



OBEC SLOVENSKÁ ĽUPČA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2006

KTORÝM SA VYHLASUJÚ ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY
SLOVENSKÁ ĽUPČA – LOKALITA Č. 4 – POD HÔRKOU

Obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Ľupči podľa § 6, ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti územného plánu zóny Slovenská Ľupča – lokalita č. 4 – Pod Hôrkou

Prvá časť

Limity a regulatívy pre územný rozvoj

Čl. 1

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

§ 1

Vymedzenie funkčných plôch

- (1) Územie zóny Pod hôrkou je navrhované ako zóna bývania.
- (2) Riešené územie zóny Pod hôrkou je členené na funkčne a priestorovo homogénne jednotky s návrhom ich využitia pre funkčné plochy:
 - a) bývania,
 - b) dopravy,
 - c) technického vybavenia,
 - d) zelene.
- (3) Z hľadiska vlastníckych vzťahov je v obytnej zóne Pod hôrkou vymedzené priestorové usporiadanie plochy:
 - a) verejný uličný priestor – verejná komunikácia a verejná zeleň,
 - b) súkromné priestory pre bývanie – stavebné pozemky rodinných domov (ďalej "RD") RD 1 – RD 13.
- (4) Stavebné pozemky sú členené na:
 - a) zastavanú plochu bývania RD,
 - b) plochu záhrady RD.

§ 2

Regulatívy plôch bývania

- (1) Vymedzené funkčné plochy bývania sú navrhované pre nízko podlažné obytné plochy.
- (2) Pre vymedzené funkčné plochy bývania je navrhované ako vhodné využitie:
 - a) nízko podlažné zastavané obytné plochy,

- b) nízko podlažné zastavané plochy obytnej zástavby s doplnkovým využitím pre občianske vybavenie,
 - c) nízko podlažné zastavané plochy obytnej zástavby s doplnkovým využitím pre nevýrobné podnikateľské aktivity a služby, pokiaľ neznižujú kvalitu bývania susedných pozemkov.
- (3) Pre vymedzené funkčné plochy bývania je navrhované ako výnimočne prípustné využitie:
- a) verejné technické vybavenie –pokiaľ je preukázané že nie je možné jeho vedenie mimo navrhovaný priestor,
 - b) iné aktivity pokiaľ sú opodstatnené a je preukázané že nebudú ovplyvňovať okolie nad prípustnú mieru negatívneho vplyvu na životné prostredie- na ovzdušie - emisie, zápach, znečistenie pôdy, podzemných a povrchových vôd, na hladinu hluku, na intenzitu dopravy, prípadne iné stresové faktory, vplývajúce na pohodu bývania.
- (4) Pre vymedzené funkčné plochy bývania je požadované nevhodné a neprípustné využitie:
- a) aktivity ovplyvňujúce životné prostredie nad prípustnú mieru, hlučné a zápachové prevádzky, prevádzky veľkých skladovacích priestorov, prevádzky vyžadujúce časté dopravné zásobovanie a prevádzky ktoré narušia pohodu obytného územia.

§ 3

Regulatívy plôch verejnej zelene

- (1) Vhodné využitie verejnej zelene: parková úprava zelene s alejou stromov popri komunikácii.
- (2) Vhodné umiestnenie stavieb na plochách verejnej zelene: drobné stavby najmä lavičky a prístrešok na KO, vstupy a vjazdy, odstavné miesta a výhybne.
- (3) Pri ďalšom spracovaní projektovej dokumentácie v maximálnej miere zachovať najmä zdravé a hodnotné jedince drevín, najmä vzrastlý orech.
- (4) Pri nevyhnutnom výrube drevín rastúcich mimo lesa postupovať v zmysle § 47 zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
- (5) Pre navrhovanú obytnú zástavbu zachovať izolačnú zeleň od cintorína.
- (6) Pre návrh zelene uplatniť výber z domácich druhov kríkov a stromov, pri realizácii obmedziť introdukované druhy drevín.
- (7) V dopravnom verejnom koridore riešiť plochy nízkej a vysokej verejnej zelene pri rešpektovaní ochranných pásiem dopravy a inžinierskych sietí.

§ 4

Regulatívy plôch zelene záhrad rodinných domov

- (1) Vymedzené funkčné plochy záhrad sú navrhované pre obytné záhrady, ovocné, zeleninové, parkové záhrady prínáležiace k rodinným domom.
- (2) Na funkčnej ploche záhrad je *vhodná zástavba*: drobné záhradné stavby s doplnkovou funkciou k RD (altánky, malé hospodárske stavby, jazierka, bazény...).
- (3) Pri ďalšom spracovaní projektovej dokumentácie v maximálnej miere zachovať najmä zdravé a hodnotné jedince drevín.
- (4) Pri nevyhnutnom výrube drevín rastúcich mimo lesa postupovať v zmysle § 47 zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
- (5) Pre návrh zelene uplatniť výber z domácich druhov kríkov a stromov, obmedziť introdukované druhy drevín.

