

**Ing. arch. Marián Pivarčí - autorizovaný architekt
Gaštanová 3077/25, 010 07 Žilina**

ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU RAJECKÉ TEPLICE

ZMENY A DOPLNKY Č. 11 NÁVRH

**Mesto Rajecké Teplice
obstarávateľ**

**Ing. arch. Marián Pivarčí
spracovateľ**

08 2016

Riešiteľský kolektív

Hlavný riešiteľ	Ing. arch. Marián Pivarčí
Urbanizmus	Ing. arch. Marián Pivarčí
Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy	Ing. arch. Peter Krajč
Grafické práce	Ing. arch. Peter Krajč

OBSAH TEXTOVEJ ČASTI:

	Strana
A. Základné údaje	
a) Hlavné ciele riešenia	5
b) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	5
c) Údaje o súlade riešenia so zadaním	5
B. Riešenie územného plánu	
a) Vymedzenie riešeného územia	7
b) Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	7
c) Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady	8
d) Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	8
e) Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	8
f) Návrh funkčného využitia územia	12
g) Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie	12
h) Vymedzenie zastavaného územia obce	13
i) Vymedzenie ochranných pásiem a ochranných území podľa osobitných predpisov	13
j) Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	13
k) Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny a návrh ochrany kultúrno-historických hodnôt	14
l) Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	15
m) Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	20
n) Vymedzenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	20
o) Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	20
p) Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde	21
q) Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	25
r) Návrh záväznej časti	25

C. Doplnujúce údaje

D. Dokladová časť

OBSAH GRAFICKEJ ČASTI:

1 Výkres širších vzťahov	m 1:25 000
2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	m 1: 5 000
3 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia	m 1: 5 000
5 Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde	m 1: 5 000

Poznámka: vzhľadom na skutočnosť, že Zmeny a doplnky č. 11 nemenia a nedopĺňajú koncepciu vodného hospodárstva, energetiky a telekomunikácií a nemajú grafický priemet do výkresov 4A Výkres riešenia verejného technického vybavenia - vodné hospodárstvo a 4B Výkres riešenia verejného technického vybavenia - energetika, telekomunikácie, nie je potrebné tieto výkresy spracovať.

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Územný plán sídelného útvaru Rajecké Teplice - Zmeny a doplnky č. 11 sleduje tento cieľ : zapracovať do ÚPN SÚ Rajecké Teplice požiadavky vlastníkov pozemkov na zmenu funkčného využitia niektorých plôch, doplniť obytné plochy na výstavbu rodinných a bytových domov, doplniť sieť miestnych komunikácií, parkovísk, cyklotrás podľa požiadaviek mesta.

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. Územný plán rieši rozvoj mesta do roku 2015. Konceptia urbanistického a dopravného riešenia bola pozmenená desiatimi zmenami a doplnkami, ktoré urobili korekcie vo funkčnom využívaní územia, doplnili nové plochy pre rozvoj a zmenili aj pôvodný základný dopravný systém mesta.

Do spracovania Zmeny a doplnku č. 11 boli vypracované 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,
- Zmena a doplnok č. 4 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Chatová osada Čížová), bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 5 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Športový areál, IBV), bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 6 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Úprava funkčných regulatívov pre obytné zóny č. C2 až C12 a obytno-rekreačnú zónu E1) bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 7 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2008 zo dňa 27.03.2008.
- Zmena a doplnok č. 8 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 90/2011 zo dňa 29.9.2011.
- Zmena a doplnok č. 9 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2015 zo dňa 12.2.2015.
- Zmena a doplnok č. 10 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 9/2016 zo dňa 10.3.2016.

c) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Zmeny a doplnky č. 11 ÚPN SÚ Rajecké Teplice sú vypracované v súlade s Územno-hospodárskymi zásadami pre vypracovanie územného plánu sídelného útvaru Rajecké Teplice, ktoré boli schválené MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 5/1998 zo dňa 8.8.1998 a so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších úprav ako aj s vyhláškou č. 55/2001 MŽP SR o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Podklady použité pri vypracovaní Zmien a doplnkov č. 11 sú uvedené v časti C. Dopĺňajúce údaje.

Mesto Rajecké Teplice obstaráva Zmeny a doplnky č. 11 ÚPN SÚ Rajecké Teplice prostredníctvom odborne spôsobilej osoby pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, ktorou je Ing. arch. Ján Burian (reg. č. 229).

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

a) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie Zmien a doplnkov č. 11 predstavuje 28 lokalít v k. ú. Rajecké Teplice a Poluvsie, ktoré sú vymedzené hranicou riešeného územia na priesvitných náložkách k výrezom jednotlivých výkresov platného ÚPN SÚ Rajecké Teplice.

Zmeny a doplnky č. 11 riešia doplnenie nových funkčných plôch a funkčné zmeny niektorých už schválených plôch podľa dohody s objednávateľom.

Zoznam lokalít riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 11:

- 1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64
- 2 Služby na parc. č. 626/1
- 3 Služby pri areáli Štátnych lesov OZ Žilina
- 4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom
- 5 Parkovací dom, služby
- 6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka
- 7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov
- 8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke
- 9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú
- 10 Bytový dom, parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska
- 11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ
- 12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník
- 13 Rodinný dom pri kúpalisku
- 14 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník
- 15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov
- 16 Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna
- 17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie
- 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka
- 19 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú
- 20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby
- 21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre cyklomagistrálu
- 22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia
- 23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí
- 24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí
- 25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav
- 26 Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku
- 27 Rozšírenie kúpeľného domu Aphrodite
- 28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu

Okrem vyššie uvedených zmien a doplnkov sú v záväznej časti územného plánu doplnené regulatívy pre drobnochov na poľnohospodárskej pôde a TTP.

b) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Pri riešení Zmien a doplnkov č. 11 územného plánu sídelného útvaru Rajecké Teplice je potrebné rešpektovať územný plán regiónu - Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením Vlády SR č. 223/1998 zo dňa 26.5.1998 v znení Zmien a doplnkov č. 1 až 4, ktorých záväzné časti boli vyhlásené Všeobecne záväznými nariadeniami Žilinského kraja.

Schválené záväzné regulatívy a verejnoprospešné stavby vyplývajúce v aktualizovanej Záväznej časti Zmien a doplnkov č. 4 ÚPN VÚC Žilinského kraja pre katastrálne územia Rajecké Teplice a Poluvsie boli uvedené v Zmene a doplnku č. 10 územného plánu sídelného útvaru Rajecké Teplice a ostávajú v platnosti.

c) ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

Táto problematika je popísaná v kapitole č. 6. Obyvateľstvo, pracovné príležitosti sprievodnej správy ÚPN SÚ Rajecké Teplice.

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu plochy pre výstavbu asi 10 rodinných domov. V rekonštruovaných objektoch bývalej materskej školy a nevyužívaného rekreačného zariadenia bude zriadených asi 40 bytov. Nárast počtu obyvateľov v novovytvorených bytoch možno odhadovať na max. 160 obyvateľov. Zmena demografických údajov nemá zásadný vplyv na sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady.

d) RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY

Táto problematika je popísaná v kapitole č. 3. Širšie vzťahy sprievodnej správy ÚPN SÚ Rajecké Teplice. Riešenie Zmien a doplnkov č. 11 nemá zásadný vplyv na riešenie záujmového územia a širšie vzťahy. Text kapitoly ostáva v platnosti podľa územného plánu v znení doplnkov.

Výkres širších vzťahov bol doplnený o riešené plochy a javy. Svahové deformácie, skládky odpadov a environmentálne záťaž boli do ÚPN SÚ zapracované v Zmene a doplnku č. 10.

e) NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Základná urbanistická koncepcia priestorového usporiadania ostáva v platnosti podľa územného plánu v znení doplnkov. Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú v malom rozsahu funkčné plochy, menia funkčné využitie niektorých plôch, upravujú trasy miestnych obslužných komunikácií, cyklotrasy a chodníkov pre peších, dopĺňajú plochy parkovísk. Zmeny a doplnky č. 11 sa dotýkajú 28 lokalít.

- 1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64
- 2 Služby na parc. č. 626/1
- 3 Služby pri areáli Štátnych lesov OZ Žilina
- 4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom
- 5 Parkovací dom, služby
- 6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka
- 7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov
- 8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke
- 9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú
- 10 Bytový dom, parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska
- 11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ
- 12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník
- 13 Rodinný dom pri kúpalisku
- 14 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník
- 15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov
- 16 Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna
- 17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie
- 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka
- 19 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú
- 20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby
- 21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre cyklomagistrálu
- 22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia
- 23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí
- 24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí
- 25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav

- 26 Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku
- 27 Rozšírenie kúpeľného domu Aphrodite
- 28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu

Popis lokalít

1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64

Zmeny a doplnky č. 11 upresňujú dopravné prepojenie lokality Lány - Lúčky na existujúci dopravný systém mesta podľa dokumentácie "Rezidencia aktívnych seniorov Rajecké Teplice - návrh dopravného napojenia" a dopĺňajú dopravné prepojenie na areál záhradníctva kúpeľov. Miestna obslužná komunikácia do lokality Lány - Lúčky je trasovaná bližšie k železničnej trati. Napojenie na cestu I/64 sa presúva východným smerom. Pre sprístupnenie areálu záhradníctva kúpeľov je potrebné vybudovať most cez rieku Rajčianka.

