

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši

„ÚPN CMZ Banská Bystrica – Zmeny časť Hušták – Belveder“, Zmeny a doplnky, časť funkčnej zóny D, zmena č.3 (ďalej len ZaD – D) 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. ZaD – D sú spracované v súlade so súhlasom primátora mesta Banská Bystrica Jánom Noskom, na vypracovanie Zmien a doplnkov Pr.V. 124237/2015 zo dňa 30.07.2015.

Hlavným cieľom riešenia ZaD - D je doplnenie urbanistickej štruktúry v určenom území. ZaD – D 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.

Úloha návrhu ZaD - D v Územnom pláne CMZ Banská Bystrica - Zmeny, časť Hušták – Belveder (spracovateľ: AMŠ Partners s.r.o. Banská Bystrica, autori: Ing. arch. Šovčík, CSc, Ing. arch. Kalus, Ing. arch. Záriš, január 2005) spočíva v doplnení spôsobu zástavby riešeného územia.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie

V ÚPN CMZ Banská Bystrica – Zmeny, časť Hušták – Belveder, schválené dňa 26.8.2005 uzn. č. 402/2005-MsZ boli v riešenej časti územia potvrdené existujúce objekty ako stavové - objekty, objekty administratívy, služieb a bývania s podlažnosťou dvoch nadzemných podlaží pri rôznych konštrukčných výškach.

| | | |
|------------------------|---------------------|------|
| <u>Pôvodné objekty</u> | rodinné domy | 2 NP |
| | objekty vybavenosti | 2 NP |

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, súborným stanoviskom z prerokovania návrhu

Rada Stredoslovenského krajského národného výboru v Banskej Bystrici uznesením z 19.8.1975 č. 105/75 – II schválila pokyna pre vypracovanie konečného návrhu ÚPN CMZ s mestskou pamiatkovou rezerváciou Banská Bystrica, ktoré korenšpodujú preschválenému súbornému stanovisku podľa súčasného § 21 odst. 7 zákona č. 50/1076 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. To znamená, že pokyny pre vypracovanie konečného návrhu ÚPN CMZ s mestskou pamiatkovou rezerváciou Banská Bystrica nahrádzajú zadanie.

Navrhované zmeny a doplnky ÚPN CMZ Banská Bystrica - Zmeny, časť Hušták – Belveder, Zmeny a doplnky, časť funkčnej zóny D, zmena č.3 je v súlade s týmto zadávacím dokumentom.

B. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU

Pôvodný text sa dopĺňa:

B.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov

Riešené územie ZaD - D sa nachádza na parcelách v k.ú. Banská Bystrica:

KN-C 3299/1; 3299/2; 3300/1; 3300/2; 3300/3; 3300/4; 3301; 3302/1, 3302/2; 3303; 3304; 3305; 3306; 3307; 3308; 3309; 3310; 3311; 5541.

ÚPN CMZ Banská Bystrica sa formálne delí na bloky. Riešené územie sa nachádza v Bloku 34.

B.2. Opis riešeného územia

Riešené územie ZaD - D v súčasnosti je po obvode bloku zastavané rodinnými domami a objektami vybavenosti. Predmetná lokalita je rovinatá. Územie je dopravne priamo napojené prostredníctvom existujúcich mestských komunikácií s koridormi inžinierskych sietí.

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

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou je ÚPN M Banská Bystrica, ktorý pre riešené územie určuje funkčné využitie PZ 04 - polyfunkčná zástavba - územie zastavané rodinnými domami do 2 NP, bytovými domami do 4 NP a občianskym vybavením s výškou 1-2 NP a je v stavovej ploche. V zmysle záväznej časti ÚPN M Banská Bystrica kapitola B.20.1.1.7 Spôsob regulácie, odstavec 2) Individuálna regulácia sa uplatňuje individuálna regulácia pre územie v Ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica, kde je určená podlažnosť 3 NP. Návrh ZaD – D je v súlade s ÚPN M Banská Bystrica.

B.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Všeobecne

Riešené územie ZaD je charakteristické svojou urbanistickou štruktúrou, polyfunkčnosťou, mierkou, typom zástavby (objekty vybavenosti, rodinné domy), systémom dopravnej obsluhy a plochami zelene, ktoré sú aj limitmi pre riešenie ZaD.

