
- Plastika Oplakávanie Krista – č. ÚZPF 1208/0
- Plastika na stĺpe Panna Mária s dieťaťom (Mariánsky stĺp) – č. ÚZPF 1209/0
- Plastika na stĺpe sv. Florián - č. ÚZPF 1211/0
- Kaštieľ s areálom (Drugethovský kaštieľ) – č. ÚZPF 10746/1-3
- Fara a pamätná tabuľa – č. ÚZPF 1197/1-2
- Kostol s areálom – č. ÚZPF 1205/1-5
- obnoviť a zachovať ďalšie pamiatky, ktoré majú nesporné architektonické a kultúrno-historické hodnoty: baroková Golgota, Zvonica–umieráčik, Kaplnka so sochou sv. Jana Nepomuckého, Socha panny Márie lurskej v jaskyni na Urbanovského ul.
- v regulačných blokoch C1, C2, B3 riešiť zastrešenie objektov šikmými strechami so sklonom v rozpätí 35°– 45°
- z hľadiska ochrany archeologických nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
- akúkoľvek stavebnú alebo hospodársku činnosť v obci Čachtice je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom Trenčín, ktorý v zmysle §41 pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní
- v prípade nevyhnutnosti vykonať záchranný archeologický výskum ako predstihové opatrenie na záchranu archeologických nálezísk a nálezov rozhoduje o výskume podľa § 37 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad
- v prípade archeologických nálezov je potrebné postupovať podľa ust. § 40 ods. 2,3, 10 pamiatkového zákona

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

Zásady ochrany prírody a krajiny

- rešpektovať existujúce chránené územia CHKO Malé Karpaty, ÚEV Čachtické Karpaty, NPR Čachtický hradný vrch, PR Plešivec, NPP Čachtická jaskyňa, PP Brehové porasty Dubovej
- zachovanie priaznivého stavu biotopov európskeho významu Tr 1 suchomilné travinnobylinné a krovinné porasty na vápnom substráte
- rešpektovať pásma hygienickej ochrany / ochranné pásma vodných zdrojov Teplička a Piešťany - Veľké Orvište - Červené vrby
- rešpektovať chránené ložiskové územia 582 Čachtice I., 598 Čachtice I., dobývací priestor 454 Čachtice, dobývací priestor s chráneným ložiskovým územím 581 Čachtice

Zásady pre vytvorenie územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrum nadregionálneho významu NBc 48 Plešivec–Drapliak
- biocentrum regionálneho významu RBc 49 Dubová
- biocentrum miestneho významu MBc Pri kanáli
- biokoridor regionálneho významu RBk Čachtický kanál
- biokoridor miestneho významu MBk Podhájsky potok
- biokoridor miestneho významu MBk Dubová – Čachtický kanál
- biokoridor miestneho významu MBk Vážsky kanál – Čachtický kanál
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: sprievodná vegetácia poľných ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde, líniová zeleň pozdĺž železnice, remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde, extenzívne obhospodarované trvalé trávne porasty v kontakte s biocentrami, kompaktné plochy verejnej zelene v zastavanom území obce

Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení

- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov
- brániť zarastaniu travinno-bylinných spoločenstiev odstraňovaním náletových drevín
- zalesniť neproduktívne a nevyužiteľné poľnohospodárske pozemky
- udržiavať existujúcu líniovú zeleň a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou funkciou v podobe vsakovacích vegetačných pásov na medziach a popri poľných cestách
- zabezpečovať bežnú údržbu na vodných tokoch a realizovať stabilizáciu brehov vodných tokov
- revitalizácia toku Dudváh
- zvýšiť podiel rozptýlenej stromovej a krovinnej vegetácie na trvalých trávnych porastoch (mozaikových štruktúr) s cieľom zvýšenia retenčnej schopnosti krajiny a prevencie povodní
- výsadba pásu alebo línie izolačnej zelene okolo, resp. v rámci výrobných areálov a hospodárskych dvorov

- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž cesty II. triedy
- úplné odstránenie / rekultivácia skládok odpadu
- výsadba aspoň jednostrannej líniovej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch
- vykonať také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m-3 za kalendárny rok – v zmysle zákona č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov (§ 132 ods. 1)
- pre rozvojovú plochu doplnku D10 (podľa Zmien a doplnkov č. 1) vypracovať pred výstavbou domov hlukovú štúdiu posúdenia vplyvu hluku z výrobného areálu a hluku z dopravy a v prípade prekročenia prípustných hodnôt hluku zabezpečiť protihlukové opatrenia
- v prípade výstavby budov pre bývanie a občiansku vybavenosť v ochrannom pásme dráhy v rozvojových plochách doplnkov D5-D8 (podľa Zmien a doplnkov č. 1) je v etape projektovej prípravy a pred začatím výstavby posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy na základe hlukových štúdií a vyznačiť pásma prípustných hladín hluku v zmysle uvedenej vyhlášky. V prípade preukázania potreby protihlukových opatrení je potrebné na ich vykonanie zaviazat' investorov.
- plochu určenú na zriadenie zberného dvora zabezpečiť proti priesaku škodlivých látok do podzemných vôd (do podložia) a povrchových vôd

