



# MESTO SLIAČ

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. ../2018

### KTORÝM SA VYHLASUJÚ ZÁVÄZNÉ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY SLIAČ RYBÁRE – JUH, BLOK 2

Mestské zastupiteľstvo v Sliači 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. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti Územného plánu zóny Sliač Rybáre – Juh, blok 2.

#### § 1

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Pri riadiacom procese zameranom na určenie podmienok pre dlhodobé usmerňovanie investičnej činnosti v riešenom území a určovaní zastavovacích a iných regulačných podmienok pre územné rozhodovanie je potrebné dodržiavať nasledovné záväzné regulatívy definované pre celé riešené územie.

#### § 2

Regulatívy funkčného využívania územia

(1) Pre regulovanie funkčného využitia pozemkov je záväzným dokumentom výkres č. 06 „Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“ grafickej časti Územného plánu zóny Sliač Rybáre – Juh, blok 2 (ďalej len „ÚPNZ“). Pre riešené územie sa stanovuje:

- a) územie je určené pre výstavbu rodinných domov, tzn. rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty,
- b) rodinné domy navrhovať výhradne s parkovaním na pozemku rodinného domu,
- c) hlavné vstupy do rodinných domoch orientovať z ulíc,
- d) dispozičné riešenie rodinných domov musí vytvárať kvalitné a hygienické obytné prostredie,
- e) zamedziť chovu hospodárskych zvierat,

(2) Funkčné využitie

- a) záväzné funkcie:
  - trvalé bývanie v rodinných domoch,
  - zeleň súkromných záhrad.
- b) neprípustné funkcie:
  - objekty občianskej vybavenosti,
  - objekty výroby, výrobných služieb, skladov a drobných prevádzok, zariadenia dopravy ako hlavné stavby,

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

### (3) Dopravné stavby

#### a) záväzné funkcie:

- cestné komunikácie,
- spevnené plochy peších komunikácií - ulice,
- záchytné parkoviská pre návštevy
- cyklistické komunikácie,
- odstavné plochy pre automobily riešené na pozemku stavebníka s prístupovými komunikáciami.

#### b) neprípustné funkcie:

- odstavné plochy pre nadrozmernú dopravu,
- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie.

### (4) Objekty a zariadenia technickej vybavenosti

#### a) záväzné funkcie:

- zariadenia technického vybavenia územia zabezpečujúce funkčnosť stavebných objektov v území,
- zariadenia technického vybavenia územia zabezpečujúce funkčnosť miestnej a mestskej infraštruktúry,

#### b) neprípustné funkcie:

- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a ostatné funkcie v území.

### (5) Plochy zelene

#### a) záväzné funkcie:

- verejná zeleň - izolačná, parková, sprievodná,
- ihriská,
- zeleň súkromných záhrad.

#### b) neprípustné funkcie:

- všetky druhy funkcií s negatívnym vplyvom na životné a spoločenské prostredie a funkcie nezlučiteľné s funkciou zelene.

## § 3

### Regulatívy priestorového usporiadania

(1) Pre regulovanie priestorového usporiadania je záväzným dokumentom výkres č. 06 „Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“ grafickej časti ÚPNZ.

(2) Pri navrhovaní zástavby rešpektovať navrhnutú dopravnú kostru, ktorá je zároveň aj urbanistickou kostrou riešeného územia.

(3) Zástavbu umiestňovať na navrhnutých stavebných pozemkoch a stavebných čiarach,

(4) Dodržiavať odstupy medzi objektmi vymedzenými v zmysle grafickej časti

(5) Do územia umiestňovať objekty rodinných domov len v súčasných architektonických formách, prvkoch a materiáloch, vylúčiť rustikálne a vidiecke formy, prvky a materiály, cudzorodé stavebné formy ako zruby a pod.,

(6) Stavebník/investor si v každej etape stavby vyžadujúcej zemné práce vyžiada od príslušného Krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania (v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk.

