




**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
MESTA BANSKÁ BYSTRICA
č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ
Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka
– I.etapa**

ZD 12/2010

1 z 10

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 11/2010
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica,
Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa**

Dátum účinnosti od: 31.októbra 2010			Výtlačok č.: 4	Vydanie: 1
	Funkcia	Meno	Dátum	Podpis
Vypracoval:	riaditeľ ÚHA mesta Banská Bystrica	Ing.arch. Ľubomír Keleman	09.09.2010	
Schválil:	MsZ v Banskej Bystrici	Uznesením číslo 957/2010-MsZ	21.09.2010	

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	2 z 10

Mesto Banská Bystrica v zmysle ustanovení §-u 6 a §-u 11, ods.4, písmeno g) zákona č. 369/90 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 50/76 Zb., v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu CMZ Banská Bystrica.

§1

Účel nariadenia

Všeobecne záväzné nariadenie vymedzuje záväzné časti Územnému plánu Centrálnej mestskej zóny Banská Bystrica – Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa.

§2


Rozsah platnosti

Všeobecne záväzné nariadenie určuje zásady a regulatívy funkčného využívania priestorového usporiadania územia, menovitý zoznam verejnoprospešných stavieb a asanačných opatrení, pre ktoré možno pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom obmedziť.

§ 3

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

1. vymedzujú sa pozemky pre polyfunkčné budovy doplnené stavbami pre obchod, služby a dennú rekreáciu
2. maximálna výška budov na bývanie je stanovená na 4 nadzemné podlažia, maximálna výška rekonštruovaných budov s polyfunkčným využitím na 4 nadzemné podlažia, budovy parkovacieho domu na 5 nadzemných podlaží a výškovej novostavby na 11 nadzemných podlaží
3. bytové budovy sú v zmiešanom území orientované na plochy spĺňajúce požiadavky vyplývajúce zo Zákona č. 355/2007Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášok č. 549/2007 Z. z. a 259/2008 Z. z., dodržanie prípustných hodnôt hluku preukazuje hluková štúdia
4. vylučuje sa priemyselná a poľnohospodárska výroba
5. stavebná činnosť podlieha platnej legislatíve, predovšetkým zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	3 z 10

§ 4


Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

1. dopravné napojenie riešiť prístupovou komunikáciou zo zbernej komunikácie Bottova ulica a zo Strieborného námestia s bezprašnou úpravou povrchov
2. plochy statickej dopravy budú riešené v súlade s STN 736110 Projektovanie miestnych komunikácií a vyhl. č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
3. v úrovni vstupu zo Strieborného námestia vytvoriť pasáž vedúcu do komerčných priestorov v areáli
4. zásobovanie vodou riešiť napojením na existujúci verejný vodovod vedený v Bottovej ulici
5. na vodovodnej prípojke osadiť potrebný počet nadzemných požiarnych hydrantov
6. odvedenie odpadových vôd a dažďových vôd riešiť kanalizačnými prípojkami do existujúcej verejnej kanalizácie na Striebornom námestí
7. povinná výstavba zariadenia civilnej ochrany v 1.podzemnom podlaží hotelovej časti, kde v súlade s vyhláškou MV SR č.532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, bude vybudovaný plynotesný úkryt (PÚ) pre 830 osôb, ktorý bude definovaný ako dvojúčelovo využívaný - v doložke CO riešený ako alternatíva „C“

§ 5

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

1. regulované sú pozemky parcela KN-C č. 2239/1, 2239/4, 2239/5, 2239/6, 2239/7, 2239/9 2239/17 a časť parciel 2239/3, 2239/10 spolu o výmere 18 158 m²
2. dodržať koeficient zastavanosti maximálne 0,75
3. dodržať index podlažných plôch maximálne 2,50
4. dodržať index stavebného objemu maximálne 12,5m³ na m²

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	4 z 10

§ 6

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

1. dodržať ustanovenie §13 ods. 5) písm. e) vyhlášky č. 55/2001 Z. z. riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
2. preferovať vykurovanie zemným plynom naftovým pred vykurovaním pevným palivom nespáľovať iné ako palivo povolené výrobcom zariadenia na spaľovanie plynného alebo pevného paliva spĺňajúci BAT technológiu.

