

Zadanie pre vypracovanie
Urbanistickej štúdie Na stráni
Banská Bystrica

Predmet:

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Na stráni, Banská Bystrica

Obstarávateľ:

Galvex, s.r.o.
Jegorovova 37
974 01 Banská Bystrica

Refour s.r.o.
Kapitulská 12
974 01 Banská Bystrica

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. arch. Marek Adamczak,
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD v zmysle § 2a stavebného zákona
- osvedčenie o odbornej spôsobilosti, registračné číslo 361

Zhotoviteľ UŠ:

Ing. arch. Jaroslav Janek – Trija projekčný ateliér
Zvolenská cesta 25
974 05 Banská Bystrica
email: jank@trija.sk, www.trija.sk, mob: 0905745124

Dotknutý orgán územného plánovania:

Mesto Banská Bystrica
Československej armády 26
974 01 Banská Bystrica

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Na stráni, Banská Bystrica

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Na stráni, Banská Bystrica je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Obsah zadania:

A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	2
B. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	3
C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie.....	3
D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a širších vzťahov	8
E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	9
F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	10
G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie	13
H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie	14
I. Grafická príloha	15

A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia „ Na stráni, Banská Bystrica“ (ďalej „UŠ“) bude v súlade s §4 ods. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej "stavebného zákona") územnoplánovacím podkladom. V zmysle odseku č.1, uvedeného paragrafu bude táto štúdia v rozsahu slúžiť :

- a) pre vypracovanie návrhu koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na riešenie špecifických urbanistických, územno-technických, dopravných, krajinnno-ekologických a enviromentálnych problémov v riešenom území a ich dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie súvisiaceho územia a ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v riešenom území
- b) ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie - v časti riešeného územia určeného pre IBV

- c) ako územnoplánovací podklad pre spodrobnenie a overenie územného plánu a pre zmeny a doplnky územného plánu mesta Banská Bystrica - v časti riešeného územia určeného pre funkciu vybavenosti a navrhovanej zástavby bytovými domami
- d) ako územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie - v časti riešeného územia určeného pre funkciu vybavenosti a navrhovanej zástavby bytovými domami – len v prípade, ak navrhované riešenie bude schválené v rámci Zmien a doplnkov k ÚPN mesta Banská Bystrica

B. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude na podklade vyhodnotenia územno-technických, hospodárskych a majetkových vzťahov a vyhodnotenia limitov využitia územia:

- a) návrh využitia potenciálu územia s určením jeho vhodného funkčného využitia a optimálnej miery intenzity zástavby s doriešením dopadov na širšie územie a overenie zaťaženia územia navrhovanou výstavbou
- b) návrh koncepcie technickej infraštruktúry, dopravy a dopravnej obsluhy územia vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- c) zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom
- d) stanovenie zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešené územie urbanistickej štúdie je Územný plán mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov.

C.1. Požiadavky vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN mesta Banská Bystrica

Územný plán mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov stanovuje v záväznej časti pre riešené územie nasledovné zásady a regulatívy:

C.1.1. Rešpektovať požiadavky na koncepciu územného rozvoja častí mesta IX. Radvaň a XIV. Skubín spôsobom a to cit.:

- a) rozvoj bytovej výstavby riešiť s použitím typologických foriem rodinných a bytových domov, a to hlavne v západnej časti obytného sektoru Fončorda s cieľom organického napojenia jestvujúcich obytných štruktúr časti mesta IX Radvaň na krajinné prostredie
- b) dotvorenie prostredia časti mesta XIV. Skubín riešiť rozvojom funkcie bývania formami zástavby, urbanisticky vhodne nadviazanými z hľadiska mierky stavieb ako aj výrazových foriem navrhovaných objektov, s použitím kombinovanej

malopodlažnej zástavby rodinnými domami dotvorenej primeraným rozsahom viacpodlažnej zástavby