#### § 4

##### Regulatívy priestorového usporiadania umiestnenia verejného dopravného vybavenia

(1) Pre regulovanie umiestnenia verejného dopravného vybavenia je záväzný výkres č. 03 „Verejná dopravná vybavenosť“ a výkres č. 06 „Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“ grafickej časti UPNZ. Pre riešené územie sa stanovuje:

- a) zrealizovať navrhované obslužné komunikácie v kategóriách C3 MO 8/40, C3 MO 6,5/30 a C3 MO 4,5/30,
- b) pozdĺž komunikácií riešiť jednostranné a obojstranné chodníky pre peších,
- c) samotnú výstavbu v území zahájiť vybudovaním navrhovaných obslužných komunikácií s dočasnou úpravou povrchu a budovaním hlavných podzemných rozvodov inžinierskych sietí s prípravou prípojok pre jednotlivé rodinné domy v predpokladaných miestach a dimenziách,
- d) samotnú výstavbu rodinných domov realizovať následne, ako samostatné stavebné diela,
- e) finálne úpravy povrchov na komunikáciách a peších trasách spolu s výsadbou zelene zrealizovať v poslednej etape zástavby územia,
- f) parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť pre každý objekt na pozemku rodinného domu, na každej parcele musia byť riešené garáže, resp. garážové prístrešky pre minimálne jedno osobné auto, pričom príjazdová plocha pred garážou resp. garážovým prístreškom musí umožňovať odstavenie ďalšieho auta, resp. áut. Celkový počet odstavných parkovacích miest na konkrétnej parcele bude závisieť od veľkosti rodinného domu a bude vypočítaný podľa STN 73 6110/Z2,
- g) rešpektovať plochy krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevy v zmysle grafickej časti,

(2) Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Sliač, určených rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1-430/92/ILPZ zo dňa 27.10.1992 a v ochranných pásmach vizuálnych leteckých pozemných zariadení na Letisku Sliač v rozsahu: Ochranné pásma svetelných približovacích sústav (ALS RWY 36, ALS RWY 18) a Ochranné pásma svetelných zostupových sústav (PAPI 36, PAPI 18), určených rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky zn. 5192/313-1087-OP/2011 zo dňa 11.07.2011.

(3) Pri riešení zástavby je potrebné rešpektovať výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod. je stanovené:

- a) ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 353,38 m.n.m. Bpv,
- b) ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1:70) s výškovým obmedzením 322,1 cca 328,0 m.n.m. Bpv,
- c) ochranným pásmom prechodových plôch (sklon 1:8) s výškovým obmedzením 323,0 - 340,6 m.n.m. Bpv,

(4) Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

(5) Ďalšie obmedzenia sú stanovené:

- a) ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN (vedenie musí byť riešené podzemným káblom),
- b) ochranným pásmom proti nebezpečným a klamlivým svetlám (povrchová úprava objektov a zariadení musí byť riešená materiálmi s nereflexnou úpravou, externé osvetlenie objektov, spevnených plôch a komunikácií, reklamných zariadení a pod., musí byť riešené svietidlami, ktorých svetelný lúč je nasmerovaný priamo na osvetľovanú plochu a nemôže spôsobiť oslepenie posádky lietadiel, zákaz použitia silných svetelných zdrojov),

c) vonkajším ornitologickým ochranným pásmom (vylúčenie vykonávania činností a zriaďovania stavieb a prevádzok, ktoré by mohli zvýšiť výskyt vtáctva v okolí letiska, obmedzenie zriaďovania poľnohospodárskych stavieb, napr. hydinární, kravínov, bažantníc, stredísk zberu a spracovania hmotného odpadu, vodných plôch a ďalších stavieb s možnosťou vzniku nadmerného výskytu vtáctva).

