

**Obstarávateľ:** Mesto Banská Bystrica  
Československej armády 26  
Banská Bystrica

**Spracovateľ:** Útvar hlavného architekta  
Mesta Banská Bystrica

**Hlavný riešiteľ:** Ing. arch. Ľubomír Keleman  
autorizovaný architekt SKA 0680 AA

---

**ÚZEMNÝ PLÁN  
CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY  
BANSKÁ BYSTRICA  
ZMENY A DOPLNKY  
ČASŤ ŽELEZNIČIARSKA ULICA**

---

- I. Textová časť**
- II. Grafická časť**

**apríl 2013**  
upravené podľa výsledkov  
prerokovania, september 2013

**I. Textová časť**

## **A. Základné údaje**

---

1. Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši
2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie
3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu

## **A. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu**

---

1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
2. Opis riešeného územia
3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
4. Vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok
5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešene bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
  - 5.1. Urbanistická koncepcia
  - 5.2. Doprava

- 5.3. Technická infraštruktúra
- 5.4. Zariadenia civilnej ochrany
- 5.5. Ochrana prírody a krajiny
6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia
9. Chránené časti krajiny
10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásených chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

## **A. Návrh záväznej časti**

---

1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
8. Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce
9. Zoznam verejnoprospešných stavieb
10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

---

#### **Spracovateľský kolektív:**

---

Urbanizmus:                    Ing. arch. Ľubomír Keleman  
Doprava:                        Ing. Anna Brašeňová  
Grafické práce:              Zuzana Neumannová

---

### **A. Základné údaje**

---

#### *1. Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši*

„ÚPN CMZ Banská Bystrica – ZaD časť Železničarska ulica, v súlade s § 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sú záväznou územnoplánovacou dokumentáciou. Hlavným cieľom riešenia ZaD je korekcia detailu urbanistického pôdorysu a urbanistickej štruktúry v určenom území a to najmä akceptácia súčasnej štruktúry, ktorá bola podľa platného ÚPN CMZ určená na zeleň, a samozrejme o doplnenie existujúcej zástavby garáží.

Zmeny a doplnky sú spracované v zmysle platných predpisov podľa zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiacej vyhlášky 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zmeny v Územnom pláne CMZ Banská Bystrica – ZaD časť Železničarska ulica spočíva v akceptovaní existujúcej zástavby vnútrobloku s umožnením dostavby územia a korekcie z pôvodného riešenia ÚPN CMZ dnes zastavaného individuálnymi garážami s doplnkovou funkciou zelene a detského ihriska.

2. *Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie*

Pôvodná funkcia - podľa pôvodnej ÚPN CMZ Banská Bystrica sú na riešenom území navrhované iba funkcie vnútroblokovej zelene s pešími chodníkmi.

Navrhovaná funkcia – potvrdenie existujúcej zástavby radových garáží s korekciou dostavby 7 nových garáží, zmena funkčného využitia pozemkov zelene na funkčné využitie zástavby objektami garáží so zachovaním existujúcej zelene v maximálne možnej miere a premiestnením detského ihriska do severovýchodnej časti vnútrobloku na existujúcu zvýšenú trávnatú terasu.

Situovanie navrhovanej zástavby 7 garáží je zdokumentované v grafickej časti.

3. *Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu*

Zadávací dokument pre spracovanie ÚPN CMZ B. Bystrica sa vzhľadom na čas spracovania nezachoval. Možno však konštatovať, že navrhované zmeny a doplnky ÚPN CMZ Banská Bystrica – Zmeny a doplnky časť Železničarska ulica nie sú v rozpore s týmto zadávacím dokumentom, nakoľko sa v základnej urbanistickej koncepcii nelíšia od koncepcie stanovenej v ÚPN CMZ Banská Bystrica z roku 1977.

## **B. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu**

1. *Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov*

Riešené územie je vymedzené ulicami Železničarska, ČSA a Robotnícka.