- c) s rozvojom občianskeho vybavenia počítať so založením a postupným vybudovaním ďalších vedľajších centier medzi inými i v lokalite Dolinky na krížení dopravných trás vonkajšieho mestského okruhu a radiály Tajov – Fončorda a vytvorením tak plôch pre občianske vybavenie, rekreáciu a šport, potrebných pre saturáciu potrieb obyvateľov nových obytných súborov (obytných súborov lokalizovaných západne od zastavanej časti mesta),
- d) počítať s vytvorením plôch pre základné občianske vybavenie, rekreáciu a šport, nutných pre saturáciu potrieb obyvateľov nových obytných súborov, resp. s využitím jestvujúcich zariadení v časti mesta XIV. Skubín
- e) s plochami zelene uvažovať najmä ako s verejnou zeleňou v navrhovaných obytných súboroch viacpodlažnej a malopodlažnej zástavby, ako so súkromnou zeleňou v rámci jestvujúcich a navrhovaných plôch zástavby rodinnými domami i v zachovaných záhradkárskych osadách
- f) počítať s likvidáciou záhradkárskej osady Dolinky a jej nahradením inými mestotvornými funkciami

C.1.2. *Rešpektovať požiadavky z hľadiska funkčného využívania a priestorového usporiadania na riešené územie s umiestnením zástavby a to cit.:*

- a) pri rozvoji bývania – územia zastavaného rodinnými domami a bytovými domami uvažovať s maximálnou prevládajúcou výškou zástavby obytného prostredia 2 nadzemné podlažia (s možnosťou výstavby ďalšieho ustupujúceho podlažia alebo podkrovia)
- b) v rámci výstavby obytného prostredia je možné uplatniť všetky dostupné typologické formy bývania splňujúce výškový regulatív malopodlažnej zástavby (4 nadzemné podlažia s možnosťou výstavby ďalšieho ustupujúceho podlažia alebo podkrovia)
- c) bývanie v malopodlažných bytových domoch je vhodné lokalizovať aj ako prechodovú formu medzi rodinnými domami a bytovými domami
- d) v uplatnení vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti
- e) hmotovú a výškovú reguláciu zariadení občianskeho vybavenia podriadiť kontextu širších urbanistických súvislostí danej lokality
- f) v urbanistických koncepciách rozvoja občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry prednostne uplatňovať formu blokovej zástavby usporiadania územia

C.1.3. *Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného vybavenia a to cit.:*

- a) dobudovať úseky vonkajšieho mestského okruhu v trase: napojenie od Skubína – nová trasa – Zelená ulica – Internátna ulica – Kyjevské námestie – Poľná

- ulica – Malachovská cesta – Pršianska Terasa – prepojenie na vybudovaný úsek Sládkovičovej ulice vo funkcii zbernej komunikácie
- b) vybudovať vonkajší mestský okruh, ktorý zabezpečí obsluhu rozvojových území, v trase: nová trasa cez areál PD Skubín – poza obytnú zónu Skubín napojenie na Tichú ulicu v ČM IX Radvaň
 - c) odstavné miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov
 - d) parkovanie užívateľov zariadení vybavenia a služieb komerčného charakteru musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
 - e) vyžadovať budovanie zariadení pre odstavovanie a garážovanie vozidiel pre potreby navrhnutých plôch občianskeho vybavenia na vlastných pozemkoch investorov v kapacitách v súlade s STN 73 6110/Z1 Projektovanie miestnych komunikácií, a to najmä formou podstavaných plôch pod objektmi, výnimočne formou sústredeného parkovania na teréne

C.1.4. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene a to cit.:

- a) dodržať regulatívy plošnej výmery zelene na obyvateľa, verejná zeleň (parky, parčíky, zeleň námestí a línii) cca 11 m²/obyv., zeleň v obytnom území (v tom aj zeleň ZŠ a MŠ) cca 15 m²/obyv., zeleň občianskeho vybavenia (vrátane vyšších školských a areálových športových zariadení) cca 13 m²/obyv.

C.1.5. Z hľadiska funkčného využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce typy funkčného využitia:

- a) BÝVANIE – ÚZEMIE ZASTAVANÉ RODINNÝMI DOMAMI DO 2 NP A BYTOVÝMI DOMAMI DO 4 NP (kód PB 02)
- b) VYBAVENIE – ÚZEMIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY (kód PO 01)
- c) ZELEŇ – SPRIEVODNÁ ZELEŇ KOMUNIKÁCIÍ A ZELEŇ S IZOLAČNOU A OCHRANNOU FUNKCIOU (kód ZE 05)

ÚPN stanovuje pre dané typy funkčného využitia nasledujúce základné charakteristiky, *cit.*:

PB 02 BÝVANIE – ÚZEMIE ZASTAVANÉ RODINNÝMI DOMAMI DO 2 NP A BYTOVÝMI DOMAMI DO 4 NP

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

I) Malopodlažná bytová zástavba (izolované, radové, átriové a terasové domy) predstavujú komplementárnu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu, v ktorej sa uplatnia všetky typologické formy bývania, ktoré umožňuje táto zástavba.