§ 7

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

Pri realizácii je možný výskyt archeologických nálezov. Je potrebné rešpektovať platné všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pamiatkového fondu a pri prípadnom archeologickom náleze postupovať v ich zmysle. V zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (§40), pre možný výskyt nálezov počas zemných prac je potrebné konať v zmysle paragrafového znenia zákona s prizvaním príslušných odborných pracovníkov. V prípade potreby dá Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica podnet na vykonanie záchranného archeologického výskumu (v zmysle §37 zákon 208/2009 Z. z.) na riešenom území.

§ 8

Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Územný plán zóny podrobne rieši podmienky umiestnenia navrhovaných stavieb (pozostávajúcich zo stavebných objektov: SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07, SO 08, SO 09, SO 10, SO 11, SO 12, SO 13) v areáli 1. etapy polyfunkčnej zóny Slovenka v zmysle §39a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: „Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na a) stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené“, a preto sa pre ne nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb.

§ 9


Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Neurčujú sa.

§ 10

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

1. pozemky na verejnoprospešné stavby sú pozemky parcela KN-C č. 2239/2, 2239/3, 2239/6, 2239/7, 2239/17, 2264/2, 2264/3, 2265/1, 2265/2, 2475/7, 2510/2, 5397/1,

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	5 z 10

5406/1, 5407/1, 5407/2, 5407/3, 5407/4, 5408, 5521, 5535/1, 5625/8, 5625/9 katastrálne územie Banská Bystrica

2. na vykonanie asanácie sú určené pozemky parcela KN-C č. 2239/6, 2239/7, 2239/9, 2239/10 katastrálne územie Banská Bystrica.

§ 11

Zoznam verejnoprospešných stavieb

1. zberná komunikácia MZ 8,5/50
2. zemné vedenie VN napojené na VN vedenie č. 328
3. zemné vedenie VN napojené na VN vedenie č. 364
4. úprava Strieborného námestia
5. úprava nábrežnej trasy potoka Bystrica

§ 12

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

Grafická časť výkres č.5,A

Textová časť Záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky
Polyfunkčný areál Slovenka - I.etapa

§ 13

Zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb v jednotlivých územných lokalitách


1 . Umiestnenie stavby v riešenom území

Umiestnenie stavieb a jednotlivých stavebných objektov v riešenom území je znázornené na výkrese: Priestorová regulácia Zastavovacie podmienky

2 . Stavebno-technické riešenie stavby

V jestvujúcom areáli Slovenky architektonický návrh predpokladá realizáciu dvoch nových objektov a to : objekt hotela so zázemím, objekt parkovacieho domu a obchodnú pasáž, ktorá bude vytvorená prestrešením vonkajšieho priestoru medzi jestvujúcim objektom pradiarne a konfekcie.

Nový objekt hotela je navrhnutý v blízkosti jestvujúcej administratívnej budovy. Objekt je pôdorysne navrhnutý v tvare obdĺžnika a po výške pozostáva z dvanástich podlaží, z toho 11

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	6 z 10

podlaží je nadzemných a jedno podlažie je podzemné. Objekt hotela bude v prvých dvoch nadzemných podlažiach prepojený s jestvujúcim objektom administratívnej budovy. Prepojenie vznikne prestrešením exteriéru medzi týmito budovami.

Nový objekt parkovacieho domu je navrhnutý ako samostatne stojaci objekt obdĺžnikového pôdorysu.

Obchodná pasáž, ktorá vznikne prestrešením vonkajšieho priestoru medzi jestvujúcim objektom pradiarne a konfekcie bude po výške trojpodlažná, z toho jedno podlažie bude podzemné a ostatné dve podlažia budú nadzemné.

Z dôvodov navrhovaných stavebných úprav jestvujúcich objektov a zmeny účelu využitia týchto objektov je nutné vypracovať podrobný statický prepočet nosných konštrukcií objektov, ktorý bude zohľadňovať zaťaženie podľa nového využitia objektov.

2.1. SO01 HOTEL

Hotelová časť je v novo navrhutej budove o 4-11 nadzemných podlažiach. Súčasťou hotelovej časti sú stav. objekty – hotel vstupná budova (SO 01.1), hotel – veža a konfer. centrum (SO 01.2) a podzemné garáže (SO 01.4). Susedné Wellness (SO 01.3) má 2 nadzemné podlažia a tvorí prepojenie medzi hotel. a obchodno-obytňou časťou v parterovej časti.