Riešené územie sa nachádza na parcelách v k.ú. B. Bystrica:

**KN-C** 1232, 1233, 1245/11, 1245/12, 1231, 1250, 1249, 1248, 1245/1, 1234, 1247, 1246, 1245/2, 1245/9, 1245/8, 1230, 1245/7, 1235, 1245/6, 1238/2, 1245/5, 1238/3, 1244, 1243, 1242, 1245/4, 1245/10, 1241, 1240, 1229, 1238/4, 1238/1, 1239, 1245/3, 1236, 1228, 1237, 1227

**KN-E** 1-172/20,1-172/7

## *2. Opis riešeného územia*

Riešené územie je v súčasnosti zastavané bytovými domami a garážami ako doplnkovou funkciou k hlavnej. Budovy na bývanie sú dopravné obslužené existujúcim systémom mestských komunikácií. Budovy na bývanie nie sú predmetom riešenia Zmien a doplnkov. V nezastavanej časti je najmä vnútrobloková zeleň bytových domov.

## *3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce*

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou je Územný plán aglomerácie Banská Bystrica, schválený vládou SSR uzn. č. 262/1976 a aktualizovaný etapami zmien a doplnkov. ÚPN - A Banská Bystrica v predmetnom priestore uvažuje s funkciou centrálna mestská zóna.

## *4. Vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok*

### *4.1. Všeobecne*

Riešené územie je charakteristické svojou urbanistickou štruktúrou, monofunkčnosťou, mierkou, typom zástavby (bytové domy), systémom dopravnej obsluhy a plochami zelene. Ďalšie limity vyplývajú všeobecne z legislatívnej úpravy a to najmä zo Zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu. Limitmi v území sú aj koridory existujúcich inžinierskych sietí.

#### *4.2. Ochranné pásma dopravy*

Celé riešené územie nemá obmedzenia z hľadiska ochranných pásiem dopravy.

#### *4.3. Obmedzenie vyplývajúce z hluku dopravy a radónu*

V riešenom území nedochádza navrhovanou výstavbou 7 garáží k zvyšovaniu kapacít a potrieb nárastu dynamickej dopravy. Limitným pre riešené územie je koridor vnútroblokových komunikácií. Prípadné obmedzenia vyplývajúce z výskytu radónu je potrebné riešiť technickými opatreniami pri návrhu jednotlivých objektov. Výskyt radónu resp. radónové riziko bude potvrdené po vykonaní podrobného geologického prieskumu.

Pre hluk a vibrácie je potrebné dodržať najvyššiu prípustnú ekvivalentnú hladinu hluku v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 z 21. júna 2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. zo 16. augusta 2007.

#### *4.4. Ochrana prírody a krajiny*

Riešené územie nie je dotknuté žiadnymi chránenými územiami, areálmi a prvkami z pohľadu ochrany prírody a krajiny.

#### *4.5. Ochrana kultúrnych hodnôt*

Podľa zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v zmysle §32, odsek 14, ak v priebehu obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nález, ten, kto práce vykonáva, je povinný až do vydania rozhodnutia krajského pamiatkového úradu zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. Krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

Predmetné územie spadá do Ochranného pásma pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou, pričom podmienky z hľadiska pamiatkovej ochrany určuje Krajský pamiatkový úrad v B. Bystrici.

5. *Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešene bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia*

5.1. *Urbanistická koncepcia*

Návrh ZaD potvrdzuje existujúcu zástavbu radových garáží s doplnením 7 radových garáží.

5.2. *Doprava*

Automobilová doprava

Koncepcia riešenia automobilovej dopravy v riešenom území zostáva zachovaná. V západnej časti vnútrobloku sa nachádza existujúci vjazd pre osobné motorové vozidlá, vzhľadom na zosúladenie vjazdov pomerov v zmysle platných STN sa navrhuje asanácia dodatočne pristavanej garáže. Druhý vjazd zo Železničarskej ulice je ponechaný v pôvodnom stave.