2 Služby na parc. č. 626/1

V platnom územnom pláne je plocha určená pre výrobu. Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu pre občiansku vybavenosť.

3 Služby pri areáli Štátnych lesov OZ Žilina

V platnom územnom pláne je plocha určená pre výrobu.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu pre občiansku vybavenosť.

4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom

V platnom územnom pláne je plocha určená pre rozvoj rekreačnej funkcie.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú využiť túto plochu na záchranné parkovisko pre návštevníkov mesta a kúpeľov. Parkovisko za Altanom bude prístupovou komunikáciou prepojené s parkoviskom za areálom Štátnych lesov, ktoré bolo riešené v ZaD č. 7.

5 Parkovací dom, služby

V platnom územnom pláne je plocha určená pre rozvoj kúpeľov - nový kúpeľný dom.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú využiť túto plochu na parkovací dom pre návštevníkov kúpeľov a služby pre kúpeľných hostí. Parkovací dom by mal vhodným spôsobom využiť svahovité územie. Pri severnom okraji navrhovanej plochy ponechať pás zelene popri chodníku pre peších do lipovej aleje a Lúčok a Lánov.

6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú doplniť plochu pre rozvoj rekreácie v nadväznosti na rekreačnú úroveň schválenú v ZaD č. 7. Ide o zastavané plochy bývalej hasičskej zbrojnice.

7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov

V platnom územnom pláne je plocha určená pre rozvoj kúpeľov - nový hotel.

Nový hotel za hotelom Veľká Fatra riešiť s ohľadom na okolitú existujúcu zástavbu. Výška nového hotela by nemala prekročiť 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia. Nový objekt by nemal zatieňovať existujúcu zástavbu severne od objektu.

8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke

V platnom územnom pláne je plocha určená pre podnikové rekreačné zariadenie. Ide o objekt bývalej materskej školy. Mesto má zámer rekonštruovať objekt na bytový dom.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu ako obytnú plochu bytových domov. Okrem rekonštrukcie existujúceho objektu bývalej materskej školy je možné na ploche postaviť nový bytový dom s výškou max. 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia.

9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú

V platnom územnom pláne je plocha určená pre rekreačné zariadenie - penzión.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu pre občiansku vybavenosť. Poschodie je možné využiť pre bývanie.

10 Bytový dom, parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska

V platnom územnom pláne je plocha riešená pre hotel a obytnú plochu bytových domov. Existuje zámer na rekonštrukciu nevyužívaného rekreačného objektu na bytový dom.

Zmeny a doplnky č. 11 menia funkčné využitie plochy hotela na obytnú plochu bytových domov. Na ostatných plochách bytových domov sa podľa poskytnutej štúdie dopĺňajú značky parkovísk na miestach, kde by mali byť vybudované parkoviská pre obyvateľov bytoviek. Tieto miesta sú označené značkou P.

11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ

V platnom územnom pláne je plocha riešená ako obytná plocha rodinných domov.

Zmeny a doplnky č. 11 menia trasu miestnej obslužnej komunikácie podľa požiadavky mesta.

12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú parkoviská, cyklomagistrálu a chodník pre peších popri miestnej obslužnej komunikácii - ul. Osloboditeľov podľa požiadavky mesta a projektu pre cyklotrasu. Ide o zastavané a ostatné plochy.

13 Rodinný dom pri kúpalisku

V platnom územnom pláne je plocha riešená ako plocha zelene. Mesto predalo pozemok súkromnej osobe, ktorá chce na pozemku postaviť rodinný dom.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú na tejto ploche obytnú plochu pre rodinný dom podľa požiadavky vlastníka a mesta. Z pozície spracovateľa územného plánu to považujem za nevhodné riešenie.

14 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú rozšírenie miestnej obslužnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník podľa požiadavky mesta a projektu pre cyklotrasu.

15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov

V platnom územnom pláne je plocha riešená ako plocha občianskej vybavenosti. V súčasnej dobe je to areál materskej školy. Mesto má zámer na voľnej časti pozemku postaviť dom dôchodcov.

Zmeny a doplnky č. 11 nemenia funkčné využitie plochy na občiansku vybavenosť, iba v regulatívoch sa dopĺňa účel plochy. Výška domu dôchodcov je obmedzená na max. 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia.

16 Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna

V platnom územnom pláne je prepojenie medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna riešené iba cyklotrasou a chodníkom pre peších. Cestný most nebol pri prerokovaní konceptu odsúhlasený.

Zmeny a doplnky č. 11 akceptujú požiadavku na cestné prepojenie medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna.

17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná bez zástavby ako orná pôda.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu ako občiansku vybavenosť pre parkovisko a služby v nadväznosti železničnú zastávku Poluvsie a navrhovanú cyklomagistrálu.

18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná ako les. Vybudovaním pamätníka brigádneho generála in memoriam Jozefa Gabčíka vznikla potreba riešiť malé parkovisko a chodník pre peších, tak aby bol pohyb návštevníkov pamätníka pri ceste I/64 bezpečný.

Zmeny a doplnky č. 11 akceptujú požiadavku mesta na vybudovanie malého parkoviska a chodníka pre peších. Záber lesa predstavuje 0,08 ha.

19 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú

V platnom územnom pláne je plocha riešená ako obytná plocha rodinných domov.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu pre občiansku vybavenosť. Poschodie je možné využiť pre bývanie.

20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby

V platnom územnom pláne je plocha schválená pre zeleň a detské ihriská.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú na tejto ploche občiansku vybavenosť - služby. Popri Rajčianke zachovať brehové porasty a pás zelene v šírke min. 10 m.

21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre cyklo magistrálu

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú rozšírenie účelovej komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre cyklo magistrálu podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie "DÚR Cyklotrasa" (12/2015 Inžinierske stavby, s.r.o. Prešov m 1:1000).

22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná bez zástavby ako TTP. Plocha nadväzuje na zastavané územie k 1.1.1990.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu podľa požiadavky vlastníka pozemkov ako obytnú plochu rodinných domov.

23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná bez zástavby ako TTP. Plocha nadväzuje na zastavané územie k 1.1.1990.

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto plochu podľa požiadavky vlastníka pozemkov ako plochu pre rozvoj rekreácie - plochu pre výstavbu rekreačných domov.

24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí

V platnom územnom pláne je plocha súčasťou plochy, ktorá bola odsúhlasená pre výstavbu rodinných domov.

V Zmenách a doplnkoch č. 11 sa dopĺňa obytná plocha rodinných domov na výkrese č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia tak, aby bola v súlade s výkresom č. 5 Výkres budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery v ZaD č. 7.

25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná bez zástavby, pretože sa nachádza v ochrannom pásme cintorína. V súčasnej dobe je tu už postavený rodinný dom.

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu obytnú plochu rodinných domov podľa reálneho stavu.

26 Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu komunikáciu od navrhovanej kruhovej križovatky na ceste I/64 v k.ú. Porúbka do k.ú. Poluvsie podľa geometrického plánu na oddelenie parciel č. 642/6-8 a určenie vlastníckych vzťahov k nim zo 14.7.2014.

27 Rozšírenie kúpeľného domu Aphrodite

V platnom územnom pláne je plocha ponechaná bez zástavby ako zeleň. V súčasnej dobe na uvedenej ploche prebieha stavba vonkajších bazénov ku kúpeľnému domu Aphrodite.

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu plochu kúpeľných zariadení podľa reálneho stavu.

28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu

V platnom územnom pláne je plocha medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu riešená ako obytná plocha pre IBV (schválené v ZaD č. 9 a ZaD č. 10).

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú túto lokalitu ako zmiešané územie, ktoré bude využité pre občiansku vybavenosť (hotel, dom sociálnych služieb, zdravotnícke zariadenia) v nadväznosti na funkciu kúpeľov a čiastočne ako obytná plocha pre IBV.

f) NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Návrh funkčného využitia lokalít riešených v Zmenách a doplnkoch č. 11 je zrejmý z náložky č.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v mierke 1: 5 000. Na náložke sú nové rozvojové plochy a zmeny funkčného využitia plôch znázornené šrafovanou plochou. Doplnené resp. aktualizované sú trasy miestnych komunikácií, doplnené sú plochy parkovísk, cyklotrasy a chodníky pre peších.

g) NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

g) 1. Bývanie

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu tieto plochy pre výstavbu rodinných domov:

13 Rodinný dom pri kúpalisku	1 RD	4 obyv.
22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia	1 RD	4 obyv.
24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí		
25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav	1 RD	4 obyv.
<u>28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobus. stanicu</u>	<u>7 RD</u>	<u>28 obyv.</u>
Počet bytov a obyvateľov v rodinných domoch	10 RD	40 obyv.

