

Obecné zastupiteľstvo v Tepličke nad Váhom
na základe Zákona č. 369/90 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade
s ustanovením § 27 ods.3 Zákona č. 50/76 Zb. v znení zákonov
č. 237/2000 Z.z., 416/2001 Z.z. a 479/2005 Z.z. vydáva všeobecne záväznú

Nariadenie o záväznej časti Zmeny a doplnku č. 4 Územného plánu Obce Teplička nad Váhom

Článok 1

Účel nariadenia a rozsah platnosti

1. Nariadenie vymedzuje záväznú časť Zmeny a doplnku č. 4 Územného plánu Obce Teplička nad Váhom (ďalej len ÚPN-O) schválenej uznesením Obecného zastupiteľstva v Tepličke nad Váhom č. A 5 zo dňa 25.10.2007.
2. Záväzná časť Zmeny a doplnku č. 4 ÚPN – O Teplička nad Váhom platí pre vymedzené riešené lokality a príslušné okolie, dokumentované vo výkresovej časti ako riešené územie.
3. Všeobecne záväznú nariadenie platí do doby schválenia prípadnej aktualizácie ÚPN –O, resp. do doby schválenia nového územného plánu obce Teplička nad Váhom.

Článok 2

Vymedzenie pojmov

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

Článok 3

Význam obce v rámci územia okresu Žilina

1. Bez zmeny v zmysle pôvodného ÚPN v znení neskorších doplnkov

Článok 4

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

1. Regulatívy priestorové
 - a/ v lokalite A1 uvažovať s výstavbou bytových domov
 - b/ v lokalitách A2, A3, A4 uvažovať s výstavbou RD
 - c/ v lokalite C1 vybudovať športovo-rekreačný areál
 - d/ výstavbu RD riešiť formou obojstrannej zástavby s využitím priestoru pre vedenie TI
 - e/ nové ulice prepojiť na založený uličný systém obce
 - f/ urbanistickú štruktúru RD výškovo obmedziť na 2 + 1podl /podkrovie/so sedlovými strechami
 - e/ urbanistickú štruktúru bytových domov obmedziť na 4 + 1podl /podkrovie/ so sedlovou strechou
 - f/ šírka parcely RD minimálne 18m,max.30m
2. Regulatívy kompozičné v zmysle pôvodného ÚPN SÚ
 - a/ neuvažovať s dominantami
 - b/ ostatné regulatívy v zmysle pôvodného ÚPN
3. Regulatívy funkčného usporiadania územia obce v členení na
 - a/ A1 obytná zóna bytové domy
 - b/ A2,A3,A4 obytná zóna rodinné domy
 - c/ B1 zóna OV služby
 - d/ B2 zóna OV sociálne služby
 - e/ B3 zóna OV obchody, služby
 - f/ B4 zóna OV služby
 - g/ C1 športovo-rekreačný areál
 - h/ D1 výroba - logistický park
4. Regulatívy funkčného usporiadania A1-obytná zóna- bytové domy
 - a/ Základná funkcia - obytná
 - b/ Novostavby
 - c/ Samostatne stojace bytové domy priechodné, max.4+1 podlažné s obytným podkrovím, strecha sedlová, pultová, sklon 12°-40°
 - d/ Veľkosť pozemku bez obmedzenia, šírka do 18m
5. Regulatívy funkčného usporiadania A2, A3, A4 - obytná zóna - RD
 - a/ Základná funkcia obytná
 - b/ Novostavby RD
 - c/ Samostatne stojace RD, max 2 + 1podl., sedlová strecha
 - d/ Veľkosť pozemkov od 800 do 1600m², šírka pozemku 18 - 30m
 - e/ drobnochoch obmedzený
6. Regulatívy funkčného usporiadania B2- OV, sociálna starostlivosť
 - a/ Základná občianska vybavenosť
 - b/ Doplnková funkcia bývania
 - c/ Novostavba
 - d/ Spôsob zástavby - objekty OV, dom opatrovateľskej služby- 4 + 1podl., obytné podkrovie pre zamestnancov ZS- 2 + 1podl, strecha sedlová, pultová
7. Regulatívy funkčného usporiadania B3-OV, obchody
 - a/ Základná a vyššia OV
 - b/ Novostavby
 - c/ Spôsob zástavby -skupina viacerých objektov, vytvárajúca jeden arch. celok, podlažnosť od 2 + 1 po 4 + 1 podl., pultové zastrešenie
8. Regulatívy funkčného usporiadania C1- športovo rekreačný areál
 - a/ Areál vyššieho významu
 - b/ Novostavby
 - c/ Spôsob výstavby - pavilónová zrastlica, s jednotným architektonickým výrazom, podlažnosť od 1 + 1 až do 4 + 1 podl., pultové zastrešenie
 - d/ Vyváženosť zástavby s plochami zelene, parková úprava

- e/ Doplnkové funkcie - reštaurácie, služby, ubytovanie relax
9. Regulatívy funkčného usporiadania D1-výroba
- a/ Nový areál s funkciou logistického parku
 - b/ Novostavby, 2 až 4+1 podlažné budovy, rovné a sedlové zastrešenie, skladové plochy s prekrytím