Pešie komunikácie

Pešie komunikácie dopĺňajú koncepciu existujúcich peších komunikácií vo vnútrobloku a rozširujú ju o plochy pre peších v založených líniách blokového systému.

Mestská hromadná doprava

*Bez zmeny*

Cyklistická doprava – nerieši sa

Statická doprava

Statická doprava je riešená návrhom odstavných plôch a garáží vo vnútrobloku. V riešenom území statická doprava je vo forme nových garáží v počte 7 a odstavných plôch v počte 13 miest, z ktorých sú 2 riešené pre imobilných občanov v zmysle požiadavky vyhl. č. 532/2002 Z.z., kde je zakotvená potreba riešiť 4 % parkovacích plôch resp. min. 1 miesto pre imobilných občanov.

### *5.3. Technická infraštruktúra*

Riešenie technickej infraštruktúry ( vodné hospodárstvo, energetika, spoje, vykurovanie a teplo) akceptuje existujúci systém hlavných rozvodných rádov, ich dimenzií aj trás a nemení ho.

### *5.4. Zariadenia civilnej ochrany*

Podľa Vyhlášky 532/220 Z.z. v znení neskorších predpisov (Vyhláška 444/2007 Z.z. a Vyhláška 399/2012 Z.z.) sa v riešenom území nemusia budovať odolné a plynotesné úkryty v oblasti ohrozenia, nakoľko navrhované objekty garáží neslúžia ani na bývanie a ani na zhromažďovanie osôb.

### *5.5. Životné prostredie*

#### Ovzdušie

*Bez zmeny*

#### Voda a pôda

*Bez zmeny*

#### Odpady

V predmetnom území sú vymedzené plochy na pozemkoch vnútrobloku pre kontajnery na tuhý komunálny odpad a na zber vytriedených zložiek komunálneho odpadu vrátane zberu biologicky rozložiteľných odpadov. Nakladanie s odpadmi, ich zber, uskladnenie, odvoz a likvidácia sú riešené v súlade s VZN o nakladaní s komunálnym odpadom. Dodávateľ stavby je počas výstavby povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu v súlade so zákonom č. 24/2004 Z. z. o likvidácii a nakladaní s odpadom.

#### Hluk a vibrácie

Pre elimináciu vplyvov hluku a vibrácií na bývanie pri rekonštrukciách, prestavbách a novej výstavbe riešiť objekty v súlade s platnou legislatívou.

#### Radónové riziko

Pre elimináciu vplyvov radónového rizika na objekty pri rekonštrukciách, prestavbách a novej výstavbe riešiť objekty v súlade s platnou legislatívou.

#### Zeleň

V území vhodne doplniť vzrastlú mestskú zeleň v navrhovaných plochách pri zachovaní existujúcej vzrastlej zelene, ktorá sa nachádza mimo plôch navrhovaných na výstavbu.

#### *6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny*

Riešené územie je dotknuté Ochranným pásmom Pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou. ZaD akceptujú okolitý systém zástavby vnútrobloku existujúcimi radovými garážami, návrhom nedochádza k zásadnej zmene charakteru zástavby.

*7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky*

Návrh ZaD rieši pozemky KN-C 1245/1, 1245/2, 1238/1 k.ú. B. Bystrica ako nezastaviteľné v rozsahu navrhovaných plôch zelene v týchto Zmenách a doplnkoch.

*8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia*

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb sú určené regulačnými čiarami, funkciou a podlažnosťou podľa zakreslenia vo výkrese č. 4 Návrh priestorovej a funkčnej regulácie.

*9. Chránené časti krajiny*

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené časti a prvky krajiny.

*10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásených chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh*

Návrh riešenia ZaD si nevyžaduje vecnú a časovú koordináciu.

*11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie*

Návrh ZaD nevyžaduje určenie stavebnej uzávery.