PO 01 VYBAVENIE – ÚZEMIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

I) Územie vybavenosti slúži primárne na umiestňovanie plôch verejného občianskeho vybavenia (ale aj občianskeho vybavenia komerčného charakteru) školských, sociálnych, zdravotníckych, kultúrnych, správnych, administratívnych a cirkevných zariadení, zariadení vedy a výskumu, zariadení pre zaistenie obrany štátu, požiarnej bezpečnosti, polície a ďalších verejnoprospešných a nevyhnutných činností, ktoré zabezpečuje priamo obec, vyšší územný celok alebo štát, lokalizovaných na všetkých úrovniach centier mesta od CMZ (mestského centra) až po vedľajšie mestské centrá v rámci zón občianskeho vybavenia ako aj lokalizovaných v rozptyle v rámci samostatných areálov v celom mestskom organizme.

ZE 05 ZELEŇ – SPRIEVODNÁ ZELEŇ KOMUNIKÁCIÍ A ZELEŇ S IZOLAČNOU A OCHRANNOU FUNKCIOU

I) PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1) Primárne funkcie

- a) sprievodná zeleň komunikácií s nízkou zeleňou (tráva, kríkový porast)
- b) izolačná zeleň s vysokou zeleňou (vysoký kríkový porast, stromy)

2) Vhodné (konvenujúce) funkcie

- a) pešie komunikácie súvisiace s dopravnou funkciou cestných komunikácií (napr. spojnice priechodov pre chodcov)
- b) nevyhnutné zariadenia technického vybavenia slúžiace najmä údržbe zelene

II) NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- 1) všetky ostatné funkcie

HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA

I) primárne funkcie uvedené v regulačnom liste musia predstavovať minimálne 91 % plochy daného mestského bloku.

C.1.6. Z hľadiska regulatívov a limitov intenzity využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce regulatívy:

- a) pre funkčnú plochu BÝVANIE – ÚZEMIE ZASTAVANÉ RODINNÝMI DOMAMI DO 2 NP A BYTOVÝMI DOMAMI DO 4 NP (kód PB 02) pre rodinné domy maximálnu mieru zastavania 40 % a minimálny podiel zelene 50% a pre bytové domy maximálnu mieru zastavania 60 % a minimálny podiel zelene 30%. Výškový regulatív stanovuje maximálny prípustný počet nadzemných podlaží na 2.
- b) pre funkčnú plochu VYBAVENIE – ÚZEMIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA A SOCIÁLNEJ INFRAŠTRUKTÚRY (kód PO 01) maximálnu mieru zastavania 60 % a minimálny podiel zelene 30%. Výškový regulatív stanovuje maximálny prípustný počet nadzemných podlaží na 1-2.

- c) pre funkčnú plochu ZELEŇ – SPRIEVODNÁ ZELEŇ KOMUNIKÁCIÍ A ZELEŇ S IZOLAČNOU A OCHRANNOU FUNKCIOU (kód ZE 05) maximálnu mieru zastavania 5 % a minimálny podiel zelene 90%.

