Euro Bauer s.r.o
Prielohy 1012/1C
010 01 Žilina

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/kontakt	Rajec/dátum
28.05.2025	350/2025/OIVaŽP-5287	Tomčíková, 0907/904 547	02.09.2025

Vyjadrenie k architektonickej štúdii zamýšľaného investičného zámeru „Nový Rajec“

Dňa 30.05.2025 ste požiadali Mesto Rajec ako príslušný orgán územného plánovania o vydanie vyjadrenia k architektonickej štúdii zamýšľaného investičného zámeru „Nový Rajec“ zaevidovanej pod číslom záznamu 3878/2025 na stavbu:
názov stavby: **Nový Rajec**
žiadateľ **: Euro Bauer s.r.o.** Prielohy 1012/1C, 010 01 Žilina, IČO: 52 086 577
v meste **: Rajec,**
v katastrálnom území: **Rajec**
na pozemkoch katastra nehnuteľností registra „C“ : **parcely č. 2161/4, 2161/5, 2161/6**
vypracovanej spoločnosťou Žilina, dátum 2025 .

Opis stavby:
Výstavba bytového domu s 21 bytových jednotiek, 4 nadzemné podlažia, celková výška stavby 13,590 m, pôdorysný rozmer 42,50x12,90 m, 24 parkovacích státí. Stavebný pozemok nie je pravidelného tvaru, podľa navrhovanej situácie osadenia stavby bytového domu, je od východnej strany pozemku vedená prístupová komunikácia , komunikácia pozdĺžne rozdeľuje parkovacie státia (8) a bytový dom so vstupom zo severnej strany, ďalšie miesta (2+2) sú navrhnuté od východnej a západnej strany BD. Štúdia navrhuje sadové úpravy, zelenú strechu, detské ihrisko. 1. NP je čiastočne otvorené a tým vytvára priestor pre garážové státia, uzatvorenú časť tvoria technické priestory. Na 2 a 4. NP sú navrhnuté 2 a 3 izbové byty.
Predložená situácia osadenia stavby neobsahuje odstupové vzdialenosti stavby bytového domu od hraníc susedných pozemkov, neobsahuje návrh napojenia stavby na inžinierske siete a napojenia stavby na verejnú komunikáciu.

Pozemky (príloha č. 1 – mapa), na ktorých je uvažovaný investičný zámer sú v zmysle platného Územného plánu mesta Rajec, ktorý bol schválený uznesením MZ č. 48/2008 dňa 29.04.2008,

Zmeny a doplnky č. 1 boli schválené uznesením MZ č. 87/2011 dňa 09.06.2011, Zmeny a doplnky č. 2 boli schválené uznesením MZ č. 45/2021 dňa 26.05.2021 a Zmeny a doplnky č. 3 boli schválené uznesením MZ č. 75/2023 dňa 30.10.2023 začlenené :

1. výkresová časť (príloha č. 2,3,4):
- komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia : **NÁVRH - A2- obytné územie s prevládajúcou IBV .**

V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 1/2008 o záväzných častiach UPN-Mesta Rajec, všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2011 o záväznej časti Zmien a Doplnkov č. 1 územného plánu, všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2021 o záväznej časti Zmien a Doplnkov č. 2 územného plánu, všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2023 o záväznej časti Zmien a Doplnkov č. 3 územného plánu mesta Rajec platia pre funkčné využitie A2 regulatívy:

2. textová časť (príloha č. 5):
2.1. Prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia, regulácia využitia plôch v nadväznosti na označenie vo výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia:

- druh funkčnej plochy: **Plochy určené pre IBV s možnosťou nezávadnej občianskej vybavenosti a výroby**
- prevládajúca funkcia: IBV
- prípustná funkcia: občianska vybavenosť v dole uvedenom rozsahu, bytové domy
- obmedzene prípustná funkcia: nezávadné remeslá a výroba
- neprípustná funkcia: super a hypermarkety, veľkoobchodné zariadenia, priemysel a sklady, stavebné dvory, zariadenia poľnohospodárskej výroby