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 a ochranné pásmo Letiska Sliač (439,29 m.n.m.B.p.v. do 459,00 m.n.m.B.p.v.).

Ochranné pásma dopravy

Ochranné pásmo Letiska Sliač (439,29 m.n.m.B.p.v. do 459,00 m.n.m.B.p.v.) nie je v kolízii s navrhovanou zástavbou. Ostatné ochranné pásma dopravy nie sú stanovené.

Ochrana prírody a krajiny

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

Ochrana kultúrnych hodnôt

Na riešenom území je predpoklad archeologických nálezov, preto je nutné postupovať podľa §37 a §40 Zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znp. Príslušný krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nálezov.

Riešené územie ZaD – D leží v navrhovanom Ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Banská

Bystrica, v okrsku 04 Mestský park a okolie, kde sú stanovené podmienky ochrany na území ochranného pásma

- výškový limit prípadnej novej zástavby sú 3 nadzemné podlažia. V pr

V riešenom území sa nachádzajú pamiatkovo chránené objekty:

- . 10021/1 – - 7, súpisné
- . 3300/1, 3300/2
- . 10022/1 – - , orient
- . 3301
- . 10023/1 – - ,
- . 3304.

B.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb

B.5.1. Urbanistická koncepcia

Návrh ZaD – D navrhovanými solitérnymi objektami administratívy a služieb A a B dopĺňa vyformovaný existujúci blok dostavbou na voľných väčších parcelách bez nárokov na riešenie samostatných obslužných komunikácií.

B.5.2. Riešenie bývania

Návrh ZaD – D 1nerieši samostatne bývanie v bytových budovách, bývanie je riešené ako súčasť funkčného využitia navrhovaných objektov.

B.5.3. Riešenie občianskej vybavenosti

Návrh ZaD – D nerieši samostatne stojace objekty občianskej vybavenosti. Navrhované sú objekty administratívy a služieb ako polyfunkčné objekty. Celková zastavanosť pozemku pre objekt občianskej vybavenosti je určená max. do 60% plochy pozemku, pričom do zastavanosti sa započítavajú aj spevnené plochy, chodníky, terasy a plochy drobných stavieb na pozemku (KZ = max.0,60).

B.5.4. Doprava

Automobilová doprava

Súčasná dopravná koncepcia riešenia automobilovej dopravy v riešenom území zostáva zachovaná. Návrh ZaD – D si nevyžaduje riešenie nových samostatných obslužných komunikácií.

Pešie komunikácie

Pešie komunikácie dopĺňajú založenú koncepciu a umožňujú prepojenie s navrhovanými objektami.

Mestská hromadná doprava

- *nemení sa*

Cyklistická doprava

- *nemení sa*

Statická doprava

Statická doprava je riešená stanovením regulatívu - zabezpečiť odstavovanie vozidiel na vlastnom pozemku objektu. V riešenom území statická doprava je riešená v zmysle STN 736110/Z2 - Projektovanie miestnych komunikácií.

Polyfunkčné objekty administratívy, služieb a bývania majú navrhnuté parkovanie na vlastnom pozemku. Z navrhovaného počtu budú 4 % parkovacích miest pre potreby imobilných občanov. Pre

krátkodobé, verejne prístupné parkovanie návštev sa zahŕňa aj 10% rezerva stojísk na vlastnom pozemku stavby.

B.5.5. Technická infraštruktúra

Riešenie technickej infraštruktúry (vodné hospodárstvo, energetika, spoje, vykurovanie a teplo) akceptuje navrhnutý systém hlavných rozvodných rádov, ich dimenzií aj trás podľa ÚPN CMZ Banská Bystrica - Zmeny, časť Hušták – Belveder a nemení ho v zmysle zákona 442/2002 Z.z.

Uvedený návrh rieši aj existujúce nadradené inžinierske siete vrátane ich ochranných pásiem.

B.5.6. Zariadenia civilnej ochrany

V novonavrhovaných objektoch bude pre ukrytie zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti vybudovaný v každom objekte vo vhodných podzemných, alebo nadzemných priestoroch jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) s dvojúčelovým využitím s kapacitou ukrytia 30 ukrytých. Pri projektovaní a výstavbe je nutné dodržať stavebnotechnické požiadavky a technické podmienky v súlade s § 12 a Prílohou č. 1, Tretia časť, II. vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

B.5.7. Životné prostredie

Riešené územie sa v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. nachádza v dotknutom priestore prvého stupňa ochrany (všeobecná ochrana).