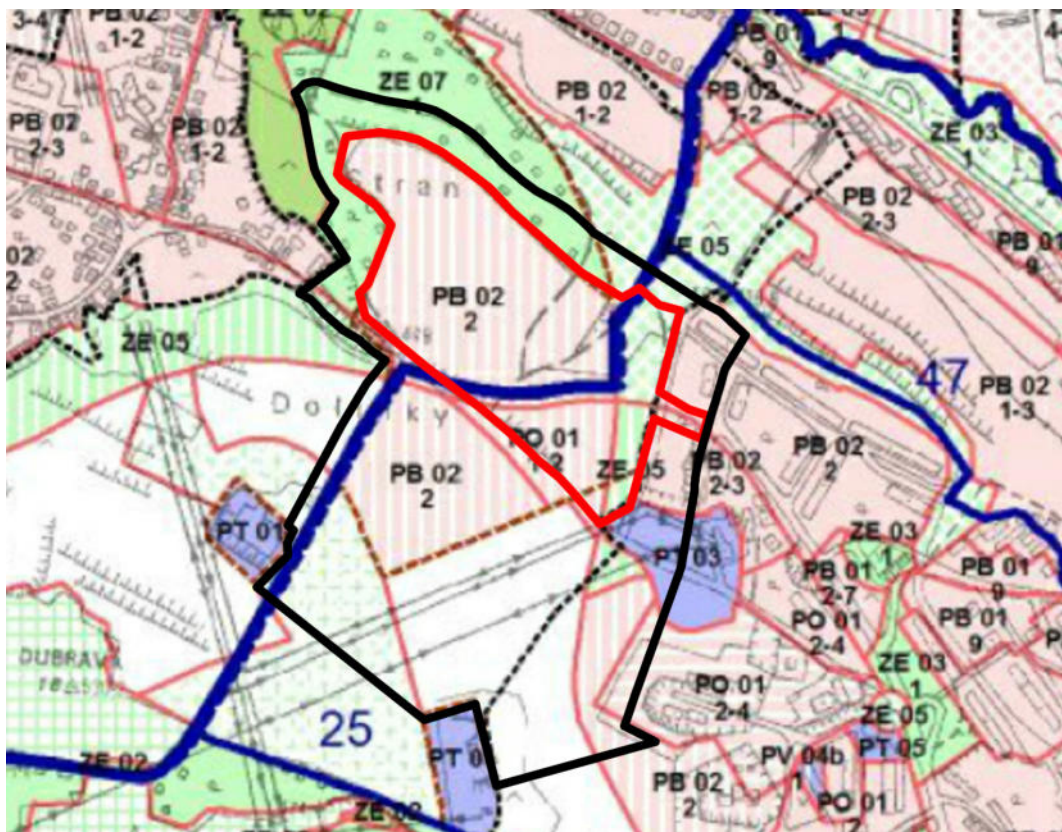
C.1.7. Z hľadiska verejného dopravného vybavenia:

- a) územím prechádza navrhovaná trasa vonkajšieho mestského okruhu navrhovaná ako zberná komunikácia funkčnej triedy B2 kategórie MZ 9/40
- b) východnou časťou riešeného územia prechádza navrhovaná obslužná komunikácia spájajúca vonkajší mestský okruh s Tulskou ulicou. Navrhovaná je v kategórii MO 8/40.
- c) riešeným územím sú podľa ÚPN vedené pešie a cyklistické trasy ako aj linky MHD
- d) z hľadiska statickej dopravy je v riešenom území navrhované umiestnenie krytého parkoviska

C.1.8. Z hľadiska verejnoprospešných stavieb do riešeného územia zasahujú:

- a) DC 54 - Nové obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2, resp. C3 s napojením na sieť zberných komunikácií v ČM VIII Podlavice ČM XV Skubín
- b) DC 55 Dobudovanie úsekov vonkajšieho mestského okruhu ako zbernej komunikácie vo funkčnej triede B2 v trase: napojenie od Skubína - Zelená ulica - Internátna ulica - úsek Kyjevské námestie – malá okružná križovatka s Poľnou ulicou - Poľná ulica – Malachovská cesta - prepojenie na novo navrhovaný úsek Sládkovičovej ulice
- c) DC 59 Nové obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2, resp. C3 v časti mesta IX Radvaň v kategóriách podľa STN 736110
- d) VV 11 Rozvodná sieť vodovodu Fončorda z distribučného VDJ Fončorda
- e) VK 03 Rozšírenie verejnej kanalizácie formou splaškovej kanalizácie
- f) ďalšie VPS, ktoré sú uvedené v záväznej časti ÚPN mesta, ale nezobrazujú sa vo výkrese č. 10 Verejnoprospešné stavby a následné ÚPN-Z

Priemet hraníc riešeného územia do výkresu č. 7a. Regulatívy a limity funkčného a priestorového využívania územia - funkčné a výškové regulatívy a limity ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov zobrazuje nasledujúce schéma:



Na základe výsledného riešenia urbanistickej štúdie bude vyhodnotené, či regulácia funkčného využitia, priestorového usporiadania ako aj ostatné požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN mesta Banská Bystrica zodpovedajú zvolenému urbanistickému riešeniu. V prípade ak riešenie urbanistickej štúdie v niektorej časti územia nebude v súlade regulatívmi stanovenými v ÚPN, budú špecifikované požiadavky na zosúladienie regulácie územného plánu s navrhovanou koncepciou (požiadavky na zmeny a doplnky ÚPN).