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú do územného plánu jednu plochu pre výstavbu bytových domov:

8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke	20 b.j.	60 obyv.
<u>10 Bytový dom, parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska</u>	<u>20 b.j.</u>	<u>60 obyv.</u>
Počet bytov a obyvateľov v bytových domoch	40 b.j.	120 obyv.

g) 2. Občianske vybavenie

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú tieto plochy občianskej vybavenosti:

- 2 Služby na parc. č. 626/1
- 3 Služby pri areáli Št. lesov OZ Žilina
- 5 Parkovací dom, služby
- 7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov
- 9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú
- 15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov
- 17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie
- 19 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú
- 20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby
- 28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu - hotel, dom sociálnych služieb, zdravotnícke zariadenia.

Popis lokalít je uvedený v kapitole e) Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.

g) 3. Výroba

Zmeny a doplnky č. 11 nenavrhujú plochy výroby.

g) 4. Rekreácia

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú tieto plochy pre rozvoj rekreácie.

- 6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka
- 23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí
- 2 víkendové domy
- 8 obyv.

Popis lokalít je uvedený v kapitole e) Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.

h) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú rozšírenie zastavaného územia obce (mesta) o plochy lokalít :
18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka,
22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia,
23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí.

i) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A OCHRANNÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Text kapitoly ostáva v platnosti podľa územného plánu v znení zmien a doplnkov.

Do riešeného územia Zmien a doplnkov č. 11. zasahujú tieto ochranné pásma:

- hranica vnútorného kúpeľného územia,
- ochranné pásmo I. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Rajeckých Tepliciach,
- ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Rajeckých Tepliciach,
- ochranné pásmo železnice 60 m,
- ochranné pásmo cesty I. triedy 50 m,
- ochranné pásmo cintorína 50 m,
- ochranné pásmo lesa 50 m,
- verejný vodovod 1,5 m (od pôdorysného okraja potrubia),
- kanalizačný zberač do DN 500 mm 1,5 m (od pôdorysného okraja potrubia),
- VN elektrické vzdušné vedenia 10 m (od krajného vodiča),
- VN a NN elektrické kábové vedenia 1 m,
- STL plynovod v zastavanom území obce 1 m,
- telekomunikačné káble 1,5 m.

j) NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

Zájmy obrany štátu

V riešenom území sa nenachádzajú zariadenia slúžiace pre obranu štátu.

Požiarna ochrana

Návrh požiarnej ochrany rešpektuje existujúci systém požiarnej ochrany zabezpečovaný Hasičským a záchranným zborom zo Žiliny a v prípade potreby aj Dobrovoľným hasičským zborom a dobrovoľnými hasičskými zbormi z okolitých obcí.

Na území mesta sa nachádzajú 2 požiarne zbrojnice - v Rajeckých Tepliciach a Poluvsí.

Zdrojom požiarnej vody je verejný vodovod a odber povrchovej vody z Rajčianky.

V rámci realizácie projektovej dokumentácie stavieb je nutné akceptovať požiadavky protipožiarnej bezpečnosti vyplývajúce z platných predpisov na úseku ochrany pred požiarmi. Je nutné akceptovať požiadavky vyhlášky ministerstva vnútra SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

Ochrana pred povodňami

V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§ 20). Potenciálnu protipovodňovú ochranu

navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou.

Podľa povodňových máp sú niektoré lokality riešené v Zmenách a doplnkoch č. 11 ohrozované povodňami.

k) NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY A NÁVRH OCHRANY KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

k) 1. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

V rámci schváleného ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol pre k.ú. Rajecké Teplice a k.ú. Poluvsie vypracovaný Miestny územný systém ekologickej stability, ktorý spracovala firma MIKRO-TOP, ateliér krajinárskej tvorby, Slovenská Ľupča. Požiadavka rešpektovania prvkov územného systému ekologickej stability je zakotvená v regulatívoch územného rozvoja (záväznej časti) schváleného územného plánu.

Obsah kapitoly sa dopĺňa nasledovne:

Riešené územie navrhovaných lokalít Zmeny a Doplnku č. 11 ÚPN SÚ Rajecké Teplice sa s výnimkou časti nižšie popísaných lokalít č. 18 a 21 nachádza v prvom stupni ochrany podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny. Riešené územie nezasahuje do Súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000 - chránené vtáčie územia ani do navrhovaných území európskeho významu.

Lokalita 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka

Navrhovaný peší chodník vedený po severovýchodnom okraji cesty I/64 sa nachádza v ochrannom pásme prírodnej pamiatky Poluvsianska skalná ihla, v ktorom platí podľa § 17 ods. 8 zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny 3. stupeň ochrany. Ochranné pásmo prírodnej pamiatky je územie do vzdialenosti 60 m smerom von od jej hranice. Samotné navrhované parkovisko do uvedeného ochranného pásma nezasahuje a nachádza sa v prvom stupni ochrany podľa zákona č. 543/2002. Pri spracovaní projektovej dokumentácie a následnej realizácii pešieho chodníka je potrebné rešpektovať zásady ochrany prírody a krajiny v uvedenom chránenom území.

Lokalita 21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slnecným skalám pre cyklomagistrálu

Navrhovaná Cyklomagistrála prechádza po existujúcej komunikácii a je vedená po severozápadnom okraji železničnej trate a cesty I/64 časťou svojej trasy zasahuje do ochranného pásma prírodnej pamiatky Poluvsianska skalná ihla a do ochranného pásma prírodnej rezervácie Slnecné skaly, v ktorom platí podľa § 17 ods. 8 zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny 3. stupeň ochrany. Ochranné pásmo prírodnej pamiatky je územie do vzdialenosti 60 m smerom von od jej hranice a ochranné pásmo prírodnej rezervácie je územie do vzdialenosti 100 m smerom von od jej hranice. Pri spracovaní projektovej dokumentácie a následnej realizácii cyklomagistrály je potrebné rešpektovať zásady ochrany prírody a krajiny v uvedených chránených územiach.

V lokalitách č. 1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a č. 16 Premostenie Rajčianky medzi ulicou Osloboditeľov a Riečnou je potrebné rešpektovať hydricko terestrický biokoridor regionálneho významu Rajčianka. Uvedenú požiadavku je potrebné zohľadniť pri spracovaní projektovej dokumentácie a následnej realizácii navrhovaných zámerov.

V lokalite č. 4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altánom je potrebné rešpektovať hydricko terestrický biokoridor lokálneho významu Porubský potok. Uvedenú požiadavku je potrebné zohľadniť pri spracovaní projektovej dokumentácie a následnej realizácii navrhovaných zámerov.

V lokalite č. 28 Zmiešané územie medzi Altánom a cestou na autobusovú stanicu je potrebné rešpektovať lipovú alej, nachádzajúcu sa v blízkosti riešeného územia uvedenej lokality. Uvedenú

požiadavku je potrebné zohľadniť pri spracovaní projektovej dokumentácie a následnej realizácii navrhovaných zámerov.

Ostatné ustanovenia v oblasti ochrany prírody a krajiny uvedené v platnom Územnom pláne Sídlného útvaru Rajecké Teplice v znení jeho Zmien a Doplnkov č. 1 až 10 ostávajú v platnosti.

k) 2. Návrh ochrany kultúrno-historických hodnôt

Obsah kapitoly bol doplnený v rámci Zmeny a doplnku č. 8. Doplnený text ostáva v platnosti.

I) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

I) 1. Doprava a dopravné zariadenia

I) 1.1. Napojenie na vyšší dopravný systém

Text podkapitoly zostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov.

I) 1.2. Návrh základného dopravného systému mesta

Text podkapitoly zostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov.

I) 1.3. Návrh dopravného napojenia riešeného územia

Zmeny a doplnky č. 11 upravujú a dopĺňajú na riešenom území trasy miestnych obslužných komunikácií podľa požiadaviek mesta a poskytnutej projektovej dokumentácie. Zmeny v dopravnom systéme sú zobrazené na výkresoch č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a č. 3 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia v mierke 1: 5 000.

Zmeny a doplnky č. 11 upravujú trasy miestnych obslužných komunikácií:

- 1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64,
- 11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ.

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú sieť miestnych obslužných komunikácií:

- 16 Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna,
- 26 Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku.

I) 1.4. Funkčné členenie a kategorizácia ciest

Funkčné členenie a kategorizácia ciest na riešenom území je navrhnuté v zmysle STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií :

- | | |
|--|-----------------|
| - miestna obslužná komunikácia do lokality Lúčky - Lány | C2 MO 7,5/40, |
| - miestna obslužná komunikácia za základnou školou | C3 MO 6,5/30, |
| - miestna obslužná komunikácia do záhradníctva | C3 MOK 3,75/30, |
| - premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna | C3 MO 6,5/30. |

I) 1.5. Koncepcia hlavných peších a cyklistických trás

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú sieť peších chodníkov a cyklistických trás na území mesta podľa požiadaviek mesta a poskytnutej projektovej dokumentácie v nasledovných lokalitách:

- 12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník,
- 14 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník,

18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka,
21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slnečným skalám pre
cyklomagistrálu.

I) 1.6. Statická doprava

Zmeny a doplnky č. 11 dopĺňajú plochy pre parkovanie a odstavovanie automobilov v nasledovných lokalitách :

4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom,
5 Parkovací dom, služby,
10 Parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska,
17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie,
18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka.
Kapacita parkovísk bude stanovená v následnej projektovej dokumentácii.