2.2 SO02 OBCHODNÉ CENTRUM A BYTY

Obchodné centrum a byty (SO 02 – SO 02.1 – obchodná galéria, SO 02.2 – objekt Konfekcie, SO 02.3 – objekt Pradiarne) je o podlažnosti 2-4 nadzemných podlaží, ktoré majú spoločné jedno podzemné podlažie, kde sú situované garáže (SO 02.4).

2.3 SO03 PARKHOUSE

Samostatne stojaci objekt garáží - Parkhouse o 5 nadzem. podlažiach (10 polpodlaží) je prepojený s komerčnou zónou pešou lávkou.


2.4 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA PRE SO01, SO02 A SO03

2.4.1 SO04 PRÍPOJKA VODOVOD

Areál Slovenky je v súčasnosti napojený na vodovodný rad v ulici Jána Bottu. Objekt Slovenka je zásobovaný vodovodnou prípojkou DN 80, pred areálom - z od ul. Jána Bottu - je zriadená vodomerná šachta. Toto napojenie ako aj miesto merania bude použité aj pre navrhovaný areál.

Areál Slovenky je zásobovaný vodou z vodojemu Laskomer , kóta dna vdj 390 m n.m.

V rámci stavebného objektu je riešený úsek vodovodu od existujúcej vodomernej šachty areálu Slovenky na Bottovej ulici , po vstup vodovodu do 1.PP , ako aj výmena

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	7 z 10

armatúr a vodomeru v terajšej vodomernej šachte.

2.4.2 SO05 PRÍPOJKA KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ

Splašková kanalizácia areálu Slovenka je v súčasnosti vyvedená na Strieborné námestie (pred administratívnu budovu) , kde je cez merný Parschalov žľab napojená na verejnú kanalizáciu. Toto napojenie bude použité aj pre navrhovaný areál. Jestvujúci systém odkanalizovania a merania splaškových OV teda bude zachovaný.

V rámci stavebného objektu bude zriadená novo navrhovaná areálová kanalizácia , odvádzajúca splaškové vody do existujúcej mernej šachty bývalého areálu Slovenky , na Striebornom námestí. Odpadové vody z kuchyne s obsahom tukov budú čistené na lapači tukov LT .

2.4.3 SO06 PRÍPOJKA KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ

V rámci stavebného objektu bude riešené zriadenie dažďovej kanalizácie , ktorá bude odvádzat' čisté dažďové vody zo striech , ako aj dažďové vody z parkovísk a komunikácií po ich prečistení na odlučovači ropných látok do potoka Bystrica.

2.5 SO07 PRÍPOJKA PLYNU

Areál Slovenky je v súčasnosti napojený na STL plynovod v ulici Cesta na amfiteáter - plynovou prípojkou DN 200. V rámci stavebného objektu bude zriadená nová prípojka plynu na jestvujúci STL plynovod na ulici Jána Bottu.


Prípojka bude napojená na existujúci oceľový plynovod DN 150; 100 kPa, vedený v ul. J.Bottu. Hlavný uzáver plynu bude osadený na hranici pozemku.

2.6. SO08 PRÍPOJKA SILNOPRÚD A TRAFOSTANICE

Areál Slovenka Resort je v súčasnosti napojený na 22kV elektrický rozvod v ulici Cesta na amfiteáter.

Nové káblové VN prípojky, budú riešené odbočením z dvoch nadzemných VN vedení: č. 364 – terajšie napojenie závodu Slovenka z koncového stožiaru za potokom Bystrica a z VN vedenia č. 328 pri Roosveltovej nemocnici - vybudovaním káblového napájania v dĺžke cca 900m.

Pre VN prípojku budú použité káble príslušnej dimenzie uložené do zeme. Napájacie káble budú proti skratu a preťaženiu chránené poistkami. Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom pri normálnej prevádzke bude navrhnutá krytmi, izolovaním živých častí a umiestnením mimo dosah.

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	8 z 10

Ochrana pred zásahom elektrickým prúdom pri poruche bude navrhnutá samočinným odpojením napájania.

2.7. SO09 PRÍPOJKA SLABOPRÚDU

V rámci stavebného objektu bude zriadené napojenie na jestvujúcu prípojku slaboprúdu.

V jestvujúcej administratívnej budove areálu Slovenka sa nachádza kábelový záver metalických liniek. Po ul. Jána Bottu je potiahnutá optika.

Navrhované objekty areálu musia byť napojené z verejnej telekomunikačnej siete (VTS).