Vyhodnotenie súladu výsledného riešenia UŠ (čistopisu) s ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov a návrh potrebných zmien v textovej a grafickej časti ÚPN mesta Banská Bystrica bude popísaný v kapitole textovej časti UŠ "Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie."

D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a širších vzťahov

D.1. Riešené územie

Riešené územie tvorí príľahlá plocha nad obytným súborom IBV Zelená ul., vymedzená z východu oplotením pridomových záhrad, z juhu panelovou cestou Závoz od transformovne po asfaltovú komunikáciu do obce Skubín. Západnú a severnú hranicu tvoria oplotenia existujúcich záhradkárskeho osád. V centre riešeného územia sa nachádza existujúca záhradkárska osada „Dolinky“, ktorá je určená na postupnú prestavbu na obytnú zónu rodinných domov. Navrhovaná výstavba bude od existujúcej

oddelená koridorom izolačnej zelene, využívajúc tak plochu vymedzenú ochranným a bezpečnostným pásmom VTL plynovodu.

D.2. Riešené územie širších vzťahov

Riešené územie širších vzťahov je vymedzené zo západu okrajom záhradkárskej osady v blízkosti ulice Závoz, ďalej hranica prechádza pozdĺž prístupovej komunikácie k vodojemu a popri areáli vodojemu Fončorda. Na juhu je územie ohraničené spojnicou areálov vodojemov Fončorda, Fončorda III a ulicou Havranské. Východnú hranicu tvorí línia prechádzajúca po okraji existujúcej zástavby v predĺžení Zelenej ulice. Zo severu je riešené územie širších vzťahov vymedzené plochami zelene a záhradkárskej osady priliehajúcim k riešenému územiu.

Vymedzenie riešeného územia ako aj riešeného územia širších vzťahov je zobrazené v grafickej prílohe priloženej v závere zadania.

E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch alternatívach riešenia, v ktorých budú preverené možnosti optimálneho funkčného a hmotovo-priestorového usporiadania zástavby, v súlade so zámermi investora ako aj s rešpektovaním širších súvislostí vyplývajúcich z polohy územia.

Alternatívy overia limity a možnosti napojenia územia a takisto pôsobenie navrhovanej urbanistickej štruktúry vo vzťahu k okolitej zástavbe.

E.1. Alternatíva A

V alternatíve A bude navrhnuté v juhovýchodnej časti územia zariadenie pre seniorov ako objekt pozostávajúci z dvoch 4-podlažných blokov spojených spoločnou podnožou. Na mieste existujúcej záhradkárskej osady Dolinky, zasahujúcej do riešeného územia, bude navrhnutá zástavba terasových obytných domov tvoriacich prechod medzi rodinnými a bytovými domami. Vo východnej časti územia budú navrhnuté 3 bytové domy spojené podzemnou garážou. Západná časť územia bude využitá na umiestnenie samostatne stojacich rodinných domov.

E.2. Alternatíva B

V alternatíve B budú vo východnej časti územia navrhnuté 2 bytové domy spojené podzemnou garážou. V juhovýchodnom cípe územia, južne od koridoru vonkajšieho mestského okruhu, bude navrhnuté zariadenie pre seniorov ako jeden kompaktný objekt. Zvyšná časť riešeného územia bude využitá na výstavbu samostatne stojacich rodinných domov.

Na základe výsledkov prerokovania bude do čistopisu dopracovaná vybraná alternatíva.

