

VZN číslo 35/2004

Všeobecné záväzné nariadenie

o záväzných častiach

doplňku územného plánu mesta Rajecké Teplice –
Lány, Lúčky

č.35/1 zo dňa 24.6.2004

Mestské zastupiteľstvo v Rajeckých Tepliciach

na základe § 6 a §11 zákona č.369/90Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
a podľa §27 ods.2 zákona č.237/2000 Z.z., ktorým mení a dopĺňa zákon č.50/76 Zb. (stavebný zákon) v
znení neskorších predpisov
vydáva

všeobecné záväzné nariadenie

č.35/1

o záväzných častiach doplnku územného plánu mesta Rajecké Teplice – Lány, Lúčky

ČASŤ PRVÁ

Úvodné ustanovenia

Článok 1

Účel nariadenia

1. Nariadenie vymedzuje záväzné časti doplnku územného plánu mesta Rajecké Teplice (ďalej len ÚPN – M Rajecké Teplice) schváleného mestským zastupiteľstvom v Rajeckých Tepliciach dňa 24.6.2004 uznesením č.35/1

Článok 2

Rozsah platnosti

1. Nariadenie o záväzných častiach schváleného doplnku ÚPN – M Rajecké Teplice – Lány, Lúčky platí pre riešené územie časti mesta Rajecké Teplice, vymedzené vo výkresovej časti schváleného doplnku ÚPN – M, ako riešené územie.
2. Toto nariadenie platí do doby schválenia prípadnej aktualizácie doplnku ÚPN –M – Lány, Lúčky, resp. do doby platnosti nového územného plánu mesta Rajecké Teplice, schváleného v r.1998.

Článok 3

Vymedzenie pojmov

1. Záväzné časti doplnku územného plánu mesta – Lány, Lúčky – obsahujú regulatívy územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia časti mesta vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.
2. Zásady – určujú základnú koncepciu funkčného využitia a priestorového usporiadania vymedzeného riešeného územia časti mesta.
3. Regulatívy – sú záväzné pravidlá vyjadrené slovne, číselne alebo graficky, ktoré regulujú funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia.

ČASŤ DRUHÁ

Zásady a regulatívy

Článok 4

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Regulatívy priestorové

Hlavná kompozičná os riešeného územia prechádza ťažiskom územia rovnobežne so železnicou a napája sa na lipovú alej a kúpeľný park. Na túto os sa musia viazať najatraktívnejšie priestory.

Funkčné usporiadanie riešeného územia musí byť v súlade s výkresom č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia v členení na zóny:

A – zóny občianskej vybavenosti

F - rekreačná zóna

Pozn.: Označenie zón naväzuje na označenie v platnom územnom pláne mesta.

A. zóny občianskej vybavenosti (A4, A5)

- ? Základná funkcia - občianska vybavenosť so zameraním na kúpeľníctvo, rekreáciu,
- ? Doplnková funkcia - obytná a iné v súlade s funkciou kúpeľného mesta, ktoré nebudú narúšať klimatické a hydrologické podmienky územia,
- ? Prevládajúci typ stavebnej činnosti – novostavby,
- ? Spôsob zástavby - dvojtraktové a trojtraktové objekty, počet podlaží max. 0+3+1 alebo 0+3+1, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-45o,
- ? Veľkosť pozemkov od -1000 m², šírka pozemkov od 25 m, drobnochov vylúčený.

V týchto zónach nie je možné zriaďovať funkcie, ktoré negatívne ovplyvňujú zóny: predajne streliva, výbušnín, toxických látok, plynových fliaš, samostatne stojace sklady, skládky stavebného materiálu, sklady rádioaktívnych a chemických látok, biologicky nebezpečných materiálov a preparátov, skládky odpadov.

F – športovo rekreačná vybavenosť (F9, F10) – lokalita Lány - Lúčky

- ? Základná funkcia - šport a rekreácia vo väzbe na kúpeľníctvo,
- ? Doplnková funkcia - služby, reštauračné zariadenia, bývanie s obč. vybavenosťou a iné v súlade s funkciou kúpeľného mesta, ktoré nebudú narúšať klimatické a hydrologické podmienky územia,
- ? Prevládajúci typ stavebnej činnosti - výstavba nových objektov,
- ? Spôsob výstavby - samostatne stojace objekty, výška max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie, strechy sedlové alebo valbové so sklonom 35-45o, drobnochov vylúčený.