(6) Pri funkčnom využití území v blízkosti letísk je nutné zohľadniť zvýšenú hladinu hluku z leteckej dopravy, a to najmä v ochrannom pásme vzletového a približovacieho priestoru a ochrannom pásme prechodových plôch. Pri stavebno-technických riešeniach nových stavieb je potrebné túto skutočnosť zohľadňovať tak, aby boli zabezpečené prípustné hodnoty hluku a vibrácií.

(7) Dopravný úrad je dotknutým orgánom štátnej správy aj v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky.

(8) Dopravný úrad je potrebné požiadať aj pri stavbách a zariadeniach:

- a) ktoré by svojou výškou, prevádzkou alebo použitím stavebných mechanizmov mohli narušiť vyššie uvedené ochranné pásma Letiska Sliač,
- b) stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona),
- c) stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b) leteckého zákona),
- d) zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- e) zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona).

## § 5

Regulatívy priestorového usporiadania umiestnenia verejného technického vybavenia

(1) Pre regulovanie umiestnenia verejného technického vybavenia je záväzný výkres č. 04 "Verejná technická vybavenosť" grafickej časti ÚPNZ.

(2) Pre zásobovanie pitnou vodou riešeného územia sa stanovuje:

a) realizovať rozšírenie vodovodnej siete z existujúceho verejného vodovodu DN 150 navrhovanými vetvami DN 100 a DN 80, v zmysle grafickej časti,

b) dodržať ochranné pásma verejných vodovodov s priemerom potrubia do 500 mm - 1,5 m od okrajov potrubia obojstranne, s priemerom potrubia nad 500 mm - 2,5 m od okrajov potrubia obojstranne,

c) navrhované inžinierske siete viesť v koridoroch vytvorených novými komunikáciami v zmysle grafickej časti,

d) pri návrhu jednotlivých stavieb riešiť hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody.

(3) Pre kanalizáciu v riešenom území sa stanovuje:

a) realizovať rozšírenie a vybudovanie kanalizačnej siete v zmysle grafickej časti,

b) odkanalizovanie riešeného územia riešiť splaškovou a dažďovou kanalizáciou,

c) realizovať kanalizačné stoky splaškovej kanalizácie F 4-1, F 4-2, F 4-3 a F 4-1.1, DN 300,

- d) realizovať stoky dažďovej kanalizácie D1, D2, D3, D4, D5, D6, D3-1, D5-1, DN 300 mm, D2-1, D4-1, D6-1, DN 250 mm a D2-2, D1-1o, D3-2o, DN 200 mm,
- e) dodržať ochranné pásma jestvujúcich a navrhovaných kanalizačných potrubí s priemerom potrubia do 500 mm - 1,5 m od okrajov potrubia obojstranne, s priemerom potrubia nad 500 mm - 2,5 m od okrajov potrubia obojstranne,
- f) odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd 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.

(4) Pre riešenie energetiky v riešenom území sa stanovuje:

- a) realizovať novú kioskovú trafostanicu o výkone 630 kVA,
- b) trasy VN, NN rozvodov ako aj verejného osvetlenia riešiť výlučne káblovými zemnými rozvodmi,
- c) realizovať nové STL plynovody – vetva A, vetva B, vetva B1, vetva C, vetva D v zmysle grafickej časti,
- d) verejné osvetlenie riešiť ako osvetlenie komunikácií, trasy verejného osvetlenia riešiť popri dopravných a peších koridoroch,
- e) vybudovať nové kábelovody telekomunikačnej siete (slaboprúdové rozvody) v zmysle grafickej časti, miestnu telefónnu sieť k jednotlivým účastníkom riešiť zemnými úložnými medenými káblami,
- f) navrhované inžinierske siete viesť v koridoroch vytvorených novými komunikáciami,
- g) rešpektovať všetky novo navrhované hlavné trasy a dimenzie inžinierskych sietí v zmysle grafickej časti,
- h) rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj navrhovaných inžinierskych sietí.

