

OBSAH :	strana
SPRIEVODNÁ SPRÁVA	3
A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
A.1 Úvod	3
A.1.1 Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi	3
A.1.2 Riešiteľský kolektív	3
A.1.3 Obsah ZaD č.5 ÚPN-O	3
A.2 Dôvod a cieľ obstarania ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada	3
A.3 Hodnotenie doterajšieho územného plánu obce	3
A.4 Údaje o súlade riešenia so zadaním	4
A.5 Výsledky variantných riešení	4
A.6 Súpis použitých územnoplánovacích podkladov a iných podkladov so zhodnotením ich využitia pri riešení	4
A.6.1 Schválená ÚPD, vzťahujúca sa k riešenému územiu v ZaD č.5 ÚPN-O	4
A.6.2 Ostatné podklady	4
B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU	5
B.1 Vymedzenie riešeného územia	5
B.1.1 Základné údaje charakterizujúce územie obce	5
B.1.2 Vymedzenie riešeného územia v ZaD č.5 ÚPN-O	5
B.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	5
B.2.1 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC–Žilinského kraja	5
B.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	5
B.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	5
B.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	5
B.6 Návrh funkčného využívania územia obce	5
B.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia, výroby a rekreácie	5
B.7.1 Návrh riešenia bývania	5
B.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	5
B.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	5
B.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami,	
B.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
B.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	6
B.12.5 Civilná ochrana	6
B.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
B.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložísk a dobývacích priestorov	6
B.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	6
B.16 Celkové hodnotenie koncepcie navrhovaného riešenia	6
B.17 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE – PP A LESNOM PÔDNOM FONDE – LPF	6
NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA, NÁVRH ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	7
C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	9
D. DOKLADOVÁ ČASŤ	9

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1 ÚVOD

A.1.1 ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI A SPRACOVATEĽOVI

Práce na ZaD č.5 ÚPN–O Liptovská Osada sú vypracované na základe Zmluvy o dielo ÚPN-O Liptovská Osada / AA PN 01/2023 (Zmena a Doplnok č.5 ÚPN-O Liptovská Osada).

Obstarávateľ: Obec Liptovská Osada
štatutárny zástupca: Obecný úrad Liptovská Osada, PSČ 034 73
Ing. Róbert KUZMA, starosta obce

Zhotoviteľ: Ing. arch. Peter NEZVAL, autorizovaný architekt
M. Šinského 7, 010 07 Žilina

A.1.2 RIEŠITEL'SKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ: vedúci projektant : Ing. arch. Peter NEZVAL
Urbanizmus zodpovedný projektant : Ing. arch. Peter NEZVAL

Zástupca obstarávateľa: Ing. arch. Ján BURIAN
OSO na obstarávanie ÚPP a ÚPD

A.1.3 OBSAH ZaD č.5 ÚPN-O

ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada je spracovaný v súlade s ustanovením § 11 Zákona č. 50/76 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 12 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z., s riešením v textovej časti. Riešenie ZaD č.5 ÚPN-O nevyžaduje zmeny a doplnenia v grafickej časti. Grafická časť ostáva v platnosti bez zmien a doplnení

Textová časť obsahuje:

- A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE
- B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
- C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
- D. DOKLADOVÁ ČASŤ

Textová časť dokumentuje zmeny a doplnky v smernej a záväznej časti ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada textu platného ÚPN-O Liptovská Osada. V prípade, že sa text platného ÚPN–O Liptovská Osada riešením ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada nemení, je v príslušnej kapitole uvedené:

Text ÚPN-O ostáva bez zmien a doplnení.

Pokiaľ sa text platného ÚPN–O Liptovská Osada riešením mení resp. dopĺňa je v príslušnej kapitole uvedené:

Text ÚPN-O sa dopĺňa (mení) sa nasledovne.

Spracovanie ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada pozostáva z dvoch etáp:

- Návrh ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada,
- Dopracovaný návrh ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada (tzv. čistopis).

A.2 DÔVOD A CIEĽ OBSTARANIA ZaD č.5 ÚPN–O LIPTOVSKÁ OSADA

Dôvodom obstarávania je Obecným zastupiteľstvom Liptovská Osada akceptovaná žiadosť Bytového spoločenstva Kosodrevina, ul. Korytnica 666, 03473 Liptovská Osada, ktoré plánuje konkrétny investičný zámer s komplexnou obnovou bytového domu vrátane nadstavby objektu s využiteľným (obytným) podkrovím v m.č. Korytnica, ul. Kosodrevina č. 666.

Na obytných plochách s bytovými domami v m.č. Korytnica v súčasnosti nachádzajú aj 3 objekty bytových domov so 4 nadzemnými podlažiami s plochými strechami. Nadstavbou podkrovia so sedlovou strechou s možnosťou jeho využitia na bývanie sa vyrieši zatekanie plochých striech a tieto objekty sa urbanisticko - architektonicky vhodnejšie zapoja do horského prostredia a tiež do priestoru s plánovanou komplexnou prestavbou areálu Kúpelov Korytnica.