Čl. 2

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

§ 5

Regulatívy dopravného vybavenia

- (1) Dopravné napojenie pre navrhované funkčné využitie zóny Pod Hôrkou realizovať z ulice Pod zámkom slepou ukladnou ulicou D1 s otočkou.
- (2) Rešpektovať Projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie „Rozšírenie cintorína, Slovenská Ľupča“, najmä pešie dopravné väzby, ukončenie otočky slepej komunikácie s možnosťou vytvorenia parkovacích miest.
- (3) Pešie prepojenie realizovať cez parcelu KN 1097/11 patriacu dvoru Lesnej správy Slovenská Ľupča.
- (4) Rešpektovať jestvujúce pešie prepojenia a väzby na blízke centrum občianskeho vybavenia obce, na vybavenie hradného areálu a na zastávky dopravy.
- (5) Lokalitu napojiť peším prepojením na jestvujúcu sieť peších komunikácií obce Slovenská Ľupča, najmä v trase k najbližším zastávkam obecného systému hromadnej dopravy osôb.
- (6) Uplatniť požiadavky pre bezpečnú premávku separovaním pešiaka od cestnej dopravy, vytvárať možnosti pre pohyb cyklistov.
- (7) V súlade s vyhláškou 532/2002 MŽP SR ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie pešie napojenie lokality Pod Hôrkou s námestím a s MHD riešiť i bezbariérov.
- (8) V otočke navrhovanej komunikácie vyčleniť 1 odstavné miesto pre osoby so zníženou pohyblivosťou.
- (9) V priestore vyústenia poľnej cesty na ulicu Pod zámkom, zabezpečiť bezpečný priestor vjazdu a rozhľadového trojuholníka vzhľadom na zúžený priestor medzi rozostavanou dvoj garážou a kontajnerovými garážami v areáli OZ Lesy.
- (10) Vo vstupnej časti profil ulice zúžiť s cieľom minimalizácie zárezov a násypov.
- (11) Mimo riešeného územia časť napojenej obslužnej komunikácie Pod Zámkom riešiť v kategórii MO 8/40.
- (12) Parkovanie a garážovanie vozidiel riešiť individuálne na pozemkoch RD.

§ 6

Regulatívy technického vybavenia

- (1) Regulatívy zásobovania pitnou vodou sú:
 - a) vybudovať vodovodné potrubie DN 100 zaokruhováním, t.j. napojením na vodovod v ulici Pod hradom a Lichardova.
- (2) Regulatívy odvádzania a likvidovania odpadových vôd sú:
 - a) ako cieľové riešenie vybudovať splaškovú kanalizáciu s napojením na verejnú kanalizáciu kanalizačný zberač „G“ v ulici Lichardova,
 - b) ako dočasné riešenie pre novo navrhovanú výstavbu vybudovať žumpy, alebo domové ČOV,
 - c) dažďové vody z verejných priestorov odvádzať cez cestné rigoly do miestneho toku – Zámockého potoka,
 - d) dažďové vody na súkromných pozemkoch doporučujeme zachytávať zo striech v priestoroch parcely, kde budú vystavané rodinné domy a zabezpečiť tým úžitkovú vodu.
- (3) Regulatívy zásobovania elektrickou energiou sú:

- a) pre navrhovanú bytovú výstavbu v lokalite č. 4 – Pod Hôrkou vybudovať kioskovú transformátorovú stanicu 22/0,4 kV označenie TS9 o výkone 400 kVA, ktorá bude zároveň slúžiť ako zahusťovacia transformátorová stanica pre jestvujúcu bytovú zástavbu Pod Hradom,
 - b) 22 kV prípojku pre túto transformátorovú stanicu vybudovať ako káblovú 22 kV káblami 3 x 22 AXEKCEY 1 x 240, ktoré budú smyčkou napojené z jestvujúcich transformátorových staníc TS3 a TS4. Káble uložiť vo výkope v zemi v chodníku v rúrach,
 - c) Sekundárny rozvod nn pre navrhovanú výstavbu v lokalite Pod Hôrkou budovať káblami ako zjednodušenú mrežovú káblovú sieť nn,
 - d) Osvetlenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev v navrhovanej výstavbe budovať bezpäticovými osvetľovacími stožiarimi, s káblovým rozvodom medzi svietidlami.
- (4) Regulatívy zásobovania plynom sú:
- a) jestvujúci STL plynovod v ulici Pod Zámkom rekonštruovať z D 50 na D 63 v dĺžke cca 140 m,
 - b) navrhovaný STL plynovod D63 o dĺžke 250 m napojiť na zrekonštruovaný STL plynovod D 63,
 - c) z navrhovaného STL plynovodu previesť STL prípojky plynu o D 32 LPE ukončenie na objekte alebo v predzáhradke,
 - d) ochranné pásma plynárenských zariadení 1 m pre nízkotlaké a stredotlakové plynovody a plynovodné prípojky ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavovanom území obce,
 - e) vymedzenie bezpečnostného pásma plynárenských zariadení 10 m pri stredotlakových plynovodoch a prípojkách na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
 - f) vzdialenosť uloženia od vodovodu 0,5m, od kanalizácie 1,0 m,
 - g) zásobovanie teplom doporučujeme realizovať individuálnymi plynovými kotolňami.
- (5) Regulatívy napojenia na elektronickú komunikačnú sieť sú:
- a) pre stavbu IBV Slovenská Ľupča lokalita č.4 Pod Hôrkou vybudovať miestnu elektronickú sieť zemnými káblami, od bodu napojenia z UR2/2 – Lichardova garáž a UR2/2a Lichardova č.d.28/135, jestvujúci kábel preložiť mimo cestné teleso,
 - b) trasu kábla viesť v zeleni v súbehu s miestnou komunikáciou, s uložením káblov v ryhe 30 x 60 cm. V miestach budúcich vjazdov do objektov kábel uložiť do chráničky PVC rúry,
 - c) v trase kábla montovať deliace spojky pre napojenie účastníkov a káble ukončiť na jednotlivých objektoch v skrinkách elektronickej komunikačnej siete,
 - d) križovanie miestnej komunikácie previesť prekopaním ryhou 35 x 90 cm s uložením kábla do chráničky.

Čl. 3

Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

§ 7

Zastavovacie podmienky

- (1) Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku:
- a) určenie polohy stavby RD od susedného pozemku min. 2m od hranice susedného pozemku,
 - b) určenie polohy stavby RD od susednej stavby min 7 m od susednej stavby RD,
 - c) určenie polohy stavby RD od lesa min. 30 m od hranice lesa,
 - d) regulačná uličná čiara pre stavbu RD min. 6 m od osi cesty, max. 11 m od osi cesty,
 - e) výška zástavby RD max 8m nad terénom, nad +0,0 po hrebeň zástavby,

- f) podlažnosť RD 1 podlažná zástavba s obytným podkrovím,
 - g) určenie polohy oplotenia od lesa minimálne 5 m od lesných porastov,
 - h) komunikačné napojenie stavby prístup z navrhovanej ukludnenej komunikácie,
 - i) napojenie na sieť napojenie na navrhované verejné siete,
 - j) dočasné riešenie napojenia na sieť vlastné čistiarne odpadových vôd (ďalej "ČOV" a žumpy do doby vybudovania spoločnej ČOV.
- (2) Intenzita zastavania –navrhované limity pre výstavbu rodinných domov:
- a) podiel zelene – musí tvoriť min. 50% pozemku vrátane nezastavaných plôch na pozemku,
 - b) koeficient zastavanosti – max. 0,5 (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku),
 - c) index podlažných plôch – max. 0,8 pomer medzi plochou nadzemných podlaží a a plochou pozemku,
 - d) koeficient stavebného objemu- max 2,4 m³ stavby, ktoré je prípustné umiestniť na 1 m² plochy pozemku
- (3) Na plochách určených pre obytnú zástavbu je možné umiestniť:
- a) jednoduché nízko podlažné stavby na bývanie – rodinné domy,
 - b) drobné stavby prízemné a podzemné s doplnkovou funkciou pre RD,
 - c) drobné stavby technického vybavenia prípojky stavby RD na verejné rozvodné siete,
 - d) priestory (upravené časti pozemku) pozemky prislúchajúce k obytným objektom,
 - e) oddychové priestory, dvory a terasy RD,
 - f) pešie spevnené i nespevnené komunikácie,
 - g) priestory pre garážovanie, odstavovanie vozidiel a vjazd do garáže RD,
 - h) priestory pre umiestnenie technických zariadení RD a pripojenie technického vybavenia RD na verejné technické vybavenie,
 - i) priestory zelene RD, záhrady RD.
- (4) Na plochách určených pre obytnú zástavbu je prípustné umiestnenie hospodárskych stavieb pre RD a záhradu, pokiaľ neznižujú kvalitu bývania susedných pozemkov
Na plochách určených pre obytnú zástavbu je neprípustné využívanie pre aktivity, ktoré ovplyvňujú životné prostredie nad prípustnú mieru, čím výrazne znižujú kvalitu bývania susedných pozemkov.
- (5) Vymedzené funkčné plochy záhrad sú navrhované pre obytné záhrady, ovocné, zeleninové, parkové záhrady prináležiace k rodinným domom.
- (6) Na funkčnej ploche záhrad je vhodná zástavba: drobné záhradné stavby s doplnkovou funkciou k RD (altánky, malé hospodárske stavby, jazierka, bazény...)
- (7) Vhodné využitie verejnej zelene: parková úprava zelene s alejou stromov popri komunikácii.
- (8) Vhodné umiestnenie stavieb na plochách verejnej zelene: drobné stavby najmä lavičky a prístrešok na KO, vstupy a vjazdy, odstavné miesta a výhybne.
- (9) Prípustnosť architektonického riešenia stavieb z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby:
- a) na území zóny Pod Hôrkou realizovať prízemnú zástavbu, t.j. 1- podlažné objekty s obytným podkrovím a s nevyhnutným čiastočným podpivničením,
 - b) zastrešenie riešiť sedlovou alebo valbovou strechou,
 - c) architektúru a tvaroslovie rodinných domov riešiť v súčasných stavebných slohoch,
 - d) sklon strechy riešiť od 30 do 60 °,
 - e) architektonické riešenie rodinných domov riešiť s prioritnou požiadavkou ochrany krajinného rázu a historickej panorámy sídla,
 - f) pre použitie stavebných výrobkov uprednostniť prírodné materiály,