3.7. Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Čachtice zastavané územie tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia
- existujúce areály býv. Mediky, K&J&G, s.r.o., NISSENS, s.r.o.
- existujúcu zástavbu v lokalite Pri tehelni
- nové rozvojové plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 21
- rozvojové plochy doplnkov D1, D7, D5-časť, D10, D11-časť, D13 – podľa Zmien a doplnkov č. 1
- rozvojové plochy doplnkov D20, D21 – podľa Zmien a doplnkov č. 2
- rozvojové plochy doplnkov D22, D23, D24 – podľa Zmien a doplnkov č. 3

3.8. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

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

- ochranné pásmo železnice (dráhy) definované v šírke 60 m od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 m od vonkajšej hranice obvodu dráhy (v zmysle zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 110 kV – 15m
 - 22 kV – 10m
 - zavesené káblivé vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
- ochranné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 79) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly)
- bezpečnostné pásmo plynovodu (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 80) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 20 m pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti :
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
- ochranné pásmo vodohospodársky významných tokov Jablonka / Čachtický kanál, Dubová a Horný Dudvák vymedzujúce pobrežné pozemky pre výkon správy toku v šírke do 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze a v šírke do 5 m od brehovej čiary pri drobných vodných tokoch (Podhájsky a Mukovský potok), v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.
- ochranné pásmo vodnej nádrže Čachtice v šírke 10 m od max. hladiny vodnej nádrže pri kóte 219,40 m.n.m. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.
- ochranné pásma letiska: pre Letisko Piešťany je v zmysle rozhodnutia Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-434/91/ILPZ zo dňa 25.9.1991 výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov porastov a pod. stanovené:
 - ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 210 m n.m. Bpv.
 - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 1:25) s výškovým obmedzením 210 – 310 m n.m. Bpv.

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať hygienické ochranné pásma:

- ochranné pásmo cintorínov 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- pásma hygienickej ochrany / ochranné pásma vodného zdroja Teplička – I. stupňa, II. stupňa v zmysle rozhodnutia PVLH-4/1875/1987-8 v znení rozhodnutia H-H/2003/00179/HD1
- pásma hygienickej ochrany vodného zdroja Piešťany - Veľké Orvište - Červené víby – II. stupňa vonkajšie v zmysle rozhodnutia KÚ-OŽP-1/00112/99/Cá
- pásmo hygienickej ochrany areálu so živočíšnou výrobou – 350 m od objektov živočíšnej výroby (podľa metodického usmernenia Zásady chovu hospodárskych zvierat v intraviláne a extraviláne obcí SR)
- ochranné pásmo čistiarny odpadových vôd (podľa STN 756401, STN 756402) – 200 m od stredu čistiarny odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby

Ochranné pásma v zmysle §17 ods. 7, 8 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov:

- ochranné pásmo PP Brehové porasty Dubovej zahŕňa územie do vzdialenosti 60 m smerom von od jej hranice a platí v ňom 3. stupeň ochrany

- ochranné pásmo PR Plešivec a NPR Čachtický hradný vrch zahŕňa územie do vzdialenosti 100 m smerom von od jej hranice a platí v ňom 3. stupeň ochrany

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

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezov Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (Stavebný zákon §108 ods.3).

Územný plán obce Čachtice vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 2 a 3. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby miestneho významu, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení športu, odpadového hospodárstva, vyhradené zelene.

Predpokladáme, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parciel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejné komunikácie. Nakoľko územný plán obce Čachtice nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie je možné bližšie určiť parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude týkať. Tieto parcely určia územný plán zóny, zastavovacie plány, prípadne projektové dokumentácie (DÚR/PSP).

Územný plán obce Čachtice plochy a objekty na asanáciu nevymedzuje. Ich vymedzenie je potrebné vykonať na základe podrobnejšej dokumentácie najmä v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami.

3.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čachtice určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- VD1: miestne obslužné komunikácie, vrátane chodníkov a inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- VD2: rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody plynu, vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- VD4: prepojovacia miestna komunikácia Čachtice – Považany
- VD5: odstavné plochy
- VD6: chodníky pre peších – pozdĺž prieťahu cesty II/504 zastavaným územím obce
- VD7: cyklistický chodník Nové Mesto nad Váhom – Podolie
- VD8: cyklistický chodník Čachtice – Považany

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

Verejnoprospešné stavby líniového charakteru a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb plošného charakteru sú zakreslené vo výkresoch č. 2 a 3.

3.11. Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Spracovanie podrobnejšej dokumentácie pre umiestňovanie objektov – územného plánu zóny sa navrhuje pre nové rozvojové plochy č. 7, 8, 13, 16, 17.

3.12. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresov č. 2 a 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb).

Vo výkrese sú zakreslené hranice a označenia regulačných blokov, krajinnoekologických komplexov a ďalšie položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.