F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

F.1. Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- a) v návrhu zohľadniť územno - technické súvislosti a dopady na kontaktné územia - vo vzťahu k platnému ÚPN mesta Banská Bystrica v znení jeho zmien a doplnkov
- b) riešiť funkčné, hmotovo-priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného priestoru vo väzbe na okolité územie
- c) navrhnuť úpravu trasy obslužnej komunikácie, navrhovanej v ÚPN, spájajúcej vonkajší mestský okruh s Tulskou ulicou
- d) riešiť dopravu a technické vybavenie územia vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta
- e) v riešení zohľadniť prvky zelene

F.2. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania a kompozície:

- a) využiť potenciál územia pre rozvoj obytného prostredia
- b) navrhnuť zástavbu rodinných domov, bytových domov a zariadení občianskej vybavenosti, v návrhu rátať s umiestnením zariadenia sociálnych služieb
- c) štruktúrou navrhovanej zástavby nadviazať na zástavbu na Zelenej ulici a príhlé plochy záhradkárskej osady
- d) navrhnuť atraktívne obytné prostredie s verejnými a poloverejnými priestormi v kontakte so zariadeniami občianskej vybavenosti a bytovými domami
- e) v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu terénu
- f) overiť vhodnosť zástavby bytovými domami a ich výškové zónovanie - v časti vymedzenej pre bytové domy

F.3. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia

- a) vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie
- b) navrhnuť riešenie dopravnej obsluhy a nárokov na statickú dopravu s ohľadom na navrhované využitie a organizáciu územia
- c) navrhnuť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií v zmysle platnej legislatívy
- d) rešpektovať riešenie verejného dopravného vybavenia v zmysle platných povolení
- e) v riešení rešpektovať trasu vonkajšieho mestského okruhu prechádzajúceho riešeným územím
- f) navrhnuť koncepciu obsluhy územia mestskou hromadnou dopravou

- g) doriešiť dopravný prístup k existujúcim záhradkám v riešenom v území aj v území dotknutom navrhovaným urbanistickým riešením
- h) navrhnuť pešie prepojenia s okolitým územím
- i) navrhnuť napojenie územia na sieť cyklistických trás
- j) navrhnuť optimálne riešenie statickej dopravy

F.4. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- a) rešpektovať riešenie verejného technického vybavenia v zmysle platných povolení, rešpektovať vydané územné rozhodnutia v riešenom území
- b) zohľadniť existujúce siete TI, koridory, trasy hlavných vedení a zariadenia technického vybavenia vrátane ich ochranných pásiem
- c) navrhnuť odvedenie dažďových vôd delenou kanalizáciou, vyhodnotiť možnosti využitia Tajovského potoka ako recipientu pre odvedenie dažďových vôd
- d) navrhnuť napojenie na technické vybavenie vo všetkých funkčných systémoch – zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, teplom, elektrickou energiou, telekomunikácie
- e) rešpektovať ochranné pásma existujúcej aj navrhovanej technickej infraštruktúry

F.5. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability

- a) zosúladiť koncepciu využitia územia s krajinno-ekologickými podmienkami územia
- b) vo väzbe na zástavbu a verejné priestory navrhnuť plošnú a líniovú zeleň, v riešení zohľadniť existujúcu zeleň
- c) v rámci plôch zelene v riešenom území zabezpečiť zastúpenie rôznych foriem zelene (stromy, kríky, trávnaté a lúčne plochy)
- d) stanoviť plochy pre súkromnú a verejnú zeleň
- e) navrhnuť zásady na ochranu ovzdušia, povrchových a podzemných vôd, ako aj požiadavky na nakladanie s odpadmi, ochranu pred hlukom a radioaktívnym žiarením
- f) rešpektovať ochranné, hygienické a bezpečnostné pásma
- g) zohľadniť v riešení požiadavky na adaptačné opatrenia na dôsledky zmeny klímy

F.6. Požiadavky z hľadiska etapizácie rozvoja územia

- a) navrhnuť vecnú a časovú etapizáciu výstavby v riešenom území

F.7. Požiadavky na urbanistické ukazovatele pre určenie základných východísk nového urbanistického riešenia, intenzity využitia územia

Z hľadiska vyhodnotenia využitia územia, resp. pozemkov uviesť v bilanciách tieto ukazovatele urbanistickej ekonómie (pre obe alternatívy riešenia):

- podiel zastavanej plochy (zastavanej pozemnými a dopravnými stavbami)
- počet podzemných a nadzemných podlaží
- podiel plochy zelene
- počet obyvateľov
- počet odstavných a parkovacích stojísk

F.8. Vyhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

V riešení vyhodnotiť limity využitia územia vyplývajúce z ochranných pásiem, chránených území a ostatných platných právnych predpisov a iných rozhodnutí štátnych orgánov a orgánov samosprávy určujúcich požiadavky na jeho využitie.