Ovzdušie

- nemení sa

Voda a pôda

- nemení sa

Odpady

V predmetnom území budú v následnej projektovej dokumentácii stavieb vymedzené plochy na vlastných pozemkoch stavieb pre kontajnery na tuhý komunálny odpad a na zber vytriedených zložiek komunálneho odpadu vrátane zberu biologicky rozložiteľných odpadov. Nakladanie s odpadmi, zber, uskladnenie, odvoz a likvidácia budú riešené v súlade

území Mesta Banská Bystrica. Dodávateľ stavby je počas výstavby povinný zabezpečiť likvidáciu odpadov 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 Vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a to stavebnými úpravami a materiálmi resp. dispozičným riešením objektov.

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 autochtónnu zeleň. V prípade nutného výrubu drevín rastúcich mimo lesa sa bude postupovať v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z.

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

Riešené územie je dotknuté navrhovaným Ochranným pásmom Pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica. ZaD – D akceptujú podmienky stanovené pre okrsok 04 - Mestský park a okolie a dopĺňajú okolitú zástavbu. Polyfunkčné objekty administratívy, služieb a bývania v architektonickom výraze musia zohľadňovať súdobé architektonické výrazové prostriedky. Výškovo musia nadväzovať na hlavnú rímsu pamiatkových objektov, strechy nesmú prevyšovať nad založenú hladinu strešnej roviny pamiatkových objektov. Objekt na pozemku č.3302/1 bude mať výšku hrebeňa strechy cca 14 m, objekt na pozemku parc. č. 3305 cca 13 m. Presná regulácia bude uplatnená individuálne zo strany dotknutého orgánu na úseku ochrany pamiatkového fondu na základe podrobnejšej dokumentácie zohľadňujúcej priestorové a objemové súvislosti v rámci prípravy povoľovacích konaní

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

Neurčujú sa.

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

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

- regulačná čiara je záväzná - neprekročiteľná, prípustné je jej ustúpenie do vnútra plochy maximálne 6,0m
- objekt na pozemku č.3302/1 bude mať výšku hrebeňa strechy cca 14 m, objekt na pozemku parc. č. 3305 cca 13 m. Presná regulácia bude uplatnená individuálne zo strany dotknutého orgánu na úseku ochrany pamiatkového fondu na základe podrobnejšej dokumentácie zohľadňujúcej priestorové a objemové súvislosti v rámci prípravy povoľovacích konaní
- v architektonickom výraze objekty musia zohľadňovať súdobé architektonické výrazové prostriedky. Neprípustné sú historizujúce stvárnenia objektov a zrubové domy
- strešné roviny riešiť šikmými rovinami striech, ich vzájomnou kombináciou. Ploché strechy sú neprípustné
- oplotenie pozemku objektov zo strany od ulice pevnými stavbami je neprípustné. Bočné strany oplotenia pozemku po úroveň uličnej čiary musia mať jednotnú výšku 1,8 m od úrovne komunikácie priľahlej k oploteniu. Konštrukcie oplotenia: murované piliere a podmurovka jednotlivých polí oplotenia s výplňami, riešenými pre každú parcelu individuálne (oceľová výplň, ...). Je neprípustné z uličnej strany realizovať nepriehľadné plné oplotenie. V prípade otváracích brán sa tieto nesmú otvárať do priestoru verejnej komunikácie a chodníka. Projektová dokumentácia riešenia oplotenia musí byť súčasťou projektovej dokumentácie pre stavebné konanie
- celková zastavanosť pozemkov pre objekty administratívy je určená max. do 60% plochy pozemku, pričom do zastavanosti sa započítavajú aj spevnené plochy, chodníky, terasy a plochy drobných stavieb a príslušenstva na pozemku (KZ = max.0,60)

B.9. Chránené časti krajiny

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

B.10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia

Návrh riešenia ZaD – D si nevyžaduje osobitnú vecnú a časovú koordináciu.

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

Návrh ZaD – D si nevyžaduje určenie stavebnej uzávery a vykonanie asanácie.

Návrh ZaD – D nerieši verejnoprospešné stavby.