F4 – chatová osada Dielnice

Aj na rozšírenú osadu platí základné funkčné využívanie určené platným územným plánom mesta Rajecské Teplice z r.1998 a VZN mesta č.25/1998 zo dňa 7.12.1998, t.j. základná funkcia – funkcia rekreačná charakteru individuálnej chatovej rekreácie.

Článok 5

Prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia, regulácia využitia plôch.

V lokalitách Lány-Lúčky a Dielnice nie je možné zriaďovať funkcie, ktoré negatívne ovplyvňujú územie, alebo by mohli byť zdrojom ekologických havárií, prípadne iných stresujúcich dopadov: predajne streliva, výbušnín, toxických látok, plynových fliaš, samostatne stojace sklady, skládky stavebného materiálu, sklady rádioaktívnych a chemických látok, biologicky nebezpečných materiálov a preparátov, skládky odpadov, veľkosklady, priemyselné areály, hlukom, pachom, prachom, alebo nejakým iným negatívnym spôsobom narúšajú životné prostredie kúpeľného územia.

Článok 6

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia, rekreácie a priemyslu Lány – Lúčky:

V oblasti občianskej vybavenosti

V riešenom území je možné lokalizovať hlavne zložky občianskej vybavenosti so zameraním na kúpeľníctvo, kúpeľné ubytovanie, kúpeľno-rekreačné služby a kúpeľno-športové služby.

Kultúra

Pre kultúrne účely treba riešiť viacúčelovú sálu, s kapacitou (min.100-150 miest) pre podujatia komorného charakteru.

Pre kultúrne podujatia v exteriéri bude slúžiť park v strede riešeného územia, ktorý by umožňoval organizovanie kultúrnych podujatí, spoločenských aktivít.

Telovýchova a šport

V území Lány-Lúčky budú tenisové kurty, areál pre loptové hry, pre nenáročné pohybové aktivity ako chôdza, beh – možnosť využiť aj turistické trasy lesoparku. Vhodným doplnením športových plôch je minigolf spolu s výsadbou vyššej formy vegetácie.

Zdravotníctvo

Základné a vyššie zdravotnícke služby pre obyvateľov mesta sa budú poskytovať v miestnom zdravotnom stredisku a v blízkom krajskom meste Žilina.

Maloobchod

Maloobchodnú sieť je potrebné orientovať o.i. aj na predaj suvenírov, ľudových výrobkov z dreva, kože a na prezentáciu tradičných remesiel. V polohe pri vstupe do územia cez úrovňový železničný prejazd, na rozhraní katastra Zbyňova a Rajeckých Teplíc, je možné osadiť aj veľkostne a hmotovo územiu primeraný supermarket s podmienkou, že parter priľahlý k hlavnej pešej osi bude využitý pre prevádzky komorného charakteru – reštaurácie, kaviarne, cukrárne, vinárne, predajne suvenírov a pod.

Stravovanie a ubytovanie

Preferovať zriaďovanie vinární, denných a nočných barov, reštaurácií so slovenskými kulinárskymi špecialitami, cukrární a pod. V území by malo vzniknúť cca 400 miest pri stoloch.

Ubytovacie zariadenia musia mať zabezpečený dostatok atraktivít pre kúpeľných hostí a pestrú škálu rekreačných a kultúrnych aktivít. Predpokladáme, že v území môže vzniknúť cca 500-700 (1000) lôžok.

Služby

Preferovať hlavne kúpeľné a rehabilitačné, kozmetické a vizážistické salóny, taxi služby, informačné a propagačné služby a pod.

V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu:

? Podporovať rozvoj vybavenosti so zameraním na kúpeľné, rekreačné, ubytovacie a športové služby..

Orientovať sa na rozvoj doplnkových aktívnych športov – turistika, tenis, beh, volejbal, minigolf, plávanie a pod.,

? V lokalite Dielnice podporovať rozvoj chatovej rekreácie (maximálne 50 chat, každá v zastavanej ploche do 50 m², v prípade že bude záujem o výstavbu väčších ubytovacích zariadení zníži sa celkový počet chat o 1 chatu na každých začatých 50 m² zastavanej plochy ubytovacieho zariadenia),

? Maximálny počet návštevníkov v chatovej osade Dielnice nesmie prekročiť hranicu 300, čo predstavuje 6 osôb na jednu chatu (hustota 60 osôb/ha) Čím nižšia je hustota, tým je menej stresových faktorov v území,

? V súlade s prírodnými a civilizačnými danosťami katastra prepojiť kúpeľný park s ústredným priestorom Lány-Lúčky,

? Zapojiť do územia aj cyklistické trasy ako súčasť rekreačných aktivít.