F.9. Požiadavky z hľadiska stanovenia rozsahu regulácie

V rámci regulácie určiť zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb na pozemkoch:

- a) navrhnuť regulatívy funkčného využitia riešeného územia
- b) navrhnuť regulatívy priestorového usporiadania a umiestnenia stavieb na pozemkoch s určením:
 - uličnej čiary
 - stavebnej čiary
 - koeficientu zastavanosti
 - koeficientu zelene
 - podiel spevnených a nespevnených plôch
 - maximálnej výšky objektov (rímsa resp. atika od upraveného terénu) udaných počtom viditeľných podlaží
 - plôch zastavateľných objektami občianskej vybavenosti, bytovými a rodinnými domami - požiadavky na umiestnenie stavieb na pozemku
 - výškovej úrovne $\pm 0,0$ vstupného podlažia objektov vo vzťahu k nivelete navrhovanej komunikácie
- c) navrhnuť regulatívy architektonického riešenia stavieb
- d) navrhnuť regulatívy oplotenia pozemkov
- e) navrhnuť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability
- f) navrhnuť potrebu vymedzenia verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z navrhovaného riešenia, prípadne potrebu zmeny verejnoprospešných stavieb už vymedzených v územnoplánovacej dokumentácii

g) vyznačiť v grafickej časti ochranné pásma zasahujúce do riešeného územia

G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie

UŠ je potrebné vypracovať primerane v zmysle Vyhlášky č.55/2001 Z.z., o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii na podklade katastrálnej mapy a výškopisného zamerania.

G.1. Textová časť

- a) Základné údaje
- b) Riešenie urbanistickej štúdie
- c) Limity využitia územia
- d) Doplnujúce údaje

Kapitola „Riešenie UŠ“ bude obsahovať:

- a) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- b) Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie
- c) Vyhodnotenie súladu riešenia so zadáním
- d) Vymedzenie hranice riešeného územia urbanistickej štúdie
- e) Opis riešeného územia
- f) Vyhodnotenie súčasného využitia územia, vyhodnotenie majetkových vzťahov v území
- g) Väzby vyplývajúce z riešenia širších vzťahov
- h) Urbanistická koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, urbánnych priestorov a stavieb, urbanistická kompozícia a organizácia územia
- i) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- j) Koncepcia dopravného vybavenia
- k) Koncepcia technického vybavenia
- l) Koncepcia zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability
- m) Koncepcia tvorby a ochrany životného prostredia
- n) Návrh regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia
- o) Zásady a regulatívy umiestnenia jednotlivých stavieb na pozemku, intenzity využitia územia, prípustnosť architektonického riešenia
- p) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- q) Návrh zásad na delenie a scelovanie pozemkov v predmetnom území
- r) Návrh pozemkov pre verejnoprospešné stavby

- s) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby
- t) Ukazovatele urbanistickej ekonómie

G.2. Grafická časť

Grafická časť UŠ bude spracovaná na podklade katastrálnej mapy s výškopisom.

Grafická časť UŠ bude spracovaná v členení na výkresy:

a) Výkres širších vzťahov	M 1: 5000
b) Priemet hranice riešeného územia do katastrálnej mapy	M 1: 1500
c) Výkres komplexného urbanistického návrhu	M 1: 1000
d) Priemet navrhovaného riešenia do ortofotomapy	M 1: 1000
e) Výkres technického vybavenia	M 1: 1000
f) Výkres priestorovej a funkčnej regulácie a dopravného vybavenia	M 1: 1000

Čistopis urbanistickej štúdie bude odovzdaný mestu Banská Bystrica pre uloženie 2x v tlačenej podobe a 1x na elektronickom nosiči dát vo forme .pdf, .doc, .dgn alebo .dwg, .dxf.

H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie

Obstaranie UŠ zabezpečí investor v súlade s ustanovením §4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej "stavebného zákona") prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §2a stavebného zákona.