I) 1.7. Systém hromadnej dopravy

Text podkapitoly zostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov.

I) 1.8. Hlukové a ochranné pásma

Hlukové zaťaženie

Hlavným zdrojom hluku z dopravy je doprava po ceste I/64 a doprava po železničnej trati. V územnom pláne je popri ceste I/64 navrhnutá protihluková bariéra na ochranu kúpeľného územia. Táto však doposiaľ nebola realizovaná. V súčasnosti je asi jediným zlepšením pre ochranu vnútorného prostredia výmena okien za okná s trojitým zasklením. Investor z dôvodu hlukového zaťaženia v danej lokalite bude v rámci stavebného konania upozornený na zabezpečenie protihlukových opatrení na stavbe, napr. na výber stavebných materiálov s väčším tlmením hluku.

Ochranné pásma

Podľa zákona o pozemných komunikáciách (Cestný zákon) je potrebné na ochranu ciest a premávky na nich mimo územia zastavaného, alebo určeného na súvislé zastavanie zabezpečiť ochranné pásma pre cestu I. triedy 50 m. V zastavanom území mesta sa tieto ochranné pásma neuplatňujú.

Železničná trať má ochranné pásmo 60 m od osi krajnej koľaje na obe strany.

I) 2. Vodné hospodárstvo

I) 2.1. Zásobovanie pitnou vodou

Koncepcia zásobovania mesta Rajecké Teplice pitnou vodou ostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu. Lokality sa nachádzajú v dosahu existujúceho verejného vodovodu.

Lokality č. 8, 13, 22, 23, 25 a 28 navrhované v rámci Zmien a doplnkov č. 11 umožňujú nárast počtu obyvateľov a rekreantov asi o 168 osôb.

Potreba pitnej vody

Potreba pitnej vody pre obyvateľov je vyčíslená podľa vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z. a prílohy č. 1 k vyhláške na výpočet maximálnej dennej potreby vody a maximálnej hodinovej potreby vody.

V Zmenách a doplnkoch č. 11 dochádza k zmene funkčného využitia niektorých plôch rekreačnej a občianskej občianskej vybavenosti. V konečnom dôsledku možno konštatovať, že nároky na pitnú vodu budú približne rovnaké. Potreba pitnej vody pre konkrétne zariadenia bude špecifikovaná v nasledovnej projektovej dokumentácii.

Výpočet potreby vody podľa vyhlášky č. 684/2006 Z.z. pre odhadovaný počet obyvateľov

145 l/osobu/deň	168 osôb
Priemerná denná potreba vody	$Q_p = 145 \times 168 = 24\,360$ l/deň
Maximálna denná potreba vody	$Q_{d\,max} = Q_p \times k_d = 24\,360 \times 1,6 = 38\,976$ l/deň
Maximálna hodinová potreba vody	$Q_{h\,max} = Q_{d\,max} \times k_h : 24 = 38\,976 \times 1,8 : 24 = 2\,923,2$ l/h = 0,812 l/s
Priemerná ročná potreby vody	$Q_{r\,priem} = 24\,360 \times 365 = \text{cca } 8\,891,4$ m ³ /rok

Rodinné a bytové domy ako aj zariadenia občianskej vybavenosti a rekreácie budú napojené na existujúci verejný vodovod vodovodnými prípojkami z HDPE.

I) 2.2. Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd

Splaškové vody

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z riešených lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č. 269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Verejná splašková kanalizácia mesta Rajecké Teplice je súčasťou skupinovej kanalizácie s čistením v ČOV v Hornom Hričove. Rodinné domy, bytové domy, zariadenia občianskeho vybavenia a rekreácie budú napojené kanalizačnými prípojkami na existujúcu verejnú kanalizáciu.

Dažďové vody

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch je potrebné v maximálnej miere zadržať v území na jednotlivých pozemkoch, zachovať retenčnú schopnosť územia akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Dažďové vody z miestnych obslužných komunikácií budú odvedené dažďovou kanalizáciou, ktorá bude napojená na existujúcu dažďovú kanalizáciu v správe mesta Rajecké Teplice alebo do otvorených rigolov pozdĺž komunikácií.

I) 2.3. Vodné toky

Niektoré komunikácie a cyklotrasa križujú vodné toky. Križovanie komunikácií a inžinierskych sietí s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi".

I) 3. Návrh zásobovania elektrickou energiou

Súčasný stav

Riešené lokality sa nachádzajú v dosahu už existujúcich trafostaníc (t.j. do 350 m).

Nápočet elektrického príkonu pre územie riešené v rámci Zmeny a doplnku č. 11

Pri nápočte elektrického príkonu sa bralo do úvahy, že mesto Rajecké Teplice má v súčasnosti vybudované celoplošné rozvody zemného plynu.

Merné ukazovatele :	- podielový príkon na rodinný dom	3,6 kW,
	- podielový príkon na byt	2,8 kW
	- odhadovaný počet rodinných a víkendových domov	12
	- odhadovaný počet bytov v bytových domoch	40

	Merné jednotky	Elektrický príkon	Spôsob napojenia
Rodinné a rekreačné domy	12	43,2	Prípojkami z NN káblových vedení
Byty v bytových domoch	40	112,0	NN káblovým vedením z existujúcich trafostaníc
Spolu		155,2	

Celkový nárast elektrického príkonu pre rodinné a rekreačné domy a byty v bytových domoch predstavuje asi 155 kW. Elektrický príkon pre zariadenia občianskeho vybavenia budú stanovené v nasledovnej projektovej dokumentácii.

V Zmenách a doplnkoch č. 11 dochádza k zmene funkčného využitia niektorých plôch rekreačnej a občianskej občianskej vybavenosti. V konečnom dôsledku možno konštatovať, že nároky na energie budú približne rovnaké. Zásobovanie elektrickou energiou pre konkrétne zariadenia bude navrhnuté v nasledovnej projektovej dokumentácii.

Riešené lokality budú zásobované elektrickou energiou z existujúcich trafostaníc prostredníctvom NN káblových rozvodov.

Sekundárny rozvod

NN rozvody v riešených lokalitách navrhujeme budovať sekundárnou káblovou sieťou napájanou s dvoch strán. Verejné osvetlenie riešiť sadovými osvetľovacími stožiarimi s káblovým rozvodom.

Ochranné pásma od elektrických rozvodov a zariadení

VN elektrický kábel v zemi	1 m
NN elektrický kábel v zemi	1 m

I) 4. Zásobovanie zemným plynom

Súčasný stav

Mesto Rajecké teplice je plošne plynofikované. Riešené lokality sa nachádzajú v dosahu existujúcich STL rozvodov plynu.

Návrh

Navrhované lokality sa nachádzajú v blízkosti existujúcich rozvodov STL plynovodu je možné zásobovať zemným plynom. Rodinné a rekreačné domy a byty v bytových domoch je možné napojiť na existujúci rozvod plynu. Využitie zemného plynu sa navrhuje komplexne, t.j. na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a na varenie. Pre zásobovanie navrhovaných rodinných a rekreačných domov a bytov v bytových domoch je potrebné vybudovať prípojky z verejného plynovodu.

Potreba plynu pre rodinné a rekreačné domy a byty v HBV

Lokalita		
	m ³ /h	tis. m ³ /rok
Rodinné a rekreačné domy 12 x 1,6 m ³	19,2	24
Byty v HBV 40x 0,9 m ³	36,0	60
Spolu	55,2	84

V Zmenách a doplnkoch č. 11 dochádza k zmene funkčného využitia niektorých plôch rekreačnej a občianskej občianskej vybavenosti. V konečnom dôsledku možno konštatovať, že nároky na energie budú približne rovnaké. Zásobovanie plynom pre konkrétne zariadenia občianskej a rekreačnej vybavenosti bude navrhnuté v nasledovnej projektovej dokumentácii.

I) 5. Zásobovanie teplom

Klimatické podmienky lokality :

Vonkajšia výpočtová teplota

$t_e = -15^{\circ}\text{C}$

Vykurovacie obdobie

$n = 232$ dní

Priemerná vykurovacia teplota vo vykurovacom období

$t_{zp} = 2,7^{\circ}\text{C}$

Merná potreba tepla pre 1 RD :

14 kW ; 80 GJ

Merná potreba tepla pre 1 byt :

9 kW ; 50 GJ

Nápočet potrieb tepla pre rodinné a rekreačné domy a byty v HBV

Lokalita	Počet merných jednotiek	kW	GJ	Palivo
Rodinné a rekreačné domy	12	168	960	ZPN
Byty v bytových domoch	20	360	2 000	ZPN
Spolu		528	2 960	ZPN

Rodinné domy, bytové domy a objekty občianskeho vybavenia a kúpeľov budú zásobované decentralizovaným spôsobom z kotolní na zemný plyn. Pri zásobovaní teplom je možné využívať aj iné ekologické spôsoby - slnečné kolektory, tepelné čerpadlá a pod.