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

- základná funkcia – rodinné domy
- doplnková funkcia: bytové domy, služby, rekreačná, športová a výrobná (obchody, ubytovacie a reštauračné zariadenia), bez škodlivých vplyvov na obytnú funkciu;
- prevládajúci typ stavebnej činnosti - nadstavby, stavebné úpravy, prístavby, novostavby;
- spôsob zástavby - dvojtraktové rodinné domy, počet podlaží pri novostavbách, stavebných úpravách, nadstavbách max. 1+2+1 alebo 0+2+1, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35-45°,
- drobnochov obmedzený na malé hospodárske zvieratá v počte, ktorý nevytvára negatívny vplyv na obytnú funkciu (susedné pozemky),

2.3.Regulatívy priestorové pre BD:

b) spôsob zástavby na navrhovaných obytných plochách HBV z nízkopodlažnej bytovej výstavby bytových domov, s max. počtom nadzemných podlaží 4 NP + podkrovie s max. výškou stavieb +15,0 m nad úroveň upraveného terénu, s neoploteným pozemkom

c) voľbou vhodného vzájomného odstupu obytných domov zabezpečiť insoláciu navzájom, ako aj okolitej obytnej výstavby
d) požaduje sa jasne definovať poloverejný priestor vnútroblokov, aby bol priestor využívaný iba ich obyvateľmi. Odlíšením od verejného priestoru sa zníži anonymita vnútrobloku – vzťah society k priestoru vnútrobloku.

2.4.Regulatívy kompozičné pre BD:
d) Zásady osadzovania stavieb

- objekty bytových domov budú nízkopodlažné s max. počtom nadzemných podlaží 4 NP + podkrovie s max. výškou stavieb +15,0 m nad úroveň upraveného terénu
- osadenie bytových domov od obslužných komunikácii 12 m od okraja komunikácie, pás zelene od obytného domu 5 m
- sklon šikmých striech do 45°, doplnkový tvar zastrešenia nie je obmedzený
- objekty rodinných domov situovať štítmi k uliciam
- osadenie domov 6 m od okraja miestnej komunikácie
- rodinné domy budú jednopodlažné s podkrovím s max. výškou hrebeňa strechy 10 m
- sklon striech musí byť min. 35°- 45°
- oplotenie domov min.3 m od okraja verejnej komunikácie, v odôvodnených prípadoch je možné znížiť odstup na 1m
- 3 metre široký pás verejnej zelene rezervovať na vedenie inžinierskych sieti ako verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody, vodovod.

Vo funkčnej ploche sú odsúhlasené verejnoprospešné stavby:
s) vybudovanie vodovodu pre nové lokality zástavby,
t) zásobovanie územia mesta elektrickou energiou a stavby s tým spojené,
u) vybudovanie verejného osvetlenia v rozvojových plochách kábelovým rozvodom a sadovými osvetľovacími stožiarmi,
v) rozšírenie STL plynovodov do plôch s plánovou zástavbou,
f) rekonštrukcia existujúcich a výstavba nových komunikácií pre nové lokality HBV, IBV, OV, rekreácie a výstavba parkovacích miest,
r) postupné budovanie verejnej splaškovej a dažďovej kanalizácie,
y) dobudovanie vedení káblovej televízie v navrhovanej obytnej zóne.

Mesto Rajec ako príslušný orgán územného plánovania preskúmalo predloženú architektonickú štúdiu „Nový Rajec“ vypracovanú spoločnosťou Žilina, dátum 2025 a konštatuje, že zámer výstavby bytového domu je v súlade s priestorovým usporiadaním a funkčným využitím územia. Pre ďalší stupeň dokumentácie je potrebné dodržať kompozičné regulatívy (neobsahuje ich predložená štúdia) a zároveň riešiť napojenie budúcej stavby na verejnú komunikáciu.