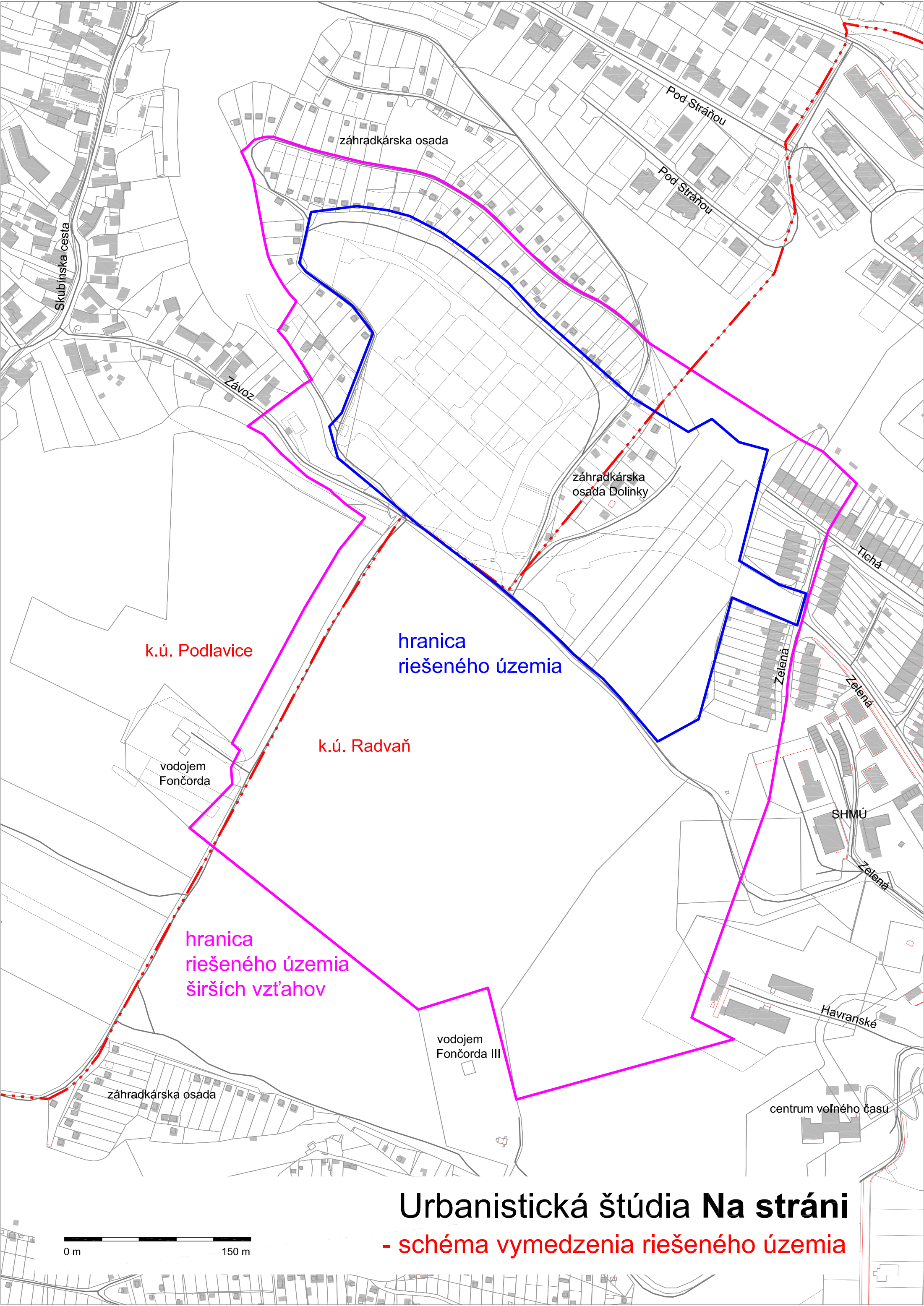
Zadanie urbanistickej štúdie bude odsúhlasené mestom Banská Bystrica ako orgánom územného plánovania v súlade s §4, ods.3, stavebného zákona.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Spracovanie UŠ zabezpečí investor v súlade s ustanoveniami §45 stavebného zákona prostredníctvom oprávnenej osoby

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s mestom Banská Bystrica (s príslušnými odbornými útvarmi Mestského úradu v Banskej Bystrici) a s vlastníkami resp. užívateľmi nehnuteľností dotknutými navrhovaným urbanistickým riešením (zväz záhradkárov, fyzické či právnické osoby).

Dokumentácia o prerokovaní bude priložená v dokladovej časti k urbanistickej štúdie.

I. Grafická príloha



Urbanistická štúdia Na stráni

- schéma vymedzenia riešeného územia