## § 6

### Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch

(1) Pre regulovanie umiestnenia stavieb je záväzným výkresom č. 06 „Výkres priestorovej a funkčnej regulácie“

(2) Umiestnenie stavby na pozemku pre jednotlivé typy rodinných domov sú záväzne určujú odseky 3 až 7.

#### (3) RD I - RODINNÝ DOM TYP I

- a) dvojpodlažný radový rodinný dom,
- b) prípustné tvary striech: ploché s finálnou úpravou okruhliakmi resp. zelené,
- c) výškové osadenie prízemnia rodinného domu: + 0,12 - +0,4 voči nivelete chodníku pred vjazdom na parcelu,
- d) koeficient zastavanosti pre hlavný stavebný objekt vrátane garáže/prístrešku: 0,25 - 0,4
- e) zastavaná plocha hlavného stavebného objektu vrátane garáže /prístrešku: max. 190 m<sup>2</sup>
- f) koeficient zelene : min. 0,4 z plochy parcely.

#### (4) RD II - RODINNÝ DOM TYP II

- a) samostatne stojaci jednopodlažný alebo dvojpodlažný rodinný dom,
- b) prípustné tvary striech: ploché s finálnou úpravou okruhliakmi resp. zelené,
- c) výškové osadenie prízemnia rodinného domu: + 0,1 - +0,4 voči nivelete chodníku pred vjazdom na parcelu,
- d) koeficient zastavanosti pre hlavný stavebný objekt vrátane garáže/prístrešku: 0,20 - 0,35
- e) zastavaná plocha hlavného stavebného objektu vrátane garáže /prístrešku: max. 250 m<sup>2</sup>

f) koeficient zelene : min. 0,4 z plochy parcely.

(5) RD III - RODINNÝ DOM TYP III

a) samostatne stojaci jednopodlažný alebo dvojpodlažný rodinný dom,

b) prípustné tvary striech: ploché s finálnou úpravou okruhliakmi resp. zelené ,

c) výškové osadenie prízemnia rodinného domu: + 0,1 - +0,4 voči nivelete chodníku pred vjazdom na parcelu,

d) koeficient zastavanosti pre hlavný stavebný objekt vrátane garáže/prístrešku: 0,15 - 0,25

e) zastavaná plocha hlavného stavebného objektu vrátane garáže /prístrešku: max. 320 m<sup>2</sup>

f) koeficient zelene : min. 0,4 z plochy parcely.

(6) RD IV - RODINNÝ DOM TYP IV

a) samostatne stojaci jednopodlažný rodinný dom s podkrovím,

b) prípustné tvary striech: sedlová strecha 30-40°, hrebeň rovnobežne s ulicou,

c) výškové osadenie prízemnia rodinného domu: + 0,1 - +0,4 voči výške chodníku na úrovni fixného bodu,

d) koeficient zastavanosti pre hlavný stavebný objekt vrátane garáže/prístrešku: 0,18 - 0,33

e) zastavaná plocha hlavného stavebného objektu vrátane garáže /prístrešku: max. 280 m<sup>2</sup>

f) koeficient zelene : min. 0,4 z plochy parcely.

(7) RD IV - RODINNÝ DOM TYP V

a) samostatne stojaci jednopodlažný rodinný dom s podkrovím,

b) prípustné tvary striech: sedlová strecha 30-40°, hrebeň rovnobežne s ulicou,

c) výškové osadenie prízemnia rodinného domu: + 0,1 - +0,4 voči výške chodníku na úrovni fixného bodu,

d) koeficient zastavanosti pre hlavný stavebný objekt vrátane garáže/prístrešku: 0,15 - 0,25

e) zastavaná plocha hlavného stavebného objektu vrátane garáže /prístrešku: max. 240 m<sup>2</sup>

f) koeficient zelene : min. 0,4 z plochy parcely.

(8) Odstupy stavieb

a) vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia,

b) okrem uvedených podmienok zástavby v zmysle grafickej časti je potrebné v urbanistickom riešení zohľadniť požiadavky vyplývajúce z Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., 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.