V Zmenách a doplnkoch č. 11 dochádza k zmene funkčného využitia niektorých plôch rekreačnej a občianskej občianskej vybavenosti. V konečnom dôsledku možno konštatovať, že nároky na energie budú približne rovnaké. Zásobovanie teplom pre konkrétne zariadenia občianskej a rekreačnej vybavenosti bude navrhnuté v nasledovnej projektovej dokumentácii.

I) 6. Pošta a telekomunikácie

Pošta

Poštové služby na štandardnej úrovni zabezpečuje poštová prevádzka v Rajeckých Tepliciach. V ďalšom období je rozvoj poštových služieb plne v kompetencii Slovenskej pošty, a.s.

Telekomunikácie

V prípade záujmu o pripojenie na telekomunikačnú sieť je možné rozšíriť telekomunikačnú sieť do riešených lokalít. Body napojenia pre lokality budú určené v podmienkach pri územnom konaní. Telefónne stanice pre lokality riešené v Zmenách a doplnkoch č. 11 budú zriaďované podľa požiadaviek vlastníkov rodinných domov a občianskeho vybavenia.

Ochranné pásma

Ochranné pásma a ochranu proti rušeniu pre Elektronické komunikačné siete rieši Zákon 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách, § 67 Ochranné pásma, odst. (2) a § 68 Ochrana proti rušeniu.

Na ochranu vedení sa zriaďuje ochranné pásmo. Ochranné pásmo vzniká dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o umiestnení stavby príslušného stavebného úradu alebo dňom doručenia ohlásenia drobnej stavby § 27a).

Ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

I) 7. Civilná ochrana

Text kapitoly zostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov.

m) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Ochrana ovzdušia

Rodinné domy, bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti a zariadenia kúpeľov budú vykurované zemným plynom alebo iným ekologickým spôsobom.

Ochrana povrchových a podzemných vôd

Pre zabezpečenie ochrany povrchových a podzemných vôd je nevyhnutné vybudovať splaškovú kanalizáciu.

Ochrana pred hlukom

Z dôvodu hlukového zaťaženia od železničnej trate a cesty I/64 budú investori v rámci stavebného konania upozornení na zabezpečenie protihlukových opatrení na stavbách rodinných domov, napr. na výber stavebných materiálov s väčším tlmením hluku, výplne okien a dverí.

Ochrana pred radónovým žiarením

Riešené územie sa podľa odvodenej mapy radónového rizika, ktorú vypracoval URANPRES Spišská Nová Ves nachádza v oblasti s nízkym radónovým rizikom.

Nakladanie s odpadmi

- a) pri riešení odpadového hospodárstva je potrebné vychádzať zo schváleného Programu odpadového hospodárstva mesta Rajecké Teplice,
- b) dôsledne realizovať separovaný zber odpadov s cieľom využiť druhotné suroviny a znížiť množstvo odpadov, vyvázaných na skládky,
- c) zamedziť znečisťovanie okolitých pozemkov pri výstavbe.

n) VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V riešenom území nie sú evidované žiadne prieskumné územia, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory.

o) VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Text kapitoly zostáva v platnosti podľa schváleného územného plánu v znení zmien a doplnkov.

p) VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV NAVRHOVANÉHO STAVEBNÉHO ROZVOJA A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE

p) 1. Prírodné podmienky

Riešené lokality sú zaradené do klimatických regiónov:

07 - mierne teplý mierne vlhký, suma priemerných denných teplôt nad 10°C za rok je 2500 - 2200, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 215 dní, klimatický ukazovateľ zavlaženia (rozdiel potenciálneho výparu a zrážok) za obdobie jún - august je 100 - 0 mm, s priemernou teplotou vzduchu v januári -2 - -5°C a s priemernou teplotou vzduchu za vegetačné obdobie apríl - september 13 - 15°C.

08 - mierne chladný mierne vlhký, suma priemerných denných teplôt nad 10°C za rok je 2200 - 2000, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad 5°C je 208 dní, klimatický ukazovateľ zavlaženia (rozdiel potenciálneho výparu a zrážok) za obdobie jún - august je 100 - 0 mm, s priemernou teplotou vzduchu v januári -3 - -6°C a s priemernou teplotou vzduchu za vegetačné obdobie apríl - september 12 - 14°C.

Na dotknutých lokalitách sa na pôdotvorných substrátoch vytvorili tento typy pôd:

- 06 FMm** - fluvizeme typické, stredne ťažké,
- 11 FMG** - fluvizeme glejové, stredne ťažké (lokálne ľahké),
- 12 FMG** - fluvizeme glejové, ťažké,
- 14 FM** - fluvizeme (typ), stredne ťažké až ľahké, plytké,
- 82 KM** - kambizeme (typ) na flyši, na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké až ťažké,
- 83 KM** - kambizeme (typ) na ostatných substrátoch, na výrazných svahoch: 12 - 25°, stredne ťažké až ťažké.

Dotknuté BPEJ sú zaradené do kvalitatívnej skupiny:

- 5** - 0712033, 0711035, 0706025,
- 7** - 0714065,
- 9** - 0783673, 0882673.

Dotknuté lokality sú z hľadiska zrnitosti pôdy zaradené do nasledujúcej kategórie (7. miesto kódu):

- 3** - ťažké pôdy - ílovitohlinité,
- 5** - stredne ťažké pôdy - ľahšie (piesočnatohlinité).

Kategórie zrnitosti pôdy vychádzajú z Nováckovej klasifikačnej stupnice zrnitosti.

p) 2. Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Zmeny a doplnky č. 11 ÚPN SÚ Rajecké Teplice riešia rozvoj funkčných plôch bývania, občianskej vybavenosti, rekreácie, komunikácií, parkovísk, cyklotrasy a peších chodníkov ako aj zmeny funkčného využitia niektorých lokalít. Riešené územie je vymedzené pre 28 lokalít.

Pri nasledovných lokalitách nedochádza k záberom poľnohospodárskej pôdy:

- 2 Služby na parc. č. 626/1 (ostatná plocha),
- 3 Služby pri areáli Štátnych lesov OZ Žilina (zastavaná plocha),
- 6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka (zastavaná plocha),
- 7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov (zastavaná plocha),
- 8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke (zastavaná plocha),
- 9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú (zastavaná plocha),
- 10 Parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska (zastavaná plocha),
- 12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník (zastavaná a ostatná plocha),
- 15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov (zastavaná plocha),
- 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka (záber lesnej pôdy),
- 24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí (záber PP odsúhlasený v ZaD č. 7 - lokalita 93),
- 25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav (zastavaná plocha),

27 Rozšírenie kúpeľného domu Aphrodite (ostatná plocha).

Nasledovné lokality boli odsúhlasené v územnom pláne a jeho zmenách a doplnkoch

- v Zmenách a doplnkoch č. 11 sa navrhuje zmena funkčného využitia:

- 4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom (lokalita 79 v ZaD č. 7),
 5 Parkovací dom, služby (lokalita 81 v ZaD č. 7),
 11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ (lokalita 74 v ZaD č. 5),
 20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby (lokalita 58 v ÚPN SÚ),
 28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu (lokality: 6 v ZaD č. 9 a 6a, 7a v ZaD č. 10 . Poznámka: lokalita č. 6 nie je poľnohospodárska pôda, preto nie je uvedená v tabuľke).

Pri nasledovných lokalitách dochádza k novým záberom poľnohospodárskej pôdy:

- 1 (11-1a, 1b, 1c,) Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64,
 13 (11-13) Rodinný dom pri kúpalisku,
 14 (11-14) Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník,
 16 (11-16) Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna,
 17 (11-17) Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie,
 19 (11-19) Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú,
 21 (11-21) Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre cyklomagistrálu,
 22 (11-22) Rodinný dom na začiatku Poluvsia,
 23 (11-23) Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí,
 26 (11-26) Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku,
 Poznámka: Číslo uvádzané v zátvorke reprezentuje označenie lokality záberu vo výkrese č. 5).

Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - **zmena funkcie**

Zoznam funkcie									
Loka- lita číslo	Katastrá- l- ne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celková v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy				Vykonané investičné zásahy v ha	Užívateľ poľno- hosp. pôdy
				Celkom v ha	Z toho				
					Kód/skupina BPEJ	v ha	najkvalit. pôda v ha		
58	Rajecké Teplice	Zeleň + detské ihrisko- (ÚPN-SÚ) OV	0,71	0,71	0706025/5	0,71	0,71		Súkr. osoby
73	Rajecké Teplice	IBV (ZaD č. 5) komunikácia	0,10	0,10	0711045/5	0,10	0,10		Súkr. osoby
74	Rajecké Teplice	IBV (ZaD č. 5) komunikácia	0,16	0,16	0711045/5	0,16	0,16		Súkr. osoby
79	Rajecké Teplice	Rekreačné plochy (ZaD č. 7) parkovisko	0,27	0,27	0702015/6	0,27		-	Súkr. osoby
6a	Rajecké Teplice	Obytné plochy (ZaD č. 10)- zmiešané územie	0,50	0,50	0702015/6	0,50			Súkr. osoby
7a	Rajecké Teplice	Obytné plochy (ZaD č. 10)- zmiešané územie	0,62	0,62	0702015/6	0,62			Súkr. osoby
81	Rajecké Teplice	Kúpeľný dom- (ZaD č. 7) OV	0,32	0,32	0702015/6	0,32			Súkr. osoby
Lokality spolu			2,68			2,68	0,97		

Poznámka: Tučným písmom sú vyznačené BPEJ patriace do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy

Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy									
Loka lita číslo	Katastrá l ne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celková v ha	Celkom v ha	Z toho			Vykonané investičné zásahy v ha	Užívateľ poľno hosp. pôdy
					Kód/skupina BPEJ	v ha	najkvalit. pôda v ha		
11-1a	Rajecké Teplice	komunikácia	0,82	0,65	0712033/5	0,65	0,65	odvodnenia	Súkr. osoby
11-1b				0,10	0711035/5	0,10	0,10	-	
11-1c				0,02	07110355	0,02	0,02	-	
11-13	Rajecké Teplice	IBV	0,10	0,10	0706025/5	0,10	0,10	-	Súkr. osoby
11-14	Rajecké Teplice	cyklotrasa, chodník	1,10	0,36	0706025/5	0,36	0,36	-	Súkr. osoby
11-16	Rajecké Teplice	komunikácia	0,05	0,01	0706025/5	0,01	0,01	-	Súkr. osoby
11-17	Rajecké Teplice	parkovisko, OV	0,12	0,12	0706025/5	0,12	0,12	-	Súkr. osoby
11-19	Poluvsie	OV	0,05	0,05	0714065/7	0,05		-	Súkr. osoby
11-21	Poluvsie	cyklotrasa	1,37	1,28	0714065/7	1,28		-	Súkr. osoby
				0,09	0783673/9	0,09		-	
11-22	Poluvsie	IBV	0,14	0,14	0882673/9	0,14		-	Súkr. osoby
11-23	Poluvsie	rekreačné domy	0,15	0,15	0882673/9	0,15		-	Súkr. osoby
11-26	Poluvsie	komunikácia	0,07	0,06	0714065/7	0,06		-	Súkr. osoby
Lokality spolu			3,97	3,13		3,13	1,36		

Poznámka: Tučným písmom sú vyznačené BPEJ patriace do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy

Celkovo sa predpokladá rozvoj na ploche 3,97 ha. Z tejto plochy bude záber poľnohospodárskej pôdy 3,13 ha.

Dotknuté BPEJ patriace do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území Rajecké Teplice podľa prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z.z.

Nariadením vlády SR č. 58/2013 z 13. marca 2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sa niektoré pôdy preradili do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy. V zozname najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy sú v katastri obce Rajecké Teplice zapísané tieto BPEJ **0706025**, **0711035**, 0711045, **0712033** a v k.ú. Poluvsie BPEJ 0702002, 0707003, 0712003.

Predpokladaná výmera záberu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy je 1,36 ha.

Zdôvodnenie rozvoja

Lokality pre rozvoj riešené v Zmenách a doplnkoch č. 11 zohľadňujú požiadavky mesta a vlastníkov pozemkov. V Zmenách a doplnkoch č. 11 ide v mnohých prípadoch iba o zmenu funkčného využitia plôch v zastavanom území k 1.1. 1990. Nové zábery poľnohospodárskej pôdy predstavujú iba 3,13 ha z toho predpokladaná výmera najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy je 1,36 ha.

Schválením riešených plôch pre výstavbu rodinných domov sa umožní stavať vlastníkom pozemkov na svojich pozemkoch, vybudovať potrebné komunikácie, parkoviská a cyklotrasu.

Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy o výmere je 1,36 ha je nevyhnutný pre dobudovanie dopravného systému mesta.

p) 3. Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na lesnej pôde

V rámci Zmien a doplnkov č. 11 dochádza k záberu lesnej pôdy iba v lokalite č. 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka. Záber lesnej pôdy predstavuje 0,10 ha.

Grafické znázornenie predpokladaného rozsahu záberu lesnej pôdy je dokumentovaný na výkrese č. 5 Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde v mierke 1:5 000. Záber lesa je v grafickej časti označený ako lokatita číslo 11-18. Podľa charakteristiky navrhovaného využitia lokality sa predpokladá trvalé vyňatie lesných pozemkov, ktorým sa v danom prípade rozumie trvalá zmena druhu pozemku.

Na odlesnenie sa navrhuje výmera 0,08 ha lesných pozemkov.

Výmera záberu lesných pozemkov a členenie lesov podľa kategórií
Katastrálne územie Rajecké Teplice

Lokalita č.	LHC	Výmera záberu (ha)	Druh vlastníctva
11-18	Rajecké Teplice	0,08	FO

Vyhodnotenie návrhov na trvalé vyňatie pozemkov z LPF a prehľad o výške odvodu

Lokalita číslo	KÚ	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Dielec	Výmera LPF v ha	HSLT	kateg. lesa	rubná doba	efekt VPF za rubnú dobu v EUR	zvýšenie /oslobodenie odvodu (+/-) %	odvod za trvalé odňatie v EUR
11-18	Rajecké Teplice	Parkovisko a chodník	0,10	2294	0,08	302	H	110	35 185	+0%	2 815
Spolu			0,10		0,08						2 815

Poznámka: Časť pozemku lokality (0,02 ha) patrí do neúrodnej časti lesných pozemkov označených poradovým číslom 747.

Vysvetlivky:

KÚ - katastrálne územie RT - Rajecké Teplice,
HSLT - (hospodárske súbory lesných typov) - 302 - Svieže vápencové dubové bučiny
kategória lesa H - hospodárske lesy,
efekt VPF - efekt verejnoprospešných funkcií za rubnú dobu,
zvýšenie /oslobodenie odvodu (+/-) % - § 9 (zákona 326/2005 o lesoch).

Údaje o predpokladanom rozsahu využívania lesných pozemkov na iné účely

V lokalite č. 11-18 záberu lesných pozemkov sa navrhuje parkovisko a chodník pre peších pri pamätníku brigádneho generála in memoriam Jozefa Gabčíka. Plocha jednotlivých základných jednotiek priestorového rozdelenia lesa je graficky znázornená na lesníckej porastovej mape vložennej do výkresu č. 5 Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej a lesnej pôde v mierke 1:5 000. Z hľadiska výrubu drevnej hmoty pôjde pravdepodobne o 100 % drevnej hmoty z celkovej výmery lokality v dieľci 2294. Porasty v lokalite sú vo vekovej triede 81+ rokov.

Výška náhrady za obmedzenie vlastníckych práv obmedzením využívania, alebo osobitným režimom hospodárenia lesných pozemkov v zmysle § 35 zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov a predpisov vydaných na jeho základe bude vyčíslená v čase realizácie návrhu.

Výmera lokality bude upresnená pred vydaním stavebného povolenia na danú stavbu a povinnosťou investora bude pred vydaním stavebného povolenia požiadať príslušný orgán štátnej správy lesného hospodárstva v súlade s ustanovením § 5 a 7 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov o vydanie rozhodnutia o trvalom vyňatí pozemku z plnenia funkcií lesov, resp. o obmedzenie využívania funkcií lesov. Podrobnosti a náležitosti predloženia žiadosti určuje vykonávacia vyhláška MP SR č. 12/2009 Z.z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov.

q) HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Pôvodná urbanistická koncepcia rozvoja kúpeľov Rajecké Teplice smerom na západ bola spochybnená výstavbou nového kostola a autobusovej stanice, čím sa prerušil kontinuálny a dopravne bezkolízny rozvoj kúpeľov západným smerom. Rozvoj kúpeľov je zo západnej strany vymedzený miestnou obslužnou komunikáciou na autobusovú stanicu.

Zmeny a doplnky č. 11 zohľadňujú požiadavky mesta a vlastníkov pozemkov. Mení sa funkčné využitie niektorých plôch, upravuje sa a dopĺňa sieť miestnych komunikácií, cyklotrás a chodníkov pre peších, dopĺňajú sa plochy pre statickú dopravu. Veľkým prínosom pre riešenie statickej dopravy na území mesta bude vybudovanie parkovacieho domu pre kúpeľných hostí a verejných parkovísk.

Navrhované riešenie z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov je vyhovujúce.

r) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

V návrhu záväznej časti sú uvedené iba texty, ktoré sa dotýkajú lokalít riešených v Zmenách a doplnkoch č. 11, pričom :

- text, ktorý bol schválený a ostáva v platnosti je napísaný kolmým písmom,
- text, ktorý sa ruší v rámci Zmien a doplnkov č. 11 je napísaný ~~kolmým písmom a text je prečiarknutý~~.
- text, ktorý sa dopĺňa v rámci Zmien a doplnkov č. 11 je napísaný **hrubým a šikmým písmom**,

Článok 1

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

(1) V Zmenách a doplnkoch č. 11 sa rušia sa funkčné zóny C15, C16 a nahrádzajú sa funkčnou zónou Z1, dopĺňajú sa funkčné zóny A6, A7, A8 a plošne sa zväčšujú funkčné zóny D1, D2, E1, C9, C11, C12, C13.