Článok 5

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

1. A1-obytná zóna ,bytové domy
 - a/ Je možné zriaďovať funkcie, ktoré nepotláčajú jej základnú funkciu/ maloobchod, drobné služby, administratíva
 - b/ Nie je dovolené obchodovať a prevádzkovať služby produkujúce hluk, prach, chemické látky, chov hospodárskych zvierat atď.
2. A2,3,4-obytná zóna, RD
 - a/ Je možné zriaďovať funkcie, ktoré nepotláčajú obytnú funkciu - maloobchod, služby, administratíva, remeslá
 - b/ Nie je povolené obchodovať s toxickými látkami, prevádzkovať služby produkujúce hluk, prach, skládky odpadu
3. B1-zóna OV- služby
 - a/ Povolené sú všetky doplnkové funkcie – obchod ,predaj administratíva, skladovanie materiálu - tak aby jednotlivé prevádzky neznižovali kvalitu ŽP
 - b/ Nie je povolené bývanie
4. B2- zóna OV zameraná na sociálnu starostlivosť
 - a/ Je možné doplnkové bývanie, poskytovanie sociálnych služieb /opatrovníctvo/ ,maloobchod
 - b/ Všetko ostatné nie je povolené
5. B3-zóna OV - obchody, služby
 - a/ Sú povolené väčšie predajne priestory zamerané na obchod /textil, elektronika, nábytok/,povolené sú doplnkové funkcie/reštaurácie, rýchle občerstvenie ,administratíva atď./
 - b/ Nie je povolené bývanie, predajne s toxickými látkami, služby produkujúce prach, hluk, skládky odpadov
6. C1-športovo-rekreačná zóna
 - a/ Je možné zriaďovať športové a rekreačné plochy parkové a vodné plochy doplnené obchodmi, službami, administratívou, ktoré sú súčasťou objektov športu a rekreácie. Doplnkové funkcie môžu byť umiestňované tak, aby neznižovali kvalitu rekreačného priestoru a priľahlých obytných zón. Veľký dôraz je kladený na urbanisticko-architektonické riešenie
 - b/ Nie je povolené stavať RD, sklady, skládky odpadu, predajne s toxickým a biologickým materiálom, objekty a plochy, ktoré svojou povahou vytvárajú stresové javy - hluk, zápach, prach a pod.

Článok 6

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia, rekreácie, športu a výroby

1. V oblasti OV
 - a/ OV umiestňovať prednostne na plochách určených v tomto doplnku, v miestach, kde nebude rušiť obytné územie
 - b/ štruktúru prispôbiť potrebám obce v zmysle návrhu doplnku.
2. V oblasti rekreácie a športu
 - a/ Hlavnú pozornosť venovať vybudovaniu športovo-rekreačnému areálu v oblasti C1,s využitím miestnych prírodných zdrojov a ich rozvoju
 - b/ Podporiť rozvoj parkovej zelene
3. V oblasti priemyslu

- a/ Vytvoriť podmienky pre realizáciu logistického parku, v oblasti mimo dosahu obytných a rekreačných zón

Článok 7

Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného technického vybavenia územia

1. Regulatívy v oblasti dopravy
 - a/ Všetky navrhované miestne obslužné komunikácie v riešenom území realizovať ako komunikácie funkčnej triedy C2,C3 a kategórie MOU 7,5/40
 - b/ Cestnú sieť doplniť miestnymi komunikáciami funkčnej triedy D1
 - c/ Za zbernú komunikáciu B2 pokladať súčasnú trasu cesty II/583 a jej preložku
 - d/ Realizovať jednostranný chodník pozdĺž okružnej komunikácie C2
 - e/ Realizovať odstavné plochy pre areál C1 a občiansku vybavenosť B3-cca 50 parkovísk
 - f/ Realizovať chodníky pre peších pozdĺž ciest C2,C3 obojstranne/kde je priestor/.
2. Regulatívy v oblasti vodného hospodárstva
 - a/ Zásobovanie pitnou vodou zabezpečiť z jestvujúceho verejného vodovodu, rozšíreného vo väzbe na územný rozvoj
 - b/ Vodojem rozšíriť tak, aby bola zabezpečená dostatočná kapacita pre výhľadové obdobie
 - c/ Realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu napojenú na SČOV Žilina, v súlade s koncepčnými zámermi Severoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Žilina-„Intenzifikácia ČOV v Žiline a rozšírenie kanalizácie“ recipient rieka Váh
 - d/ Rešpektovať jestvujúci kanalizačný systém v obci
 - e/ Rešpektovať pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácii 1,5m na obidve strany potrubia (§ 19 zákona č.442/2002 Z.z. potrubia do priemeru 500 mm)
 - f/ V trase návrh. komunikácie I. triedy je pre ochranu vodárenského zdroja Teplička zriadená podzemná tesniaca stena s vlastným drenáž. systémom na oboch stranách steny. Žiadame viesť trasu návrh. cesty medzi tesniacou stenou a železnicou a realizáciou cesty nepoškodiť funkčnosť tesniacej steny a drenážneho systému.
3. Regulatívy v oblasti el. energie, plynofikácie, teplofikácie
 - a/ Decentralizované zásobovanie teplom (DZT) sa bude riešiť:
 - a1/ s ekologickou palivovou základňou ZPN, elektrická energia
 - a2/ zabezpečením podmienok pre znižovanie podielu spaľovania tekutých a tuhých palív
 - a3/ zvyšovaním podielu ekologicky čistých foriem energií
 - a4/ u palivovej základne ZPN uvažovať o možnosti výroby tepla a el. energie v kogeneračných jednotkách
 - b/ Rozvoj plynofikácie obce zabezpečovať
 - b1/ využívaním a rozširovaním kapacít realizovaných plynárenských zariadení
 - b2/ výstavbou nových STL plynovodov do 0,4 MPa pre rozvojové plochy
 - b3/ rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma v zmysle zákona č.656/2004 Z.z.§56 a §57, ktoré zabezpečujú bezpečnú prevádzku, rekonštrukciu, obnovu plyn. zariadení a realizáciu novo navrhovaných plyn. zariadení