(9) Intenzita zastavania –riešené územie je rozčlenené na samostatné stavebné pozemky, ktoré sú regulované štyrmi regulačnými princípmi:

Číslo regulačného princípu	Plocha určená k výstavbe (m <sup>2</sup> )	Koeficient zastavanosti v rámci plochy určenej k výstavbe	Prípustný interval zastavanej plochy domu (m <sup>2</sup> )	Prípustná podlažnosť	Koeficient zelene
I.	220	0,64 - 0,86	140 - 190	2. NP	min. 0,4 z plochy parcely
II.	330	0,45 - 0,75	150 - 250	1. NP + 2. NP	min. 0,4 z plochy parcely
III.	viď kóty vo výkrese	0,45 - 0,75	vyplynie z kót vo výkrese a koeficientu zastavanosti	1. NP + 2. NP	min. 0,4 z plochy parcely
IV.	279	0,45 - 0,75	125 - 210	1. NP	min. 0,4 z plochy parcely

\* pozn. plochy terás, spevnených plôch, exteriérových bazénov a pod. nie sú uvažované do zastavanej plochy domu

(10) Prípustnosť architektonického riešenia –záväzná regulatíva platná pre celé riešené územie:

- a) na každej parcele musia byť riešené garáže, resp. garážové prístrešky, ktoré budú uvažované do zastavanej plochy domu, príjazdová plocha pred garážou resp. garážovým prístreškom musí umožňovať odstavenie ďalších áut /auta, celkový počet odstavných parkovacích miest na konkrétnej parcele bude závislý od veľkosti rodinného domu a bude vypočítaný podľa STN 736110/Z2,
- b) plochy terás, spevnených plôch, exteriérových bazénov a pod. nie sú uvažované do zastavanej plochy domu, ich plošný rozsah musí byť taký aby podiel zelene na príslušnej parcele neklesol pod stanovených 40%,
- c) hlavný stavebný objekt s garážou resp. garážovým prístreškom musí byť umiestnený výlučne v rámci plochy pre umiestňovanie stavieb v zmysle výkresu 06-A,
- d) v území nie sú povolené radikálne terénne úpravy (násypy, odkopy) meniace výškové pomery na stavebných parcelách a ich vzájomné výškové vzťahy,
- e) v území nie sú povolené iné ako ploché strechy (okrem rodinného domu na parcele č. 50),
- f) výška atiky pri jednopodlažnej hmote musí byť v intervale + 3,200 - + 3,700 vo vzťahu k podlahe prízemí (+ - 0,000 stavebného objektu),
- g) výška atiky pri dvojpodlažnej hmote musí byť v intervale + 5,800 - + 6,600 vo vzťahu k podlahe prízemí (+ - 0,000 stavebného objektu),
- h) všetky ploché strechy v riešenom území budú upravené vrstvou okruhliakov, resp. budú riešené ako zelené,
- i) prípustná farebnosť šikmých striech s doplnkami - odtiene červenej, odtiene sivej,
- j) prípustná farebnosť klampiarskych výrobkov plochých striech - odtiene sivej,
- k) na doplnkových konštrukciách (loggie, markízy a pod.) je prípustné použitie falcovaných krytín sivých odtieňov,
- l) v celom území sú povolené len ľahké pletivové a drôtené plotové systémy do celkovej výšky 1,6 m, prípustná farebnosť - odtiene sivej,
- m) oplotenie kotvíť výlučne do utopených pätičiek resp. zemných skrutiek, priebežné múriky nie sú akceptovateľné,

