

Ing. arch. Marián Pivarčí - autorizovaný architekt  
Gaštanová 25, 010 07 Žilina

# ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU RAJECKÉ TEPLICE

## Zmena a doplnok č. 6

Úprava funkčných regulatívov pre obytné zóny  
č. C2 až C12 a obytno-rekreačnú zónu E1

Mestský úrad v Rajeckých Tepliciach  
PLATNOSŤ ZMENY A  
DOPLNKU č. 4, 5, 6 ÚPN ST  
RAJECKÉ TEPLICE  
potvrďuje  
v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva  
v Rajeckých Tepliciach č. 2/2009  
pod bodom II./4 zo dňa: 26.03.2009  
RNDr. PETER DOBEŠ primátor mesta



Mesto Rajec Teplice  
obstarávateľ

Ing. arch. Marián Pivarčí  
spracovateľ

06 2007

## **Riešiteľský kolektív**

Hlavný riešiteľ	Ing. arch. Marián Pivarčí
Urbanizmus	Ing. arch. Marián Pivarčí
Pisárske práce	Ing. Marta Kolovrátková

## **Obsah**

### **I. Textová časť**

#### **A. Základné údaje**

- |   |   |
|---|---|
| a) Hlavné ciele riešenia                    | 4 |
| b) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu | 4 |
| c) Údaje o súlade riešenia so zadaním       | 4 |

#### **B. Riešenie zmeny a doplnku č. 6 ÚPN - SÚ Rajecké Teplice**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| a) Vymedzenie riešeného územia | 6 |
| r) Návrh záväznej časti        | 6 |

#### **C. Doplnujúce údaje**

#### **D. Dokladová časť**

## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

## a) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Zmena a doplnok č. 6 ÚPN - SÚ Rajecké Teplice sleduje tieto ciele :

- upraviť funkčné regulatívy pre obytné zóny v súvislosti s potrebou regulácie rozvoja ubytovacích služieb v rodinných domoch,
- upraviť funkčné regulatívy pre obytnorekreačnú zónu v súvislosti so zámermi na zriaďovanie penziónov.

## b) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Územný plán sídelného útvaru Rajecké Teplice bol schválený 7.12.1998 uznesením mestského zastupiteľstva v Rajeckých Tepliciach č. 9/98. Koncepcia urbanistického a dopravného riešenia vyhovuje potrebám rozvoja mesta. Korekcie vo funkčnom využívaní územia, doplnenie dopravnej a technickej infraštruktúry je možné riešiť zmenami a doplnkami schváleného ÚPN - SÚ.

Do spracovania Zmeny a doplnku č. 6 boli spracované a schválené tieto doplnky :

- Doplnok č. 1 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice (rozšírenie cintorína Poluvsie) bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 1/2000, bod 3 zo dňa 09.02.2000
- Doplnok č. 2 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice (rekreačno-oddychová zóna) bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 5/2002, bod 3a) - 3e) zo dňa 04.09.2002
- Doplnok č. 3 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice (Lány - Lúčky) bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 4/2004, zo dňa 24.06.2004

Súčasne so spracovaním Zmeny a doplnku č. 6 – SÚ Rajecké Teplice boli spracované tieto zmeny a doplnky:

- Zmena a doplnok č. 4 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice (Chatová osada Čížová)
- Zmena a doplnok č. 5 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice (Športový areál, IBV)

## c) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Na vypracovanie Zmeny a doplnku č. 6 ÚPN - SÚ Rajecké Teplice nebolo vypracované zadanie. Zmena a doplnok č. 6 je vypracovaná podľa dohody na rokovaní so zástupcami mesta.

Podklady použité pri vypracovaní Zmeny a doplnku č. 4:

- schválený ÚPN - SÚ Rajecké Teplice
- súborné stanovisko k doplnkom č. 4, 5, a 6 ÚPN – SÚ Rajecké Teplice

Zmena a doplnok č. 6 ÚPN - SÚ Rajecké Teplice sú spracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších úprav a s vyhláškou č. 55/2001 MŽP SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v primeranom rozsahu, potrebnom pre prerokovanie a schválenie Zmeny a doplnku č. 6. Ostatné kapitoly, ktoré sa nemenia, ostávajú v platnosti podľa schváleného územného plánu resp. v znení podľa schválených vyššie uvedených doplnkov.

Mesto Rajecké Teplice obstaráva Zmenu a doplnok č. 6 ÚPN - SÚ Rajecké Teplice prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, ktorou je Ing. arch. Vladimír Barčiak (reg. č. 053).

**B. RIEŠENIE ZMENY A DOPLNKU č. 6 ÚPN - SÚ RAJECKÉ TEPLICE**

## a) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie pre Zmenu a doplnok č. 6 je vymedzené v zmysle výkresu č. 6 Návrh regulatívo a verejnoprošpešných stavieb hranicami funkčných zón po zohľadnení úprav hraníc, ktoré vyplývajú z riešenia zmeny a doplnku č. 5.

Zmena a doplnok č. 6 sa dotýka iba textovej časti a rieši doplnenie záväzných regulatívo pre obytné zóny C2 až C12 a obytno-rekreačnú zónu E1.

## r) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Zmena a doplnok č. 6 má dopad na zmenu záväznej časti ÚPN - SÚ Rajecké Teplice (časť C. Návrh regulatívo územného rozvoja), a to v kapitole D. Regulatívo funkčné, na strane 9, 10 a 11.

