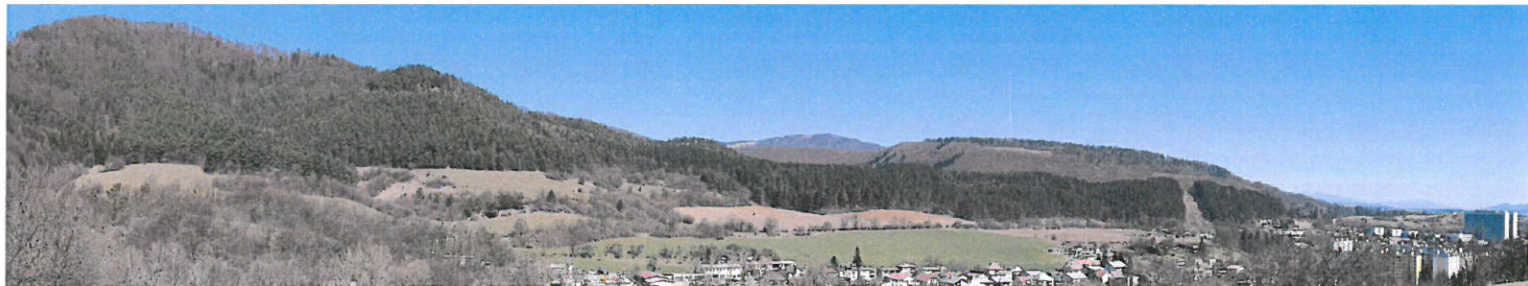


Zadanie pre vypracovanie
Urbanistickej štúdie Pod Dúbravou II.
Banská Bystrica



apríl 2021

Predmet:

**Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Pod Dúbravou II.,
Banská Bystrica**

Obstarávateľ:

IBV Pod Dúbravou o.z.
Tajovského 26
974 01 Banská Bystrica

Zhotoviteľ UŠ:

ARCH.EKO BB, s.r.o.
Kuzmányho 2
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

Dotknutý orgán územného plánovania:

Mesto Banská Bystrica
Československej armády 26
974 01 Banská Bystrica

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Pod Dúbravou II., Banská Bystrica

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Pod Dúbravou II., 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	2
C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie.....	3
D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a záujmového územia	7
E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	8
F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	8
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 Pod Dúbravou II., Banská Bystrica (ďalej „UŠ“) bude v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej "stavebný zákon") územnoplánovacím podkladom a bude v zmysle §4 ods. 1 stavebného zákona slúžiť:

- a) ako územnoplánovací podklad pre vypracovanie zmien a doplnkov Územného plánu 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 pre rozvoj bývania vrátane občianskej vybavenosti s určením optimálnej miery intenzity zástavby s doriešením dopadov na širšie územie a overenie zaťaženia územia navrhovanou výstavbou

- b) 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
- c) návrh koncepcie napojenia územia na technickú a dopravnú vybavenosť, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- d) zosúladenie individuálnych a verejných záujmov vo vzťahu ku koncepcii rozvoja územia
- e) 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 a záujmové územie nasledovné zásady a regulatívy:

C.1.1. Rešpektovať požiadavky na koncepciu územného rozvoja časti mesta VIII – Podlavice spôsobom a to cit.:

- a) urbánne dotvorenie prostredia časti mesta VIII Podlavice rozvojom funkcie bývania progresívnymi urbanistickými formami zástavby – kombináciou viacpodlažnej zástavby bytovými a rodinnými domami na voľných plochách
- b) s rozvojom občianskeho vybavenia počítať predovšetkým:
 - zachovaním a skvalitňovaním jestvujúceho občianskeho vybavenia,
 - vytvorením plôch pre základné občianske vybavenie, rekreáciu a šport, nutných pre saturáciu potrieb obyvateľov nových obytných súborov, resp. využitím jestvujúcich zariadení v časti mesta VIII Podlavice,
 - realizáciou zariadení vybavenia komerčného charakteru (obchody, služby) v polyfunkčnej zóne výroby a vybavenia (bývalý areál PD Podlavice).
- c) s plochami zelene uvažovať najmä:
 - v mestskom rekreačnom lese priamo napojenom na rozvojové plochy bývania časti mesta VIII Podlavice, resp. jestvujúce obytné zóny
 - v podobe súkromnej zelene v rámci jestvujúcich i navrhovaných plôch zástavby rodinnými domami, resp. verejnej zelene v rámci navrhovanej zástavby rodinnými domami