- n) oplotenie môže byť z dôvodu intimity doplnené živým plotom do maximálnej výšky plotového systému, otváracie časti oplotenia sa nesmú otvárať do ulice, do oplotenia bude zaintegrovaná pevná časť pre umiestnenie meračov,
- o) umiestnenie nádob na komunálny odpad musí byť riešené v rámci plochy stavebnej parcely, pričom odpadové hospodárstvo nesmie byť z ulice vizuálne vnímateľné,
- p) pozícia vjazdu do garáže (prístrešku) je pri RD I., RD III. a RD IV. fixná, pri RD II. je pozícia vjazdu variabilná a prispôsobená návrhu konkrétneho domu v zmysle výkresu č. 02,
- q) prípustná farebnosť dláždených plôch a stavebných doplnkov vnímateľných zo strany ulice (ohrádky meračov a odpadových nádob, ...) - odtiene sivej, prípustné materiály: betónové liate povrchy, betónové kusové povrchy, povrchy z prírodného kameňa,
- r) prípustné farby v území: biela, odtiene sivej, tlmené (nerflexné) odtiene červenej a zelenej, farebnosť sa týka všetkých stavebných konštrukcií a stavebných výrobkov,
- s) akceptovateľné sú aj prirodzené odtiene prírodného dreva,
- t) všetky ostatné farby sú v území neprípustné,
- u) na parcelách nie sú povolené samostatné uzavreté hospodárske objekty,
- v) uzavreté doplnkové, resp. hospodárske objekty a priestory je možné riešiť len v rámci plochy určenej pre umiestňovanie stavieb a sú uvažované do zastavanej plochy domu,
- w) minimálny dotyk so stavebnou čiarou bočnej fasády domu je 8 m od priesečníku stavebnej čiary bočnej fasády so stavebnou čiarou hlavnej časti stavby, pričom na tejto fasáde je možné umiestňovať okná z obytných miestností len v prípade ustúpenia hmoty stavby o viac ako 5 m od príslušnej hranice stavebnej parcely, pri vzdialenosti menšej ako 5 m sú prípustné len okná z podružných miestností s parapetom min. výšky 1,5 m a nepriehľadnou úpravou (matné sklo a pod.),
- x) v území sú prípustné len súčasné architektonické formy, prvky a materiály s vylúčením rustikálnych a vidieckych foriem, prvkov a materiálov (arkády, členené a oblúkové okná, balustrády, výrazné šambrány, ...), cudzorodé stavebné formy ako zruby a pod.,
- y) stavebná hmota 2. NP nemusí vykazovať dotyk so žiadnou so stavebných čiar, nesmie však presiahnuť prípustnú plochu pre umiestnenie 2. NP.

## § 7

### Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby

- (1) V oblasti funkčného členenia mesta vytvoriť novú obytnú zónu.
- (2) Navrhovanú obytnú zónu dopravne napojiť na existujúcu dopravnú infraštruktúru.
- (3) Riešené územie leží v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Kováčovej a v Sliači, z tohto dôvodu je pri výstavbe nutné rešpektovať príslušnú legislatívnu ochranu vôd v území.
- (4) Riešené územie je v zmysle Máp povodňového ohrozenia a povodňového rizika zahrnuté ako záplavové územie Q100. Pri povoľovací stavieb je potrebné zabezpečiť nasledovné:
  - a) pri plánovaní výstavby si vyžiadať stanovisko správcov tokov a rešpektovať stanovisko štátnej vodnej správy,
  - b) pri navrhovaní stavieb akceptovať ustanovenia Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z.,
- (5) V zmysle § 40 ods. 2 a 3 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, v prípade zistenia archeologických nálezov počas zemných prác musí nálezca oznámiť ihneď nález tunajšiemu úradu.



## § 8

### Regulatívy krajinnej štruktúry zelene

(1) Pri realizácii zástavby riešiť vytvorenie Hronského parku, ako plochy verejnej zelene esteticky a funkčne dotvárajúcu navrhovanú zástavbu.

(2) Situovať výsadbu drevín popri navrhovaných komunikáciách, ktorá bude priestorovo oddeľovať pešie komunikácie od cestných.

(3) V rámci návrhu sadových úprav jednotlivých objektov riešiť solitéry aj skupiny stromov s plochou trávniká.