V oblasti priemyslu a poľnohospodárstva

? Regulatívy v tejto oblasti nie sú.

Článok 7

Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

regulatívy v oblasti dopravnej sústavy

Systém cestnej dopravy

? Pripojenie územia v dvoch miestach: miesto 1 - pri sútoku Rajčanky a Porubského potoka a miesto 2 - pri výjazde z Rajeckých Teplíc na Rajec za železničnou zriaďovacou stanicou,

? Pripojenie v mieste 1 a 2 bude v ďalších stupňoch rešpektovať ustanovenia príslušných STN,

? Hlavná zberná komunikácia, ktorou je územie pripojené na nadradený komunikačný systém bude súbežná so železniciou.

Systém železničnej dopravy

? Realizovať opatrenia na zníženie hlučnosti a prašnosti (výsadba zelene, prípadne protihlukové steny),

- ? Rešpektovať všetky zariadenia na trase železničnej trate č. 126 Žilina – Rajec, ktorá je dlhodobo stabilizovaná,
- ? Odsúhlasiť všetky investičné zámery v ochrannom pásme so správou ŽSR,
- ? Stavby navrhnuté v ochrannom pásme dráhy musia zohľadňovať negatívne účinky železničnej prevádzky (otrasy, hluk),
- ? Križovania ciest a železnice navrhovať v zmysle zákona o dráhach a cestného zákona (135/1961 o pozemných komunikáciách).

Regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

- ? Odpadové vody z územia Lány-Lúčky budú odvádzané samostatnými vetvami splaškovej kanalizácie do projektovanej kanalizačnej siete pre mesto Rajecké Teplice,
- ? Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané na terén a do recipientu Rajčanky,
- ? Vody z komunikácii odvádzajú povrchovým spôsobom do dažďovej kanalizácie,
- ? Likvidácia OV z územia Dielnice bude riešená individuálnym spôsobom t.j. žumpami resp. malými ČOV,
- ? Dažďové vody z územia Dielnice budú ponechané na vsakovanie v mieste ich spádu,
- ? vodovodné a kanalizačné potrubie ukladať do verejných častí pozemkov,
- ? Vodovodné vedenia riešiť zokruhovaním,
- ? Čistenie odpadových vôd realizovať na ČOV v Dolnom Hričove.

Regulatívy v oblasti elektrickej energie

- ? Postupné budovanie transformačných výkonov podľa požiadaviek zaťaženia územia (trafostanice I,II,).

Regulatívy v oblasti zásobovania plynom

- ? Rozvoj plošnej plynifikácie na celom riešenom území Lány – Lúčky,
- ? Dielnice nebudú využívať zemný plyn.

Regulatívy v oblasti zásobovania teplom

- ? Na celom riešenom území Lány – Lúčky realizovať zariadenia kombinovanej výroby tepla a elektrickej energie a využitia zemného plynu,
- ? Na území chatovej rekreácie využívať na vykurovanie tuhé palivo, elektrickú energiu, prípadné iné ekologické formy (tepelné čerpadlá, solárnu energiu).

Regulatívy v oblasti telekomunikácií a pôšt

- ? Bez regulatívov.

Regulatívy v oblasti vybavenia územia zariadeniami CO

- ? Po dokončení plánovanej výstavby je potrebné pokryť územie varovným signálom CO v rámci hlasnej služby, ktorú zabezpečuje mesto Rajecké Teplice v zmysle zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- ? Ukrytie obyvateľov v území zabezpečiť v suterénoch budov, pokiaľ suterény nebudú budované pod hladinou spodnej vody.

Článok 8

Zásady a regulatívy na zachovanie kultúrno – historických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability vrátane plôch zelene

Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrohistorických hodnôt

- ? Podporovať rozvoj predaja výrobkov a propagáciu tradičných remesiel a kultúrnych hodnôt, ľudových zvykov, piesní a tancov,
- ? Organizovať kultúrne programy a vystúpenia ľudových súborov priamo v exteriéroch, kúpeľných altánkoch a pod.,
- ? V území Lány-Lúčky umiestniť objekt (objekty) zamerané na propagáciu slovenských tradičných jedál, prírodných krás Slovenska a pod.,
- ? V prípade , že pri zemných prácach dôjde k narušeniu archeologických nálezísk bude nutné vykonať záchranný archeologický výskum v zmysle zákona 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu.

Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných hodnôt a prvkov MÚSES

Všeobecné krajinnokoekologické zásady, odporúčania

- ? Rešpektovať legislatívnu ochranu prírody na území katastra podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny,

- ? Rešpektovať a chrániť genofondové lokality v rámci katastra,
- ? Revitalizovať a rekonštruovať pôvodné brehové porasty všetkých tokov,
- ? Striktne zachovať súčasnú priestorovú organizáciu prvkov krajinej štruktúry ako predpokladu udržania vysokého stupňa ekologickej stability, podobne platí aj pre ich funkčné využívanie /zachovať a udržiavať súčasný stav/.

Konkrétne krajinnoekologické zásady

- ? Rešpektovať trasy regionálneho biokoridoru Rajčanka, biokoridoru lokálneho významu Porubský potok. Rešpektovať biokoridor v šírke min. 20 m od okraja vodného toku,
- ? Zachovať prirodzený charakter riečnych ekosystémov t.j. vodných tokov a ich alúvií. V návrhu neuvažujeme s reguláciou tokov. Ochrana územia pred vysokými vodami bude realizovaná v dotyku s biokoridorom,
- ? Nezasahovať do vodných tokov počas stavebnej činnosti v území a minimalizovať zásahy do brehových porastov,
- ? Realizovať výsadbu pod piliermi cestného telesa (I/64) pozdĺž vodného toku Porubského potoka – krovitá zeleň Viburnum, Crateagus, Ligustrum, Sambucus, Salix v šírke 5 m,
- ? Pozdĺž vodného toku Porubského potoka mimo priestoru pod cestným telesom vysadiť Salix Fragilis, Salix alba, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Acer platanoides,
- ? Zlikvidovať v lokalite invázne druhy rastlín.

Článok 9

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

V oblasti odpadového hospodárstva

Opatrenia na elimináciu znečistenia vôd

- ? Dôsledné udržiavanie čistiacich komunálnych a priemyselných systémov (lapače olejov, tukov, žumpy, hnojiská so zachytením splachov v jímkach),
- ? Dôsledná kontrola stavu žump a spôsobu likvidácie odpadových vôd v rámci celého riešeného územia,
- ? Realizácia protihavarijných systémov na zabránenie úniku škodlivých látok, monitoring kvality vôd (železnica, cesta I/64).

Opatrenia na zachovanie a zlepšenie kvality pôd

- ? Zachovať a periodicky ošetrovať súčasnú rozptýlenú krajinnú vegetáciu na poľnohospodársky využívaných plochách /najmä pasienky/.

Opatrenia na zachovanie a zlepšenie kvality ovzdušia

- ? Využívanie ekologických palív (plyn, elektrická energia, netradičné formy – solárna energia, využitie geotermálnej energie a pod),
- ? Eliminácia prašnosti - pravidelná údržba komunikácií.

Opatrenia na elimináciu hluku

- ? Výsadbou stálezelenej stromovej a kríkovej zelene v polohách pri zdrojoch hluku a v čo najväčšej hustote.

Hodnotenie a návrh opatrení proti radónovému riziku

- ? Rajecké Teplice je sídlo s priemernou rádioaktivitou a nízkym a stredným radónovým rizikom,
- ? Plochy pre výstavbu v lokalite Lány - Lúčky overiť meraním ešte pred výstavbou. V prípade skutočne nameraného vyššieho rizika je potrebné počítať s adekvátnymi stavebnými opatreniami.

Návrh riešenia odpadového hospodárstva

- ? Spôsob zberu a likvidácia odpadov riadiť v súlade s platnou legislatívou,
- ? Realizovať separovaný zber odpadov, zber a prepravu vytriedených odpadov z domácnosti a prevádzok s obsahom škodlivín,
- ? Rastlinné druhy odpadov likvidovať kompostovaním v záhradách rodinných domov, alebo na vyhradených miestach (napr.: dvor PD),
- ? Zhodnocovať odpady recykláciou (opätovným použitím) zneškodňovať odpady spôsobom nepoškodzujúcim životné prostredie a zdravie človeka,

- ? Nebezpečný odpad likvidovať v zmysle platných legislatívnych predpisov.

Článok 10

Vymedzenie zastavaného územia obce

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie mesta je vymedzené k dátumu 1.4.1996. Vymedzenie zastavaného územia bolo prevzaté z katastrálnych máp mesta Rajecké Teplice . Hranice vymedzenia sú uvedené v každom výkrese.

Navrhované zastavané

Navrhované zastavané územie bolo vymedzené tak, že ho tvoria nové plochy pre rozvoj výstavby mimo súčasné hranice zastavaného územia.