C.1.2. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného a technického vybavenia a to cit.:

- a) rešpektovať existujúcu sieť komunikácií, ktoré tvoria neodeliteľnú súčasť komunikačného systému mesta
- b) presadzovať vybudovanie preložky cesty II/578 do polohy mimo zastavané územie v nadväznosti na vybudovanú trasu severne od FNsP F. D. Roosevelta vo funkcii zbernej komunikácie funkčnej triedy B2 s preradením súčasného prieťahu cesty II/578 do funkčnej triedy C2
- c) budovať vonkajší mestský okruh, ktorý zabezpečí obsluhu rozvojových území v trase: napojenie na existujúcu križovatku Jedľová ulica za Nemocnicou F. D. Roosevelta – preložka cesty II/578 – prepojenie na terajšiu cestu II/578 – nová trasa cez súčasný areál PD Podlavice (Skubín) s pokračovaním do časti mesta XIV Skubín
- d) doplniť existujúci systém obslužných komunikácií v novoriešených lokalitách novými komunikáciami funkčnej triedy C2, resp. C3, s napojením na sieť zberných komunikácií
- e) vyžadovať odstavovanie a garážovanie vozidiel v lokalitách rodinných domov na vlastných pozemkoch
- f) pre pohyb chodcov budovať samostatné pešie trasy, resp. jednostranné alebo obojstranné chodníky pozdĺž cestných komunikácií
- g) budovať cyklistické trasy v súlade s navrhnutou koncepciou
- h) rešpektovať súčasné aj navrhované trasy diaľkových (optických) káblov, ako aj trasy podzemných telefónnych vedení na území mesta (a ich ochranné pásma), a zabezpečiť ich zohľadnenie v následnej detailnejšej ÚPD, resp. v rámci projektovej dokumentácie jednotlivých stavieb

C.1.3. 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) v otázkach ochrany prírody a krajiny uplatňovať zákon č. 543/2002Z.Z. o ochrane prírody a krajiny a vykonávaciu vyhlášku č. 24/2003 Z.z. k tomuto zákonu,
- b) v návrhu rešpektovať RÚSES mesta Banská Bystrica (SAŽP 1994), a výkres č. 06b. Ochrana prírody a tvorby krajiny ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov,
- c) v návrhu rešpektovať zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP a zdravie obyvateľstva v zmysle ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov,
- d) dodržať mieru ozelenenia vyjadrenú koeficientom zelene (minimálny podiel zelene. Okrem koeficientu zelene jednotlivých stavebných pozemkov je treba v každej ucelenej funkčnej ploche vyhodnotiť splnenie/nesplnenie vo vzťahu k definovanému KZ min. podľa platného ÚPN mesta Banská Bystrica,
- e) 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.

- f) navrhnúť reguláciu minimálneho koeficientu zelene a max. index zastavanosti a systém verejných zelených plôch.
- g) v riešení zohľadniť: Generel zelene mesta Banská Bystrica (2010) a Dokument starostlivosti o dreviny mesta Banská Bystrica (2010),
- h) v riešení zohľadniť plošný rozsah zelene odvodený z Metodickéj príručky MŽP SR 2002 „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí" použiť len pre porovnanie s hodnotami KZ min. podľa platného ÚPN mesta.

C.1.4. Z hľadiska funkčného využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce využitie:

Z hľadiska funkčného využitia predstavuje prevažná časť riešeného územia v zmysle ÚPN "neurbanizované územie s poľnohospodárskou rastlinnou výrobou - vrátane krajinej zelene a ekostabilizačných prvkov (s výnimkou stavieb technického, nevyhnutného dopravného vybavenia územia - poľné cesty a tranzitnej technickej infraštruktúry)".

V neurbanizovanom území – extraviláne mesta (v prírodnom priestore) je zakázané umiestňovať a povoľovať stavby nových objektov.