2.8. SO10 KOMUNIKÁCIE A SPEVNENÉ PLOCHY

V rámci stavebného objektu sú navrhnuté parkovacie plochy pre vozidlá skupiny 1 v zmysle STN 73 6056. Pri ich návrhu a umiestnení sú zohľadnené hygienické požiadavky: ochrana pred hlukom, chvením, výfukovými plynmi, ochrana povrchových (potok Bystrica) a podzemných vôd pred znečistením vid'. STN 73 0531, STN 73 4301, STN 83 0917 a príslušné hygienické a vodohospodárske predpisy.

Vetracie podzemných garáží sa zabezpečí pomocou vzduchotechniky.

Príjazdové a výjazdové komunikácie k odstavňým a parkovacím plochám okrem šírky odpovedajú aj požiadavkám najmenej na obslužné komunikácie funkčnej triedy C3 podľa STN 73 6110.

Šírky jazdného pásu príjazdové (výjazdových) komunikácií sú navrhnuté v zmysle tejže STN pre vozidlá skupiny 1:

- jednopruhovú šírku 2,50 m
- dvojpruhovú šírku 4,50 m


V areáli uvažuje sa aj prejazd vozidiel skupiny 2 a 3: jednopruhovú 3,50 m, dvojpruhovú 6,00 m.

Veľkosti státí budú 5,5 m a 6,5 m. Plocha potrebná pre 1 vozidlo 11,0 a 14,5 m².

Pozdĺžne sklony vnútorných príjazdových a odjazdových komunikácií na parkoviskách sú navrhnuté max 14%.

2.9. SO11 SADOVÉ ÚPRAVY

V areáli sa prevedú sadové úpravy pozostávajúce zo zelených plôch (nachádzajúcich sa v okolí budovy zo západnej strany a na nadzemných podlažiach budovy vo forme strešných záhrad) a z mobilnej zelene – zelene v nádobách (nachádzajú sa uprostred budov v átriu).

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	9 z 10

2.10. SO12 AREÁLOVÉ OSVETLENIE

Areálové osvetlenie predstavuje systém svietidiel a príslušných napájajúcich rozvodov, osvetľujúci spevnené plochy a komunikácie v rámci riešeného areálu.

2.11. SO13 PRÍPOJKA TEPLOVODU

V rámci stavebného objektu bude zriadené napojenie na CTZ.

Trasa rozvodu tepla je v predloženej štúdii „Štúdia realizovateľnosti – pripojenie objektu Slovenka Resort na CZT Z PK Vansova 16“ firmou Fabian&Vaňko s.r.o., (Skuteckého 30, BB – jún 2009) navrhovaná v celom rozsahu na mestských pozemkoch a je vedená až po hranicu pozemku areálu Slovenka Resort, odkiaľ bude realizované napojenie na navrhovanú prípojku tepla vrátane výmenníkovej stanice tepla pre príslušnú časť areálu Slovenka Resort.

3. Požiadavky civilnej obrany

Návrh CO krytu je vytvorený v súlade so stanoviskom ObÚ Odboru, v rámci vyjadrenia k Zmene územného plánu aglomerácie.

Ukrytie obyvateľov a osôb prevzatých do starostlivosti v predpokladanom počte 830, bude zabezpečené v 1. podzemnom podlaží hotelovej časti, kde v súlade s vyhláškou MV SR č.532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, bude vybudovaný plynosťný úkryt (PÚ) pre 830 osôb, ktorý bude definovaný ako dvojúčelovo využívaný - v doložke CO riešený ako alternatíva „C“.


§ 14

Záverčné ustanovenia

Uloženie územného plánu:

Územný plán CMZ Banská Bystrica Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa bude uložený:

- 1x na Krajskom stavebnom úrade Banská Bystrica
- 1x na Meste Banská Bystrica, MsÚ - odbor výstavby a ŽP - stavebný úrad
- 1x na Útvare hlavného architekta mesta Banská Bystrica

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 11/2010 , ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Polyfunkčný areál Slovenka – I.etapa	
	ZD 12/2010	10 z 10

§ 15
Účinnosť

Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Bystrica schválilo Mestské zastupiteľstvo v Banskej Bystrici na zasadnutí dňa 21.septembra 2010 uznesením č.957/2010-MsZ a nadobúda účinnosť 31.októbra 2010.

Ivan SAKTOR
primátor mesta
Banská Bystrica