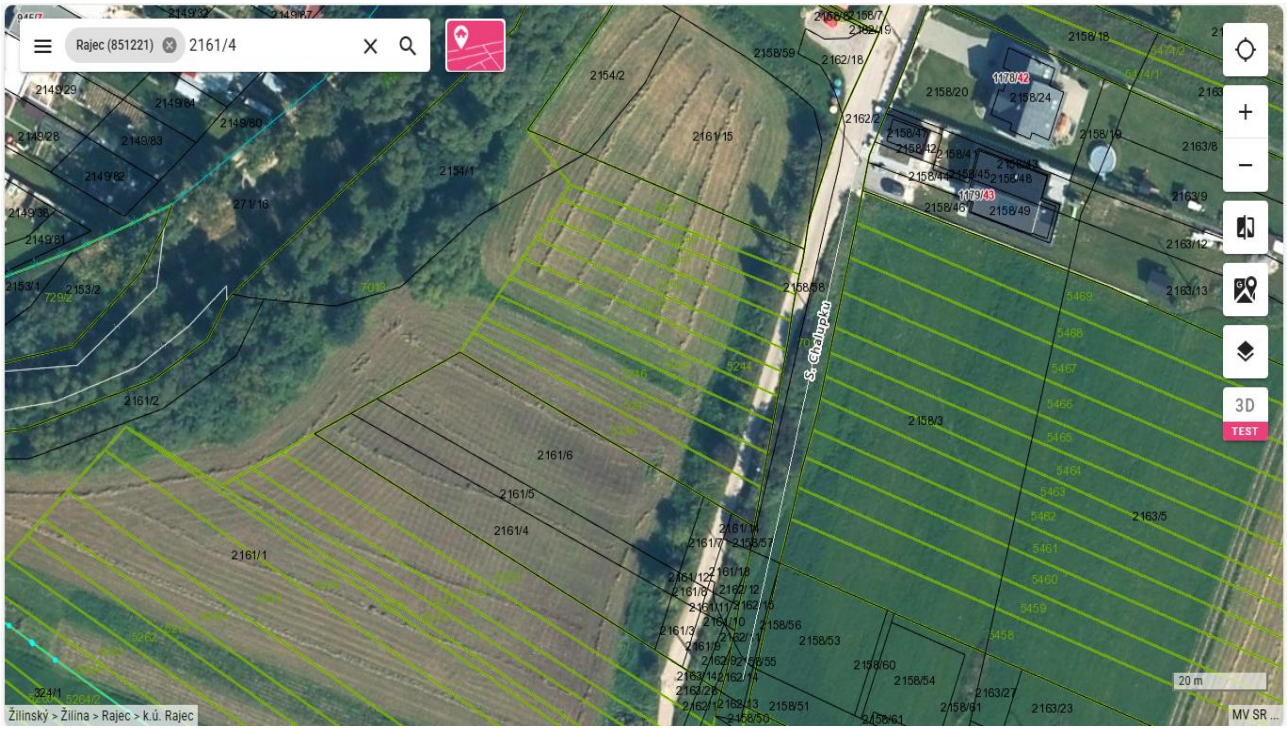
Vo veci napojenia stavby bytového domu na verejnú komunikáciu sa Mesto Rajec vyjadrilo v stanovisku zo dňa 24.01.2025 pod č. 7/2025/OIVaŽP-587. V stanovisku sa konštatuje potreba vybudovania verejnej komunikácie pre danú lokalitu, jej vybudovanie a financovanie z externých zdrojov – zdrojov investorov uvedenej lokality.