- g) oplotenie RD riešiť v súlade s architektúrou RD,
- h) pre harmonické osadenie zástavby do krajinného obrazu podporiť výsadbu vysokej zelene v záhradách navrhovaných rodinných domov a výsadbu aleje v komunikačnom koridore navrhovanej zástavby.

Čl. 4

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

§ 8

Rodinné domy musia mať na svojom pozemku riešené:

- a) parkovanie a garážovanie vlastných vozidiel,
- b) dočasné riešenie vlastných malých domových ČOV, prípadne žump do doby vybudovania spoločnej ČOV.

Čl. 5

Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

§ 9

- (1) Rešpektovať hranicu pripravovanej navrhovanej pamiatkovej zóny Slovenská Ľupča.
- (2) Rešpektovať navrhované ochranné pásmo nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky hradu Slovenská Ľupča pre zachovanie siluety a panorámy obce.
- (3) Architektúru navrhovaných objektov riešiť s prioritnou požiadavkou ochrany krajinného rázu a historickej panorámy sídla, bez agresívnych prejavov o solitérne vyniknutie s narušením krajinného obrazu.
- (4) Pre zníženie vplyvu na krajinný obraz harmonizovať farebné riešenie strešných krytín v tlmených prírodných odtieňoch.
- (5) Harmonické osadenie zástavby do krajinného obrazu riešiť zelenou clonou navrhovaných záhrad.
- (6) Pri prestavbe a obnove objektov súčasný bytový fond postupne harmonizovať v zmysle regulatívov pre novú zástavbu.
- (7) Všetky stavebné aktivity týkajúce sa predmetného územia budú poskytnuté AÚ SAV v Nitre k schváleniu už v procese územného konania.
- (8) V prípade archeologického nálezu počas realizácie zemných prác tento nález oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu v Banskej Bystrici.
- (9) Pri prípadnom náleze sa musí vlastník nehnuteľnosti (investor) riadiť ustanoveniami zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
- (10) Pri ďalšom spracovaní projektovej dokumentácie v maximálnej miere zachovať najmä zdravé a hodnotné jedince drevín (orech).
- (11) Pri nevyhnutnom výrube drevín rastúcich mimo lesa postupovať v zmysle § 47 zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.
- (12) 22 kV vzdušné vedenia elektrickej energie riešiť zakáblovaním.
- (13) Vytvoriť kultivovaný prístup na pietne miesto cintorína a architektonicky hodnotné prepojenie lokality Pod Hôrkou s námestím.