Pozemky určené na verejnoprospešné stavby sú nasledovné:

VPS č.1 Komunikácie obslužné

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA, KN E - 1-172/20, 1-172/7 BANSKÁ BYSTRICA

VPS č.2 Chodníky

KN C - 1238/1, 1245/2,3 BANSKÁ BYSTRICA

Pozemok parcela KN-C 1245/4 k.ú. B. Bystrica pre asanáciu garáže podľa bodu 5.2. Doprava

## **C. Návrh záväznej časti**

---

### *1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb*

#### *1.1. Regulatívy priestorového usporiadania*

1.1.1. Riešené stavby v území musia akceptovať založenú urbanistickú mierku a štruktúru.

1.1.2. Osadenie jednotlivých radových garáží je definované:

- existujúcou stavebnou čiarou pri zachovaní existujúcich výšok garáží ako prízemných stavieb, t.j. max. 1 nadzemné podlažie

1.1.1. Nie je prípustná rozsiahla prestavba a zmena mierky v území.

#### *1.2. Regulatívy funkčného usporiadania*

1.2.1. Regulatívy funkčného usporiadania akceptujú súčasné funkčné využitie radových garáží, vnútroblokových komunikácií a vnútroblokovej zelene.

1.2.2. Neprípustné sú funkcie v objektoch, ktoré majú negatívny vplyv na životné prostredie, celkovú pohodu obytného prostredia; výrobné a skladové objekty a funkcie so zvýšeným nárokom na riešenie statickej dopravy.

2. *Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia*

2.1. Rešpektovať existujúci dopravný komunikačný systém mestských komunikácií

2.2. Rešpektovať pešie komunikácie a doplniť o chodníky pre pohyb peších vo vnútrobloku

2.3. Riešiť odstavné plochy vo vnútrobloku v zmysle výkresu č.2 (Návrh verejnej dopravnej vybavenosti)

2.4. Riešiť 4% odstavných plôch pre imobilných občanov v súlade s vyhl. č. 532/2002 Z.z.

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

3.1. Pre umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch je záväzný výkres číslo 4. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie.

3.2. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb sú určené regulačnými čiarami (záväzná stavebná čiara, hĺbka zástavby, regulačná čiara), funkciou a podlažnosťou.

4. *Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb*

4.1. Vzhľadom na predmet Zmien a doplnkov sa neurčuje.

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

- 5.1. výstavba musí rešpektovať existujúcu okolitú zástavbu garáží
- 5.2. pri realizácii je možný výskyt archeologických nálezov, potrebné je rešpektovať platné všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pamiatkového fondu a pri prípadnom archeologickom náleze postupovať v zmysle nich
- 5.3. Predmetné územie spadá do Ochranného pásma pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou, pričom podmienky z hľadiska pamiatkovej ochrany určuje Krajský pamiatkový úrad v B. Bystrici.
- 5.4. Zachovanie vzrastlej zelene, navrhovaná výstavba sa nachádza mimo zelene.

6. *Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby*

Nestanovujú sa.

7. *Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov*

Návrhom ZaD nedochádza k potrebe delenia a sceľovania pozemkov.

8. *Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce*

Návrh ZaD nevyžaduje určenie stavebnej uzávery.

Na vykonanie asanácie je určená stavba garáže na pozemku parcela KN-C 1245/4 k.ú. B. Bystrica.

Pozemky určené na verejnoprospešné stavby sú nasledovné:

VPS č.1 Komunikácie obslužné

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA, KN E - 1-172/20, 1-172/7 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA

VPS č.2 Chodníky

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA

#### *9. Zoznam verejnoprospešných stavieb*

VPS č.1 Komunikácie obslužné

VPS č.2 Chodníky

#### *10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb*

V riešenom území je funkčné členenie pozemkov záväzné podľa výkresovej dokumentácie – pozemky pre dopravnú infraštruktúru, technickú infraštruktúru, pozemkov zelene a technického vybavenia – grafická časť:

výkres č.2 – Návrh verejnej dopravnej vybavenosti

výkres č.4 – Návrh priestorovej a funkčnej regulácie

výkres č.5 – Návrh verejnoprospešných stavieb