- ? Severná hranica zastavaného územia sa nemení.
- ? Východná hranica zastavaného územia sa nemení.
- ? Južná hranica zastavaného územia sa nemení.
- ? Západná hranica sa rozšíri o obalovú krivku zástavby celej lokality Lány-Lúčky. Hranica prechádza po pravom brehu Rajčanky od sútoku Porubského potoka po západnú hranicu katastra. Grafické vymedzenie zastavaného územia je v grafickej časti tejto dokumentácie.

Článok 11

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Všetky ochranné pásma sú uvedené v pôvodnom ÚPN – M.

Článok 12

Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonávanie a sceľovanie pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny

Plochy pre verejnoprospešné stavby

Plochy a pozemky pokiaľ nie sú majetkom obce, alebo štátu, je potrebné pre verejnoprospešné stavby (VPS) vykúpiť od majiteľov pozemkov, alebo inak vysporiadať. Plochy určené pre realizáciu VPS tvoria väčšinou zastavané plochy, plochy PPF.

Plochy pre vykonávanie delenia a sceľovanie pozemkov, asanáciu a pre chránené časti krajiny

Plochy pre vykonávanie delenia a sceľovanie pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny nie sú vymedzené.

Článok 13

Určenie časti obce pre ktoré je potrebné obstaráť územný plán zóny

Doplnok ÚPN M – Rajecké Teplice sa zaoberá riešením problematiky časti sídla v podrobnosti, ktorá postačuje pre vytvorenie legislatívnych predpokladov na začatie projekčnej prípravy územia. V tomto prípade však doplnok nepostačuje na to, aby vyriešil niektoré špecifické problémy, ktoré súvisia s potrebou vypracovania špeciálne zameraných projekčných, geologických a iných prác. Z tohto dôvodu doporučujeme vypracovať ÚPN Z, na lokalitu Lány-Lúčky sústredenú na výstavbu kúpeľnej a športovej vybavenosti až po vypracovaní geologického posúdenie využitia geotermálnych vrtov, štúdie zabezpečenia protipovodňovej ochrany územia, hlukovej štúdie, ktorej cieľom bude preverenie sinergie negatívnych dopadov z cesty I/64 a železnice. V neposlednom rade by bolo vhodné zo strany potenciálnych investorov formulovať základné rysy lokálneho programu a tie potom použiť pri definovaní urbanistických priestorov, konkrétnej funkčnej náplne, druhu športových zariadení, športových kapacít, atrakcií v území. Cieľom týchto štúdií by malo byť detailnejšie prehodnotenie možností využitia územia. Doporučená mierka pre grafickú časť urbanistických štúdií je 1:2000, 1:1000, 1:500.

ČASŤ TRETIA

Verejnoprospešné stavby

Článok 14

Zoznam verejnoprospešných stavieb

1. Výstavba hlavnej zbernej komunikácie a nových miestnych komunikácií,
2. Výstavba nových peších komunikácií, podchodu popod železnicu a lávok cez Rajčanku a Porubský potok,
3. Opatrenia na zníženie hlučnosti – izolačná zeleň, protihlukové steny, výsadba izolačnej zelene v okolí železnice a cesty I/64,
4. Výsadba verejnej zelene pozdĺž vodných tokov, miestnych obslužných a peších komunikácií,
5. Predĺženie plynovodnej siete do riešeného územia,
6. Urbanisticko-architektonická úprava lipovej aleje – úprava chodníka, verejná zeleň, osvetlenie, mobiliár,
7. Prípojné vedenia VN a trafostanice č. I, II,
8. Prívodné vedenie pitnej vody, požiarneho vodovodu,
9. Hlavné vetvy kanalizácie s napojením na projektovanú sieť v meste Rajecké Teplice,
10. Odvodnenie územia – dažďová kanalizácia,
11. Protipovodňová ochrana územia a stavby s tým súvisiace – protipovodňové hrádze.

Článok 15

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

Vid'.príloha.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Záverečné ustanovenia

Článok 16

Uloženie doplnku územného plánu mesta Rajecké Teplice

Doplnok územného plánu mesta je uložený na Mestskom úrade v Rajeckých Tepliciach a na Úrade životného prostredia v Žiline a na Stavebnom úrade.

Článok 17

Účinnosť nariadenia

Toto nariadenie nadobúda platnosť dňom 24.06. 2004.

RNDr.Peter D o b e š

primátor mesta

Vyvesené dňa:26.06.2004

Zvesené dňa: 26.07.2004

Článok je tlačený zo stránky www.rajecke-teplice.sk. Webový obsah je generovaný systémom CITYPORTAL spoločnosti **r65 studio**. www.r65studio.sk