S pozdravom

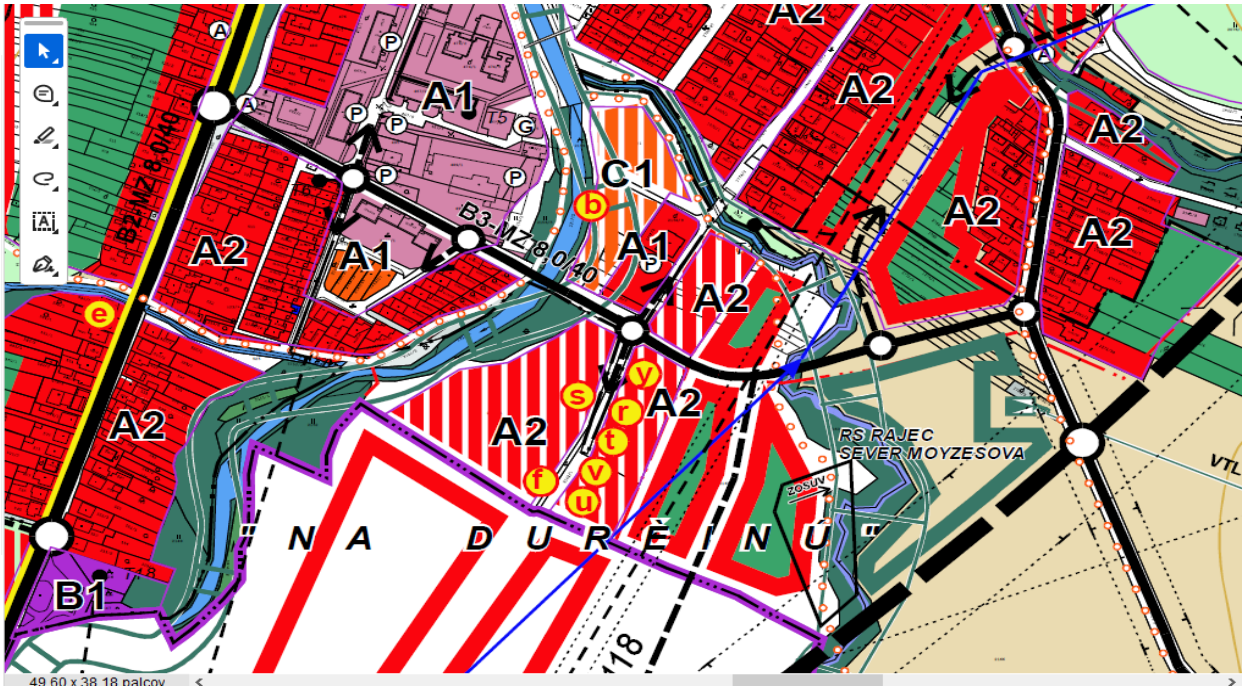
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

Na vedomie:
Spoločný obecný úrad Rajec, ÚP a stavebný poriadok, Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec

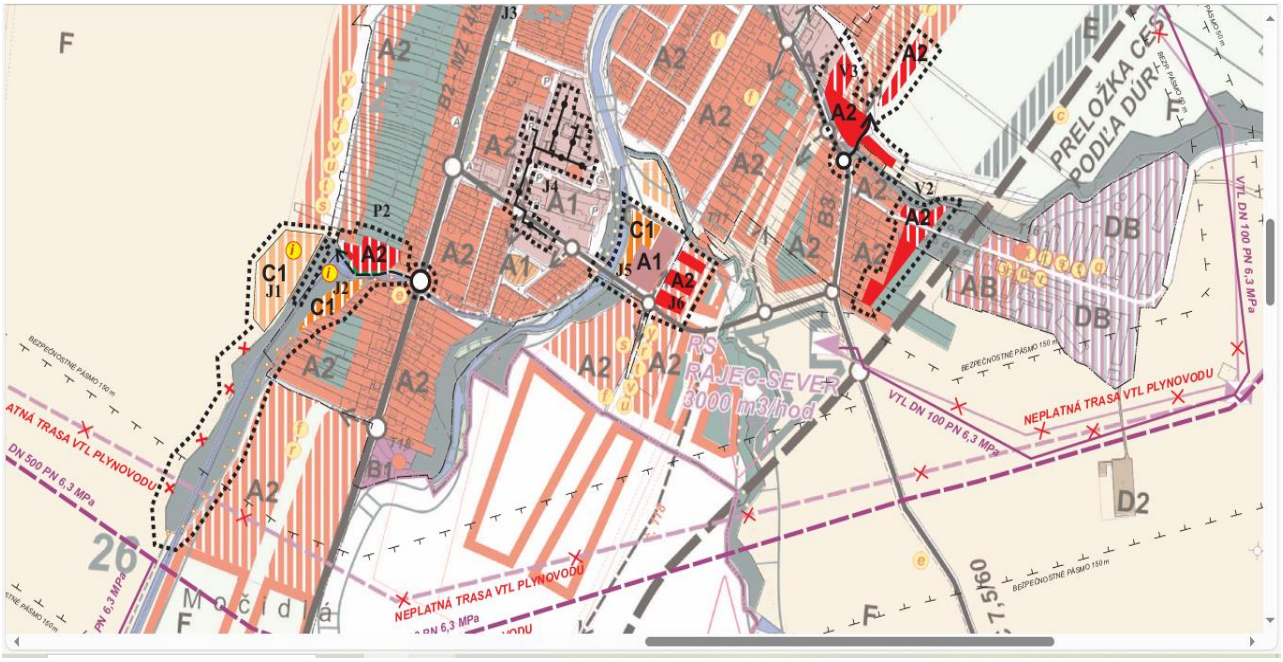
Príloha č. 1 – snímka z mapy



Príloha č. 2 – výkres priestorového usporiadania , UP r. 2008



Príloha č. 3 – výkres priestorového usporiadania , Zmena a doplnok č. 2 UP



Príloha č. 4 – výkres priestorového usporiadania , Zmena a doplnok č. 3 UP

Príloha č. 5 – Prevládajúce, prípustné, obmedzujúce .... podmienky - Zmena a doplnok č. 2 UP

Označenie vo výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia: **A2**

Funkčná plocha: **Obytné územie s prevládajúcou IBV**

Tab B- 55

Ozn.	Druh funkčnej plochy	Plochy určené pre individuálnu bytovú výstavbu s možnosťou nezávadnej občianskej vybavenosti a výroby.
++	Prevládajúca funkcia	IBV
+	Prípustná funkcia	Občianska vybavenosť v dole uvedenom rozsahu, bytové domy
±	Obmedzene prípustná funkcia	Nezávadné remeslá a výroba
x	Neprípustná funkcia	Super a hypermarkety, veľkoobchodné zariadenia, priemysel a sklady, stavebné dvory, zariadenia poľnohospodárskej výroby
	Doplňujúce ustanovenia	

++	Rodinné domy	x	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
+	Bytové domy do 4 +1 podlažie	x	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
x	Byty v objektoch určených na inú funkciu	x	Skladové areály, distribučné centrá
x	Nákupné strediská a obchodné domy	x	Stavebné dvory a zariadenia
x	Distribučné a veľkoobchodné centrá	x	Zariadenia pre rastlinnú poľnohospodársku výrobu
x	Supermarkety, diskonty	x	Zariadenia pre živočíšnu poľnohospodársku výrobu
+	Predajne a služby v objektoch inej funkcie	x	Športové a telovýchovné areály a zariadenia
±	Zariadenia verejného stravovania	x	Športové haly
±	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu	x	Telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne, netradičné športy
x	Areály voľného času a multifunkčné zariadenia	x	Kúpaliská
x	Zariadenia pre kultúru	x	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
x	Zábavné zariadenia	x	Zariadenia športu a telovýchovy v objektoch inej funkcie
x	Zariadenia pre kultúru v objektoch pre inú funkciu	x	Rekreačno-oddychové a športové prírodné areály
x	Obradné a smútočné siene	x	Pobytové lúky, naučné chodníky, turistické trasy
x	Kostoly a modlitebne	x	Záhradkárske osady a lokality
x	Areály cirkevných zariadení	x	Chatové osady
x	Zariadenia pre správu, administratívu a riadenie	±	Drobné zariad. občianskej vybavenosti pre obsluhu územia
±	Zariadenia pre administratívu v iných objektoch	x	Les
x	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície	+	Zeleň líniová a plošná
+	Materské školy, ***detské ihriská***	+	Zeleň krajinná a ekostabilizačná
x	Základné školy a základné umelecké školy	+	Cyklistické trasy
x	Stredné školy, špeciálne školy	++	Pešie komunikácie
x	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva	x	Kompostárne a zariad. na zhodnoc. biolog. rozlož. odpadu
x	Veda a výskum, vedeckotechnické parky	x	Spracovanie, úprava a iné nakladanie s odpadmi
±	Ambulantná lekárska starostlivosť, polikliniky	x	Zariadenia na separovaný zber odpadov
x	Špecifické zdravotnícke zariadenia a služby	±	Zariadenia na separovaný zber miestneho významu
x	Stacionáre soc služieb, chránené dielne, chránené bývanie	x	Čerpacie stanice pohonných hmôt
x	Domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov	±	Odstavné státia a parkoviská
x	Domovy penzióny dôchodcov	x	Parkovacie garáže
±	Zariadenia poskytujúce sociálne služby	++	Komunikácie vozidlové
±	Zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb	++	Zariadenia, vedenia tech. vybavenosti pre obsluhu územia
x	Zariadenia výroby a výrobných služieb	x	Tranzit. vedenia tech. vybavenosti nadradeného významu