Cieľom obstarávania je vytvoriť podmienky v záväznej časti ÚPN-O na umožnenie nadstavby formou sedlovej strechy s obytným podkrovím troch existujúcich bytových domov v miestnej časti Korytnica, so stanovením ich maximálnej podlažnosti do 5. nadzemných podlaží vrátane podkrovia.

A.3 HODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Urbanistický rozvoj obce Liptovská Osada je regulovaný podľa územnoplánovacej dokumentácie, ktorou je ÚPN-O Liptovská Osada schválený uzn. OZ v Liptovskej Osade č. uzn. 06/2017 dňa 23.02.2017. ZaD č.1 ÚPN-O Liptovská Osada bol schválený uzn. OZ v Liptovskej Osade č. uzn. 32/2019 dňa 06.05.2019. ZaD č.2 ÚPN-O Liptovská Osada schválený uzn. OZ v Liptovskej Osade č. uzn. 65/2019 dňa 05.09.2019. Urbanistický rozvoj obce sa riadi týmto platným územným plánom.

Aktuálne je obstarávaná ZaD č.3 ÚPN-O, na ktorú bol vo februári 2023 Okresným úradom v Žiline vydaný súhlas podľa § 25 stavebného zákona (ozn. G. OBYTNÉ ÚZEMIE PRI LÚŽNEJ pre bývanie v rodinných domoch) a ZaD č.4 ÚPN-O aktuálne v prerokovaní (ozn. K – NÁSTUPNÝ BOD LANOVÉHO SKLZU DONOVALY ZIPLINE pre rekreáciu).

Uvedené lokality v ZaD č.3 ÚPN-O a ZaD č.4 ÚPN-O priestorovo a funkčne nesúvisia s navrhovaným riešením v ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada.

Územný plán obce Liptovská Osada v znení schválených zmien a doplnkov vyhovuje potrebám rozvoja obce v oblasti bývania, rekreácie, občianskeho vybavenia, dopravnej a technickej infraštruktúry. Zmena a doplnok č.5 nemení základnú koncepciu rozvoja obce, iba dopĺňa možnosť vo vymedzenej funkčnej a homogénnej jednotke B Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice na vymedzených plochách pre existujúce bytové domy s plochou strechou domy ich maximálnu podlažnosť do 5. nadzemných podlaží a tak možnosť ich nadstavby o využiteľné (obytné) podkrovie.

A.4 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Návrh ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada obce je vypracovaný v súlade so Zadaním pre ÚPN-O Liptovská Osada, schválený v obecnom zastupiteľstve Liptovská Osada (č. uzn. 24/2015, dňa 05.01.2015).

A.5 VÝSLEDKY VARIANTNÝCH RIEŠENÍ

Návrh riešenia ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada je vypracovaný jednovariantným riešením.

A.6 SÚPIS POUŽITÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV A INÝCH PODKLADOV SO ZHODNOTENÍM ICH VYUŽITIA PRI RIEŠENÍ

V súvislosti so spracovaním ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada sa uplatňujú v súvislosti s platného ÚPN-O nasledovné územnoplánovacie doklady a ostatné podklady.

A.6.1 SCHVÁLENÁ ÚPD, VZŤAHUJÚCA SA K RIEŠENÉMU ÚZEMIU V ZaD Č.5 ÚPN-O

- ÚPN-O Liptovská Osada v znení schválených zmien a doplnkov

A.6.2 OSTATNÉ PODKLADY

- Žiadosť Bytového spoločenstva Kosodrevina o zmenu záväznej časti platného ÚPN-O Liptovská Osada

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

B.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

B.1.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE ÚZEMIE OBCE

Text ÚPN-O ostáva v platnosti bez zmien a doplnení.

B.1.2 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA V ZaD č.5 ÚPN-O

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa dopĺňa nasledovne.

Riešené územie v ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada je vymedzené plochami bytových domov vo vymedzenom území funkčnej a homogénnej jednotky ozn. B Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice, v ktorej sa dopĺňa v rámci prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok v súvislosti so spôsobom výstavby pri umiestnenej existujúcej výstavbe bytových domov s plochými strechami jej maximálna podlažnosť na 5. nadzemných podlaží, umožňujúca nadstavbu týchto bytových domov o využiteľné obytné podkrovie.

B.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

B.2.1 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU VÚC ŽILINSKÉHO KRAJA

Text ÚPN–O Liptovská Osada ostáva v platnosti bez zmien a doplnení. Posledné Zmeny a Doplnky č.5 ÚPN-VÚC ŽK boli zapracované do ÚPN-O v roku 2019 (v ZaD č.1 ÚPN-O).

B.3 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa dopĺňa nasledovne.

Navrhovaným riešením ZaD č.5 ÚPN-O sa nemenia základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady obce.

B.4 RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE RIEŠENEJ OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.5 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.6 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA OBCE

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.7 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, VÝROBY A REKREÁCIE

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa v príslušnej podkapitole dopĺňa nasledovne.