Čl. 5

Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

§ 10

V riešenom území sa neurčujú stavby, pre ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb podľa § 39a ods. 3 písm. a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a staveb-

nom poriadku -stavebný zákon, v súvislosti s prílohou č. 8, tab. č.9, pol. č.14 a s ustanoveniami zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Druhá časť **Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov**

§ 11

Na oddelenie časti verejnoprospešných stavieb sú navrhované parcely KN na delenie: 1097/1, 1101, 1102, 1103, 1104, 1107 (1107/1), 1108 (1108/1,2), 1112, 1118, 1122, (1122/1,2), 1123, 1124, 1130, 1131, 1132, 1133, 1146/1,2,3,4,5, 1147/1,2, 1148/1,2, 1830/1,2, 931

§ 12

Na scelenie sú navrhované parcely KN:

- a) 931 a 1147/1
- b) 1148/3 a 1147/2
- c) 1101 a 1104 a 1107,
- d) 1102 a 1103 a 1108
- e) 1118 a 1124
- f) 1123 a 1131 a 1132
- g) 1131 a 1132
- h) 1130 a 1133
- i) 1097/11 a 1097/1

Tretia časť

Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a zoznam verejnoprospešných stavieb v riešenom zastavanom území obce

§ 13

Zoznam pozemkov určených a vymedzených pre verejnoprospešné stavby

Pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené celé parcely C-KN č. 1097/ 11, 1146/2, 1831, 1830/1, 1830/2.

§ 14

Zoznam pozemkov dotknutých verejnoprospešnými stavbami (líniové a podzemné)

Pre verejnoprospešné stavby sú vymedzené menšie časti parciel C-KN č. 1097/1, 1101, 1102, 1103, 1104, 1107 (1107/1), 1108 (1108/1,2), 1112, 1118, 1122, (1122/1,2), 1123, 1124, 1130, 1131, 1132, 1133, 1146/1,2,3,4,5, 1147/1,2, 1148/1,2, 1830/1,2, 931

§ 15

Zoznam pozemkov na vykonanie asanácií

- (1) Na asanáciu je navrhovaná:
 - a) časť oplatenia stavby na parcele 1829, ktorá zasahuje do verejných pozemkov parciel C-KN č. 1831, 1830/1,
 - b) časť garáží na parcele č.2913 s upresnením podľa projektu cesty sa zruší a presunie pre pešie prepojenie sa asanuje stavba na parcele C-KN č. 1097/11.
- (2) Jedná sa o :
 - a) zosúladenie nevhodne rozostavaný objekt garáží, oplatenia a jeho pozemku pri vjazde do lokality Pod Hôrkou s budúcim projektom obslužnej komunikácie, koridoru sietí a pešieho prepojenia a vzhľadom na rozhľadový trojuholník.
 - b) zosúladenie kontajnerových garáží pri potoku a oplatenia areálu OZ Lesy SR s projektom komunikácie a jej rozhľadovým trojuholníkom,
 - c) objekt lesnej správy pre vytvorenie pešieho prepojenia.

§ 16

Zoznam verejnoprospešných stavieb

- (1) Územným plánom zóny sú vymedzené verejnoprospešné stavby.
- (2) Verejnoprospešné stavby sú:
 - a) ukludnená komunikácia s odstavňou plochou a otočkou [VS 1],
 - b) verejná zeleň pri ukludnenej komunikácii pre vedenie inžinierskych sietí [VS 2],
 - c) kiosková transformátorová stanica [VS 9],
 - d) čistiareň odpadových vôd [VS 5],
 - e) pešie prepojenie cez lesnú správu [V].
- (3) Verejnoprospešné líniové stavby sú:
 - a) vodovod [VS 3],
 - b) kanalizácia [VS 4],
 - c) plynovod a zosilnenie profilu jestvujúceho plynovodu [VS 6],
 - d) elektronická komunikačná sieť a preložka jestvujúceho kábla [VS 7],
 - e) elektrické rozvody káblové, osvetlenie a prípojky z transformačných staníc TS3 a TS4 [VS 8].
- (4) Súvisiace verejnoprospešné stavby mimo obytné územie sú:
 - a) rekonštrukcia mosta cez Zámocký potok [VS 11],
 - b) rekonštrukcia prístupovej časti cesty Pod zámkom [VS 12],
 - c) úprava koryta Zámockého potoka [VS 13].

§ 17

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

Záväzné časti a verejnoprospešné stavby sú graficky vyznačené vo výkrese č. 6 územného plánu zóny.

Štvrtá časť

Záverečné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie č.5/2006 schválilo obecné zastupiteľstvo v Slovenskej Ľupči na svojom zasadnutí dňa 15.5.2006 uznesením č. 7/2006
Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 24.6.2006

Vyvesené na úradnej tabuli dňa 10.05.2006.
Zvesené z úradnej tabule dňa 16.6.2006



Peter Lakomčík
starosta obce