Článok 2

Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch

1 Prepojenie lokality Lány - Lúčky a záhradníctva na cestu I/64
Regulatívy sú uvedené v čl. 4.

2 Služby na parc. č. 626/1
V ZaD č. 7 G6 výroba - zmena na A6

3 Služby pri areáli Štátnych lesov OZ Žilina
V ÚPN G1 výroba - časť plochy sa mení na A6

A6 občianska vybavenosť

Prípustné funkcie: *obchody a služby, potrebná technická vybavenosť, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, plochy zelene; výška zástavby na ploche A6 sa obmedzuje na max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,*

Neprípustné funkcie: *zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti s negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.).*

Doplňujúce ustanovenia: *na pozemkoch zariadení OV vyčleniť dostatočné plochy pre parkovanie návštevníkov.*

4 Parkovisko a prístupová komunikácia za Altanom

V ZaD č. 7 schválené ako F3 rekreačná zóna - zmena na parkovisko

5 Parkovací dom, služby

V ZaD č. 7 schválené ako D3 zariadenia kúpeľov - zmena na A7 - občianska vybavenosť - nové regulatívy

A7 občianska vybavenosť

Prípustné funkcie: parkovací dom pre návštevníkov kúpeľov a služby pre kúpeľných hostí, potrebná technická vybavenosť, plochy zelene; výška zástavby na ploche A7 sa obmedzuje na max. 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,

Nepripustné funkcie: činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk a pod.) ovplyvňujú kvalitu obytného územia a vnútorného kúpeľného územia.

Doplňujúce ustanovenia: vhodným spôsobom využiť svahovité územie; pri severnom okraji navrhovanej plochy ponechať pás zelene popri chodníku pre peších do lipovej aleje a Lúčok - Lánov.

6 Relaxačné zariadenie pri hoteli Skalka

Zahrnuté vo zväčšenom D2 - regulatívy pre D2 sa nemenia

7 Hotel za Veľkou Fatrou - doplnenie regulatívov

- ***výška zástavby na ploche D1 sa obmedzuje na max. 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,***
- ***nový objekt by nemal zatieňovať existujúcu zástavbu severne od objektu nad normou stanovené hodnoty,***
- ***parkovanie pre hostí riešiť v podzemnej garáži.***

8 Bytové domy na ul. Pri Bystričke

Zahrnuté v E1 obytno-rekreačná zóna - dopĺňajú sa regulatívy pre bytové domy

- ***výška bytových domov v zóne E1 je obmedzená na 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia***

9 Penzión Iris - zmena rekreačnej funkcie na obytno-obslužnú

Zahrnuté v C5 obytná zóna - regulatívy v C5 sa nemenia

10 Bytový dom, parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska

Zahrnuté v B1 - obytno-obslužná zóna v Rajeckých Tepliciach - regulatívy v B1 sa nemenia

11 Miestna obslužná komunikácia za areálom ZŠ

Zahrnuté v C4 - obytná zóna rodinných domov - regulatívy v C4 sa nemenia

12 Rozšírenie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská, pre cyklomagistrálu a chodník

Regulatívy sa nemenia

13 Rodinný dom pri kúpalisku

Zahrnuté do E1 obytno-rekreačná zóna - regulatívy v E1 sa nemenia

14 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník

Regulatívy sa nemenia

15 Dom dôchodcov za materskou školou - doplnenie regulatívov

Zahrnuté v A3 - doplnenie regulatívov

- ***výška zástavby v severnej časti plochy A3 je obmedzená na 3 nadzemné podlažia vrátane podkrovia***

16 Premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna

Regulatívy sú uvedené v čl. 4.

- 17 Parkovisko a služby pri železničnej zastávke Poluvsie
Zahrnuté do C9 obytná zóna rodinných domov - regulatívy pre C9 sa nemenia
- 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka
V ÚPN les - zmena na parkovisko
- 19 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - zmena obytnej funkcie na obytno-obslužnú
Zahrnuté v C10 - obytná zóna medzi železnicou a Rajčankou v Poluvsí - regulatívy pre C10 sa nemenia
- 20 Pozemok pri ceste I/64 pri Gramerovi - služby
V ÚPN I4 - zmena na A8 - občianska vybavenosť - nové regulatívy

A8 - Občianska vybavenosť

Prípustné funkcie: obchody a služby, potrebná technická vybavenosť, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, plochy zelene; výška zástavby na ploche A8 sa obmedzuje na max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,

Neprípustné funkcie: zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti s negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.).

Doplňujúce ustanovenia: na pozemkoch zariadení OV vyčleniť dostatočné plochy pre parkovanie návštevníkov.

- 21 Rozšírenie komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slnecným skalám pre cyklomagistálu
Regulatívy sa nemenia
- 22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia
V ÚPN nezastavaná plocha - plocha je zahrnutá do C11 - obytná zóna v Poluvsí - regulatívy pre C11 sa nemenia
- 23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsí
V ÚPN nezastavaná plocha - plocha je zahrnutá do C13 - obytná zóna rodinných domov - regulatívy pre C13 sa nemenia
- 24 Doplnenie pozemku pre rodinný dom pri kaplnke v Poluvsí
Zahrnuté v C14 obytná zóna - regulatívy pre C14 sa nemenia
- 25 Rodinný dom pri cintoríne v Poluvsí - stav
Zahrnuté do C12 obytná zóna - regulatívy pre C12 sa nemenia
- 26 Prepojenie účelovej komunikácie na okružnú križovatku
Regulatívy sa nemenia
- 27 Rozšírenie kúpeľného domu Aphrodite
Zahrnuté do D1 - Kúpeľný dom - regulatívy pre D1 sa nemenia.
- 28 Zmiešané územie medzi Altanom a cestou na autobusovú stanicu
Regulatívy C15 v ZaD č. 9 a C16 v ZaD č.10 sa rušia - pre plochu platia nové regulatívy Z1.

(1) C15-obytná zóna

~~— Prípustné funkcie: bývanie v rodinných domoch, základná občianska vybavenosť – zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, parkovo upravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad.~~

- ~~Neprípustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy.~~
- ~~Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov.~~

(1) C16-obytná zóna

- ~~Prípustné funkcie: bývanie v rodinných domoch, základná občianska vybavenosť – zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, parkovo upravená zeleň, zeleň okrasných a úžitkových záhrad.~~
- ~~Neprípustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy.~~
- ~~Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov.~~

Z1 - Zmiešané územie - občianska vybavenosť a rodinné domy individuálne

Prípustné funkcie: vyššia občianska vybavenosť (hotel, dom sociálnych služieb, zdravotnícke zariadenia) v nadväznosti na funkciu kúpeľov (max. 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia), nevyhnutné plochy dopravného a technického vybavenia, pešie chodníky, parkovo upravená zeleň; bývanie v nízkopodlažných rodinných domoch (suterén + 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia), zeleň okrasných a úžitkových záhrad.

Neprípustné funkcie: činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk a pod.) ovplyvňujú kvalitu obytného územia a vnútorného kúpeľného územia.

Doplňujúce ustanovenia: dodržať ustanovenia platné pre vnútorné kúpeľné územie.

Regulatívy pre drobnochov na poľnohospodárskej pôde a TTP

Prípustné funkcie: chov hospodárskych zvierat - spôsob chovu realizovať tak, aby živočíšna výroba neovplyvňovala negatívne susedné plochy bývania, občianskeho vybavenia a rekreácie.

Neprípustné funkcie: činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk a pod.) neprimerane ovplyvňujú kvalitu obytného územia a kúpeľného miesta Rajecké Teplice.

Článok 3

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

V Zmenách a doplnkoch č. 11 sa dopĺňajú plochy pre umiestnenie občianskeho vybavenia:

- v severnej časti plochy A3 realizovať dom dôchodcov,
- plochy A6 využiť pre obchody a služby,
- plochu A7 využiť na parkovací dom pre návštevníkov kúpeľov a služby pre kúpeľných hostí,
- plochu A8 využiť pre obchody a služby.

Článok 4

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

(1) Zásady a regulatívy pre rozvoj verejného dopravného vybavenia územia sa dopĺňajú o text :

V následnej projektovej dokumentácii riešiť navrhované komunikácie vo funkčnej triede a kategórii :

- | | |
|---|----------------|
| - miestna obslužná komunikácia do lokality Lúčky - Lány | C2 MO 7,5/40, |
| - miestna obslužná komunikácia za základnou školou | C3 MO 6,5/30, |
| - miestna obslužná komunikácia do záhradníctva | C3 MOK 3,75/30 |

- **premostenie Rajčianky medzi ul. Osloboditeľov a ul. Riečna 6,5/30.**

C3

MO

- (2) Zásady a regulatívy pre rozvoj vodného hospodárstva - ostávajú v platnosti
- (3) Zásady a regulatívy v oblasti zásobovania elektrickou energiou - ostávajú v platnosti
- (4) Zásady a regulatívy v oblasti zásobovania zemným plynom a teplom - ostávajú v platnosti

Článok 5

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

Znenie článku 5 sa nemení - ostáva v znení územného plánu a doplnkov.

Článok 6

Zásady regulatívov starostlivosti o životné prostredie

Znenie článku 6 sa nemení - ostáva v znení územného plánu a doplnkov.