## § 9

### Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Jednotlivé stavebné objekty budú vybavené tak, aby spĺňali minimálne stavebno – technické a hygienické požiadavky v zmysle zákonov, noriem a vyhlášok platných v čase výstavby.

## § 10

### Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Na všetky navrhované stavby v riešenom území sa vyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

## § 11

### Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

(1) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov sú graficky zdokumentované vo výkrese č. 05 „Návrh vlastníckych vzťahov“ grafickej časti ÚPNZ, ktorý je pre regulovanie výstavby v riešenom území záväzný.

(2) Pri rozdeľovaní a sceľovaní pozemkov je nutné vytvárať jednotlivé stavebné pozemky tak, ako je zdokumentované v grafickej časti ÚPNZ.

(3) Žiaduce je, aby stavebné pozemky, na ktorých sú navrhnuté dopravné stavby, technického vybavenia územia a verejná zeleň prešli do vlastníctva príslušných správcov a vlastníkov dopravných stavieb, verejných rozvodov, inžinierskych sietí a verejných priestranstiev.

## § 12

### Pozemky na verejnoprospešné stavby

Pre vymedzenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby je záväzný výkres č. 07 „Výkres verejnoprospešných stavieb“ grafickej časti ÚPNZ.

## § 13

### Zoznam verejnoprospešných stavieb

(1) Rozhodujúce verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov ÚPN Z, pre ktorý je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územie a vytvárať územnotechnické podmienky a pre ktorých realizáciu je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť (§ 108, ods. 2 stavebného zákona). Verejný záujem sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní (§ 112 stavebného zákona).

(2) Doprava

VPS 10 komunikácie, parkoviská a chodníky

(3) Vodné hospodárstvo - voda, kanalizácia

VPS 06 navrhovaný vodovod a PH

VPS 07 kanalizácia dažďová

VPS 08 kanalizácia splašková

(4) Energetika - elektrika, plyn, telekomunikácie

VPS 01 navrhovaná trafostanica

VPS 02 navrhované VN podzemné vedenie

VPS 03 navrhované NN rozvody

VPS 04 rozvody verejného osvetlenia

VPS 05 STL pripojovací plynovod

VPS 09 združená trasa pre SLP rozvody (univerzálny chráničkový rozvod)

(5) Zeleň

VPS 12 parková zeleň (Hronský park)

#### § 14

##### Schéma záväzných častí

(1) Výkres č. 01 - Širšie vzťahy - je záväzný pre regulovanie bodov napojenia hlavných rozvodov technickej a dopravnej infraštruktúry.

(2) Výkres č. 02 - Komplexný urbanistický návrh - je záväzný pre regulovanie funkčného využívania pozemkov.

(3) Výkres č. 03 – Verejná dopravná vybavenosť - je záväzný pre regulovanie riešenia dopravnej vybavenosti.

(4) Výkres č. 04 – Verejná technická vybavenosť - je záväzný pre regulovanie hlavných rozvodov verejného vodovodu a kanalizácie, hlavných rozvodov verejného osvetlenia, plynovodov a rozvodov elektrickej energie.

(5) Výkres č. 05 - Výkres vlastníckych vzťahov - je záväzný pre regulovanie delenia a sceľovania pozemkov a určenie pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

(6) Výkres č. 06 - Výkres priestorovej a funkčnej regulácie - je záväzný pre regulovanie priestorového usporiadania územia, zelene a regulovanie dopravnej vybavenosti.

Výkres č. 07 - Výkres verejnoprospešných stavieb - je záväzný pre určenie verejnoprospešných stavieb a pozemkov pre verejnoprospešné stavby.

#### § 15

##### Záverečné ustanovenia

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie č. .... schválilo Mestské zastupiteľstvo v Sliachi na svojom zasadnutí dňa ..... uznesením č. ....

(2) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom .....

**Ing. Daniel Dunčko**  
primátor mesta Sliach

Vyvesené na úradnej tabuli dňa .....

Zvesené z úradnej tabule dňa .....