B.7.1 NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Navrhované riešenie ZaD č.5 ÚPN-O zmenou v regulácii umožní nadstavbu existujúcich bytových domov s plochými strechami o obytné podkrovie na obytných plochách bytových domov vo vymedzenej funkčnej a homogénnej jednotke ozn. B „Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice“ čím sa vytvoria podmienky pre rozšírenie obytnej a úžitkovej plochy existujúcich bytov pri riešení tzv. mezonetových bytov, prípadne pre umiestnenie cca troch nových bytových jednotiek.

B.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.10 NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.11 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.12 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.12.5 CIVILNÁ OCHRANA

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa v príslušnej podkapitole dopĺňa nasledovne.

Nastavená koncepcia civilnej ochrany v platnom ÚPN-O Liptovská Osada sa v súvislosti s navrhovaným riešením v ZaD č.5 ÚPN-O nemení.

B.13 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.14 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISK A DOBYVACÍCH PRIESTOROV

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.15 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Texty platného ÚPN–O Liptovská Osada ostávajú bez zmien a doplnení.

B.16 CELKOVÉ HODNOTENIE KONCEPCIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa v príslušnej podkapitole dopĺňa nasledovne.

Navrhované riešenie ZaD č.5 ÚPN-O umožní nadstavbu existujúcich 4. podlažných bytových domov s plochými strechami o obytné podkrovie vo vymedzenej funkčnej a homogénnej jednotke ozn. B „Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice“. Nadstavbou sedlovej strechy sa vyrieši zatekanie plochých striech a tieto objekty sa urbanisticko - architektonicky vhodnejšie zapoja do horského prostredia a tiež do priestoru s plánovanou komplexnou prestavbou areálu Kúpeľov Korytnica.

B.17. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE

Text platného ÚPN–O Liptovská Osada sa dopĺňa nasledovne.

Navrhované riešenie v ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada nevyžaduje a tak nerieši nové stavebné zámery a iné návrhy na PP a LPF.

NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA, NÁVRH ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ

Úvod

V ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada je riešené v území funkčnej a homogénnej jednotky ozn. B Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice, na vymedzených plochách pre bytové domy, doplnenie v rámci prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok v súvislosti so spôsobom výstavby pri umiestnenej existujúcej výstavbe bytových domov s plochými strechami na plochách bytových domov, v ktorých sa v spôsobe výstavby pripúšťa jej maximálna podlažnosť 5. nadzemných podlaží umožňujúca nadstavbu bytových domov o využiteľné obytné podkrovie.

Vymedzenie obytných plôch pre bytové domy v rámci funkčnej a homogénnej jednotky ozn. B Kúpele Korytnica - urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice sa nemení.

V návrhu záväznej časti sú uvedené zmeny a doplnky nasledovným spôsobom:

- text, ktorý bol schválený a prevzatý ostáva v platnosti je napísaný kolmým písmom,
- text, ktorý sa dopĺňa v rámci Zmien a doplnkov č.5 ÚPN-O je napísaný **hrubým a šikmým písmom**.
- komentár k jednotlivým článkom záväznej časti je napísaný **tenkým a šikmým písmom**

Článok 1

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Ustanovenie čl.1 sa dopĺňa v odseku (2) písm. f3)

(2) Využívanie územia v priestorovo a funkčne homogénnych jednotkách:

- f) **B - Kúpele Korytnica, urbanizované územie v Medokýšskej doline na hornom toku Korytnice, B1 - Kúpele nástupný areál (v ústí Medokýšskej doliny)**
- f3) **spôsob zástavby:** komplexná obnova areálu pre opätovné sprevádzkovanie (prestavby a modernizácie, prístavby, nadstavby) so zohľadnením pôvodného urbanistického a architektonického odkazu, max. výška zástavby 4NP (vrátane využiteľného podkrovia), **pri existujúcich bytových domoch na obytných plochách pre bytové domy max. výška zástavby 5NP, vrátane obytného podkrovia,**

Ostatné ustanovenia čl.1 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení

Článok 2

Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

Ustanovenia čl. 2 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 3

Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Ustanovenia čl. 3 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 4

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia

Ustanovenia čl. 4 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 5

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia

Ustanovenia čl. 5 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 6

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Ustanovenia čl. 6 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 7

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Ustanovenia čl. 7 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 8
Vymedzenie zastavaného územia

Ustanovenia čl. 8 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 9
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ustanovenia čl. 9 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 10
Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Ustanovenia čl. 10 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 11
Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Ustanovenia čl. 11 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

Článok 12
Zoznam verejnoprospešných stavieb

Ustanovenia čl. 12 ostávajú v platnosti bez zmien a doplnení.

C. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

V súvislosti so spracovaním ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada boli k dispozícii dokumenty uvedené pri spracovaní platného ÚPN-O Liptovská Osada.

D. DOKLADOVÁ ČASŤ

Dokladová časť v súvislosti so spracovaním ZaD č.5 ÚPN-O Liptovská Osada je súčasťou elaborátu obstarávateľa.

Vypracoval : Ing. arch. Peter Nezval a kol.

V Žiline 03/2023