Článok 8

Zásady a regulatívy na zachovanie kultúrohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytváranie a udržanie ekologickej stability vrátane plôch zelene

1. Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrno - historických hodnôt
 - a/ V zmysle pôvodného ÚPN a znení neskorších doplnkov
 - b /Pri realizácii líniových stavieb a veľkoplošných novostavieb osloviť v stavebnom konaní Krajský pamiatkový úrad v Žiline
2. Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných hodnôt a prvkov MÚSES
 - a/ V zmysle pôvodného ÚPN v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok 9

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o ŽP

1. V oblasti odpadového hospodárstva
 - a/ pravidelne odvážať a zneškodňovať TKO a stavebný odpad
 - b/ znížiť produkciu odpadov formou separácie zberu
 - c/ vytvoriť podmienky pre zber druhotných surovín
 - d/ zabezpečiť dostatočný počet zberných kontajnerov
 - e/ zabezpečiť 2x ročne zber veľkoobjemového odpadu
 - f/ pravidelne aktualizovať plán odpadového hospodárstva
2. V oblasti ochrany vôd a ovzdušia
 - a/ zníženie emisného zaťaženia plynofikáciou, elektrifikáciou
 - b/ výsadba uličnej zelene verejných priestorov
 - c/ realizácia spevnených povrchov komunikácií
 - d/ zákaz spaľovania záhradného odpadu
3. V oblasti ochrany pred hlukom a vibráciami
 - a/ dodržať dovolené hodnoty hluku vo vonkajších priestoroch a stavbách upravuje Nariadenie vlády SR zo 16.1.2002 o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciami

Článok 10

Vymedzenie zastavaného územia obce

1. Výsledné zastavané územie obce je zachytené vo výkrese č.2, kopíruje novonavrhované územia.

Článok 11

Vymedzenie ochranných pásiem chránených území podľa osobitných predpisov

1. V zmysle pôvodného ÚPN a znení neskorších zmien a doplnkov
2. V intraviláne aj mimo intravilán je potrebné pri výstavbe inžinierskych sietí rešpektovať ustanovenie STN 73 6005 o priestorovej úprave

Článok 12

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

1. Plochy pre verejnoprospešné stavby
 - a/ plochy a pozemky pokiaľ nie sú majetkom obce, alebo štátu, je potrebné pre verejnoprospešné stavby vykúpiť od majiteľov pozemkov, alebo inak vysporiadať.

Článok 13

Určenie častí obce pre ktoré je potrebné obstarat' územný plán zóny

1. Pre žiadne časti územia obce Teplička nad Váhom riešeného v Zmene a doplnku č. 4 nie je potrebné spracovať ÚPN – Z.

Článok 14

Zoznam verejnoprospešných stavieb

1. Miestna komunikácia obslužná kat.C2-okružná-pre skupiny A1, A2, A3, B1, B2, B4, C1
2. Miestna komunikácia obslužná kat.C3-priečna -pre skupiny A2, A3, C1

3. Miestna komunikácia obslužná kat.C3 - pre skupiny A4, B3
4. Výstavba ZS a Domu opatrovateľskej služby
5. Výstavba 4+1 bytových domov – obecné nájomné byty
6. Výstavba športovo rekreačného strediska/ miestne prírodné zdroje/ - v investorstve obce
7. Realizácia inžinierskych sietí potrebných pre technické vybavenie riešeného územia

Článok 15
Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením §28, ods.3 Stavebného zákona v platnom znení je dokumentácia návrhu Zmeny a doplnku č.4 Územného plánu Obce Teplička nad Váhom uložená na Obecnom úrade v Tepličke nad Váhom, na stavebnom úrade obce a na Krajskom stavebnom úrade v Žiline.
2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom*25.10.2007*.....



Milan Lazar
starosta obce