Článok 7

Vymedzenie zastavaného územia

(1) Zmeny a doplnky č. 11 navrhujú rozšírenie zastavaného územia obce o plochy lokalít : 18 Parkovisko a chodník pri pamätníku Jozefa Gabčíka, 22 Rodinný dom na začiatku Poluvsia, 23 Rekreačné domy pod vodojemom v Poluvsi.

Článok 8

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Znenie článku 8 sa nemení - ostáva v znení územného plánu a doplnkov.

Do územia riešeného v Zmenách a doplnkoch č. 11 zasahujú tieto ochranné pásma:

- hranica vnútorného kúpeľného územia,
- ochranné pásmo I. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Rajeckých Tepliciach,
- ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Rajeckých Tepliciach,
- ochranné pásmo železnice 60 m,
- ochranné pásmo cesty I. triedy 50 m,
- ochranné pásmo cintorína 50 m,
- ochranné pásmo lesa 50 m,
- verejný vodovod 1,5 m (od pôdorysného okraja potrubia),
- kanalizačný zberač do DN 500 mm 1,5 m (od pôdorysného okraja potrubia),
- VN elektrické vzdušné vedenia 10 m (od krajného vodiča),
- VN a NN elektrické káblové vedenia 1 m,
- STL plynovod v zastavanom území obce 1 m,
- telekomunikačné káble 1,5 m.

Článok 9

Plochy pre verejnoprospešné stavby a na asanáciu

Znenie článku 9 sa nemení - ostáva v znení územného plánu a doplnkov.

Článok 10

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

(1) Po schválení Zmien a doplnkov č. 11 nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

Článok 11

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Znenie článku 11 sa nemení - ostáva v znení územného plánu a doplnkov.

Na území riešenom v Zmene a doplnku č. 11 sú to stavby:

- h obslužné komunikácie,
- i cyklistické trasy,
- j hlavné pešie trasy,
- l parkoviská,
- m rozšírenie verejného vodovodu, požiarneho vodovodu,
- o rozšírenie verejnej kanalizácie,
- r rozšírenie rozvodov plynu,
- s rozšírenie rozvodov elektrickej energie,
- u rozšírenie telekomunikačných rozvodov,
- v plochy zelene popri regionálnom biokoridore Rajčianka,
- y odvodňovacie kanály a rigoly.

C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

PODKLADY POUŽITÉ PRI VYPRACOVANÍ ZMENY A DOPLNKU Č. 10

a) Schválená územnoplánovacia dokumentácia, vzťahujúca sa k riešenému územiu

- Územný plán sídelného útvaru Rajecké Teplice schválený 7.12.1998 uznesením mestského zastupiteľstva v Rajeckých Tepliciach č. 9/98. (hlavný riešiteľ Ing. arch. M. Pivarči, 1998, mierka 1:5 000, 1:25 000),
- Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja (Združenie „VÚC Žilina“, 1998, mierka 1:50 000); záväzná časť ÚPN VÚC Žilinského kraja bola vyhlásená Nariadením vlády SR č. 223/1998 zo dňa 26.5.1998,
- Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja – Zmeny a doplnky (Ing. arch. M. Pivarči, Ing. arch. P. Kropitz, 2005); záväzná časť Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Žilinského kraja bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Žilinského samosprávneho kraja č. 6/2005 zo dňa 7.4.2005. Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja – Zmeny a doplnky (Ing. arch. M. Pivarči, Ing. arch. P. Kropitz, 2005); záväzná časť Zmien a doplnkov ÚPN VÚC Žilinského kraja bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením Žilinského samosprávneho kraja č. 6/2005 zo dňa 7.4.2005.
- Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja – Zmeny a doplnky č. 4 (Ing. arch. M. Pivarči, záväzná časť Zmien a doplnkov č. 4 ÚPN VÚC Žilinského kraja bola schválená zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja uznesením č. 26/2011 zo dňa 27.6.2011.
- 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,
- Zmena a doplnok č. 4 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Chatová osada Čížová), bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 5 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Športový areál, IBV), bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 6 ÚPN SÚ Rajecké Teplice (Úprava funkčných regulatívov pre obytné zóny č. C2 až C12 a obytno-rekreačnú zónu E1) bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2009 zo dňa 26.03.2009,
- Zmena a doplnok č. 7 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2008 zo dňa 27.03.2008.
- Zmena a doplnok č. 8 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 90/2011 zo dňa 29.9.2011.
- Zmena a doplnok č. 9 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 2/2015 zo dňa 12.2.2015.
- Zmena a doplnok č. 10 ÚPN SÚ Rajecké Teplice bol schválený MZ v Rajeckých Tepliciach uzn. č. 9/2016 zo dňa 10.3.2016.

b) Iná dokumentácia

- DÚR Cyklotrasa (12/2015 Inžinierske stavby, s.r.o. Prešov m 1:1000)
- Rezidencia aktívnych seniorov Rajecké Teplice - návrh dopravného napojenia
- Výpis z Katastra nehnuteľností zo dňa 21.05.2015

c) Údaje o bonite poľnohospodárskej pôdy

d) Údaje z Plánu starostlivosti o lesy

e) Návrh zmien do doplnku k ÚPN SÚ Rajecké Teplice na rokovanie do MZ

- 1 Rozšírenie cintorína - (vypustené z riešenia na rokovaní 18.3.2016 - plocha je v ÚPN SÚ už schválená)
- 2 Pozemok za Altanom - parkovisko a prístupová komunikácia
- 3 Amfiteáter - parkovací dom, služby
- 4 Park pred amfiteátrom
- 5 Rozšírenie miestnej komunikácie ul. Osloboditeľov - pre parkoviská,

- 6 Rozšírenie miestnej komunikácie ul. Osloboditeľov - pre cyklomagistrálu a chodník
- 7 Premostenie ul. Osloboditeľov a ul. Riečna
- 8 Rozšírenie miestnej komunikácie Riečna ul. pre cyklotrasu a chodník
- 9 Rozšírenie miestnej komunikácie do chatovej osady Čížová a k Slniečným skalám pre
cyklomagistrálu
- 10 Pamätník Jozefa Gabčíka - prístupový chodník a parkovisko
- 11 Pozemok - služby na parc. č. 626/1
- 12 Rozšírenie výstavby v kúpeľnom parku (vypustené z riešenia na rokovaní 18.3.2016)
- 13 Cesta I/64 v časti od žel. priecestia v R. Tepliciach po odbočku na ul. Osloboditeľov - vytvorenie
pešej zóny (vypustené z riešenia na rokovaní 18.3.2016)
- 14 Prepojenie lokality Lány - Lúčky
- 15 Pozemok za Veľkou Fatrou - hotel - doplnenie regulatívov
- 16 Rekreačné zariadenie v obytnej zóne - Penzión Iris - obytno-obslužná zóna
- 17 Rodinný dom pri Poluvsianskej ihle - obytno-obslužná zóna
- 18 Pozemok pri železničnej zastávke Poluvsie - parkovisko
- 19 Parkoviská na sídlisku Školská, Pionierska
- 20 Zakomponovať do územného plánu iba drobných chovov na poľnohospodárskej pôde a TTP
- 21 Súčasnosť dom dôchodcov ul. Pri Bystrici - bytové domy
- 22 Zrušené
- 23 Kúpalisko - vypustené z riešenia na rokovaní 18.3.2016
- 24 Pozemky v k.ú. Poluvsie - obytnorekreačná zóna (vypustené z riešenia na rokovaní 8.4.2016 -
lokalita je v OP cintorína)
- 25 Pozemok pri obchvate cesty I/64 pri Gramerovi - služby
- 26 Zrušené
- 27 Pozemok za materskou školou na ul. Osloboditeľov - dom dôchodcov- doplnenie regulatívov
- 28 Pozemok pri cintoríne v Poluvsí - rodinný dom - stav
- 29 Pozemok za areálom ZŠ - prístupová komunikácia
- 30 Pozemok pri novej lokalite v Poluvsí nad kaplnkou - rodinný dom
- 31 Pozemok pri kúpalisku pod horičkou - rodinný dom
- 32 Pozemok v RT pri areáli Št. lesov OZ Žilina a porubskom potoku - služby
- 33 Pozemok na začiatku Poluvsia - rodinný dom
- 34 Pozemok pod vodojemom v Poluvsí rekreačný dom
- 35 Pozemok v areáli OŽ Slovakia pri hoteli skalka - relaxačné zariadenie
- 36 Výstavba mostu na prepojenie pozemkov medzi záhradníctvom ponad Rajčianku a navrhovanou
komunikáciou do lokality Lúčky - Lány

D. DOKLADOVÁ ČASŤ

Ing. arch. Marián Pivarči - autorizovaný architekt
Gaštanová 3077/25, 010 07 Žilina

ÚZEMNÝ PLÁN SÍDELNÉHO ÚTVARU RAJECKÉ TEPLICE

ZMENY A DOPLNKY Č. 11

VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV NAVRHOVANÉHO STAVEBNÉHO ROZVOJA
A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE

Mesto Rajecké Teplice
obstarávateľ

Ing. arch. Marián Pivarči
spracovateľ

08 2016