V súlade s charakterom územia a jeho doterajším hlavným využitím je možné výnimočne povoliť nasledovné stavby:

- nevyhnutné rekonštrukcie, nadstavby a prístavby existujúcich účelových stavieb
- stavby nevyhnutné pre poľnohospodárstvo, lesné a vodné hospodárstvo
- stavby pre zachytenie, úpravu, akumuláciu a rozvod vody, odvedenie a čistenie odpadových vôd a iné líniové stavby technickej vybavenosti
- líniové stavby pre dopravu, vrátane účelových komunikácií, cestičiek pre cyklistov a turistických chodníkov
- stavby pre využívanie ložísk nerastných surovín
- stavby pre obranu a bezpečnosť štátu
- stavby nevyhnutné pre ochranu prírody a krajiny,
- stavby nevyhnutné na prevádzkovanie hospodárskych a ochranných činností
- stavby pre znižovanie nebezpečia ekologických a prírodných katastrof
- stavby, ktorých charakter vyžaduje z hygienických alebo bezpečnostných dôvodov odstup od urbanizovaného územia mesta.

Uvedené stavby, zariadenia a iné činnosti vrátane stavieb, ktoré s nimi bezprostredne súvisia možno umiestniť len ak to územnoplánovacia dokumentácia z dôvodu verejného záujmu nezakazuje. Funkcia bývania alebo rekreačné využitie nie je u uvedených stavieb prípustná.

Severný okraj územia je zaradený do plochy Zeleň – lesopark (ZE 01), ktorá z hľadiska základnej charakteristiky plní funkciu zelenej plochy rekreačno-oddychového a relaxačného priestoru pre obyvateľov mesta a súčasne je významným elementom v priestorovej kompozícii mestskej štruktúry ako jeden z najviac ovplyvňujúcich determinantov kvality a výrazu veduty mesta. Z hľadiska intenzity využitia stanovuje územný plán pre túto plochu maximálnu mieru zastavania 5% a minimálny podiel zelene

95%. Vo východnej časti riešeného územia stanovuje územný plán využitie ako Zeleň – nelesná drevinná a krovinná vegetácia (ZE 02). Z hľadiska základnej charakteristiky daná plocha plní funkciu zelenej plochy rekreačno-oddychového a relaxačného priestoru pre obyvateľov mesta v podobe nezastavaného priestoru a súčasne je významným elementom v priestorovej kompozícii mestskej štruktúry, ktorý prírodným charakterom dotvára urbanizované prostredie mesta.

Z hľadiska intenzity využitia stanovuje územný plán pre túto plochu maximálnu mieru zastavania 15% a minimálny podiel zelene 85%. Plocha je zaradená medzi stabilizované územia.