V nasledovnom texte sú uvedené úpravy dotknutých odstavcov, pričom:

- text, ktorý ostáva v platnosti, je napísaný tenkým písmom,
- text, ktorý sa dopĺňa, je napísaný hrubým písmom,
- text, ktorý sa ruší, je napísaný kurzívou a drobnejším písmom.

### Článok 1

#### Zásady a regulatívo priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

### Článok 2

#### Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch

##### C2, C3, C4, C5, C6, C7 obytné zóny rodinných domov

- základná funkcia obytná
- doplnková funkcia - nezávadné služby *max. v 1/8 objektov* bez škodlivých vplyvo na obytné prostredie, **ubytovanie v súkromí a penzióny do 15 lôžok**
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - rekonštrukcie, zobytnenie podkrovia, dostavba prelúk, výstavba na voľných plochách
- spôsob zástavby - dvojtraktové izolované rodinné domy, počet podlaží *max. 1+1+1 alebo 1+2*, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-40°, výnimočne rovná strecha (u skupín jestvujúcich dvojpodlažných rodinných domov)
- veľkosť nových pozemkov do 800 m<sup>2</sup> (výnimočne viac), šírka pozemkov minimálne 16 m
- drobnochov obmedzený na malé hospodárske zvieratá
- **v prípade poskytovania ubytovania zabezpečiť plochy pre parkovanie áut hostí na svojom pozemku**

##### C8, C9 obytná zóna rodinných domov za cestou I/64 a železnicou a pri železničnej zastávke Poluvsie

- základná funkcia obytná
- doplnková funkcia - nezávadné služby a výroba *max. v 1/2 objektov*, **ubytovanie v súkromí a penzióny do 15 lôžok**
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - udržiavacie práce, rekonštrukcie, prestavby
- spôsob zástavby - jedno- a dvojtraktové rodinné domy, počet podlaží *max. 1+1+1*, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-40°

- drobnochov obmedzený na malé hospodárske zvieratá
- **v prípade poskytovania ubytovania zabezpečiť plochy pre parkovanie áut hostí na svojom pozemku**

#### C10 obytná zóna medzi železnicou a Rajčankou v Poluvsí

- základná funkcia obytná
- doplnková funkcia - nezávadné služby a výroba v max. 1/4 objektov, - **ubytovanie v súkromí a penzióny do 15 lôžok**
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - JV rekonštrukcie, zobytnenie podkrovia, SZ novostavby
- spôsob zástavby - dvojtraktové izolované rodinné domy, počet podlaží max. 1+1+1, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-40°
- veľkosť nových pozemkov do 800 m<sup>2</sup>, šírka pozemkov min. 16 m
- drobnochov obmedzený na malé a stredné hospodárske zvieratá
- **v prípade poskytovania ubytovania zabezpečiť plochy pre parkovanie áut hostí na svojom pozemku**

#### C11, C12 obytné zóny v Poluvsí

- základná funkcia obytná
- doplnková funkcia - nezávadné služby, výroba a rekreačná funkcia v max. 1/4 objektov, **ubytovanie v súkromí a penzióny do 15 lôžok**
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - rekonštrukcia, zobytnenie podkrovia, nová výstavba na plochách, uvoľnených asanáciou nevyhovujúcich objektov a v záhradách
- spôsob zástavby - jedno- a dvojtraktové izolované rodinné domy, počet podlaží max. 1+1+1 alebo 1+2, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-40°
- veľkosť nových pozemkov do 800 m<sup>2</sup>, šírka min. 16 m
- drobnochov obmedzený na malé a stredné hospodárske zvieratá, výnimočne pri dodržaní hygienických predpisov je možné povoliť aj chov veľkých hospodárskych zvierat
- **v prípade poskytovania ubytovania zabezpečiť plochy pre parkovanie áut hostí na svojom pozemku**

#### E1 obytno-rekreačná zóna

- základné funkcie obytná a obslužná (ubytovanie hostí)
- doplnková funkcia rekreačná (individuálne rekreačné objekty)
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - rekonštrukcia, prestavba, novostavba
- spôsob zástavby - nízkopodlažné objekty - max. 2 nadzemné podlažia + podkrovia, postupná prestavba na vilovú štvrť s vysokým podielom ubytovacích služieb v podnikových a súkromných zariadeniach
- **v budúcnosti nesmie dôjsť k premene navrhovanej výstavby a využitia územia na bytovú výstavbu,**
- **lôžková kapacita a objemové riešenie penziónov a hotelov musí akceptovať veľkosť pozemku a okolitú zástavbu**
- **plochy pre parkovanie áut hostí vyriešiť na vlastnom pozemku**
- **min. 1/4 plochy pozemku ponechať na zeleň**
- drobnochov vylúčený okrem spoločenských druhov psov a mačiek

### Článok 3

#### Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 4**  
**Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného  
a technického vybavenia územia**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 5**  
**Zásady a regulatívy zachovania kultúrno historických hodnôt,  
ochrany prírody a tvorby krajiny**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 6**  
**Zásady regulatívov starostlivosti o životné prostredie**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 7**  
**Vymedzenie zastavaného územia**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 8**  
**Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 9**  
**Plochy pre verejnoprospešné stavby a na asanáciu**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 10**  
**Plochy, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.

**Článok 11**  
**Zoznam verejnoprospešných stavieb**

Zmena a doplnok č. 6 túto problematiku nerieši.



## C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

## D. DOKLADOVÁ ČASŤ