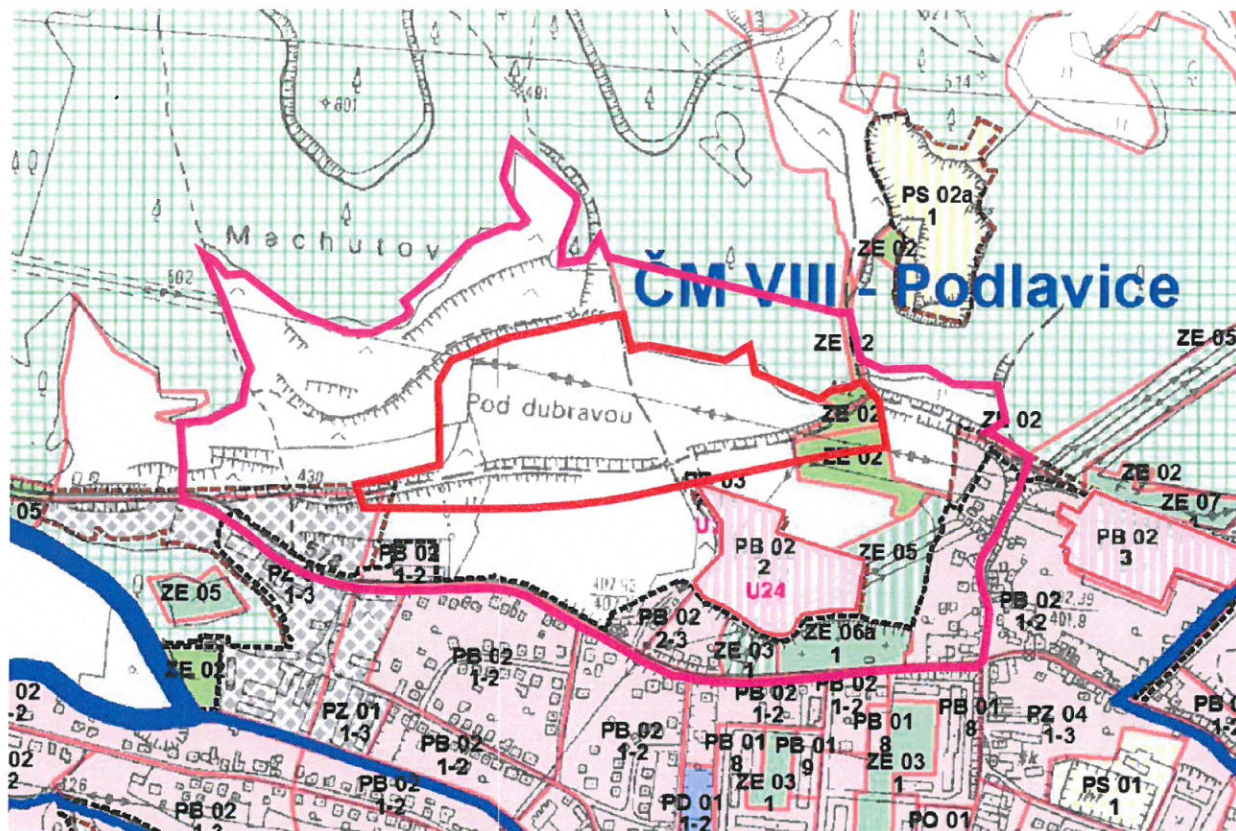
Juhozápadný výbežok riešeného územia zasahuje do plochy, pre ktorú územný plán stanovuje funkčné využitie Zmiešané územie – občianska vybavenosť, výroba, sklady (PZ 01). V zmysle územného plánu sa jedná o rozvojové územie charakteru zmiešaného územia tvoreného nezávadnými výrobnými objektmi a zariadeniami občianskej vybavenosti s prevládajúcou existujúcou štruktúrou, ktorá v minulosti vznikla okolo hlavných rozvojových osí mesta (južná a východná) ako aj okolo ostatných rozvojových priestorov (radiál). Z hľadiska dlhodobej koncepcie ÚPN mesta predstavuje toto územie priestorovú rezervu, nakoľko urbanistické rozvojové zámery predpokladajú postupné obmedzovanie výrobných funkcií v prospech zariadení občianskeho vybavenia. Z hľadiska intenzity využitia stanovuje územný plán pre túto plochu maximálnu výšku zástavby 1-3, maximálnu mieru zastavania 80% a minimálny podiel zelene 20%.

Z hľadiska výhľadového funkčného využitia ÚPN mesta Banská Bystrica navrhuje prevažnú časť riešeného územia využiť pre rozvoj bývania ako obytné územie s malopodlažnou zástavbou.

C.1.5. Z hľadiska verejnoprospešných stavieb sú v riešenom území a jeho blízkosti navrhované:

- a) DC 52 Preložka cesty II/578 do polohy mimo zastavané územie v nadväznosti na vybudovanú trasu severne od nemocnice F.D. Roosevelta
- b) DC 53 Trasa vonkajšieho mestského okruhu v ČM VIII Podlavice a ČM XIV Skubín: preložka cesty II/578 – prepojenie na terajšiu cestu II/578 – nová trasa cez areál dnešného PD Podlavice – cez súčasné zastavané územie ČM XIV Skubín – cez areál dnešného PD Skubín a južne od súčasného zastavaného územia ČM XIV Skubín – medzi navrhovanými OS Na stráni a Dolinky 1 s napojením na Zelenú ulicu v ČM IX Radvaň
- c) DB 01 Vybudovanie siete cyklistických cestičiek v meste v súlade s celomestskou koncepciou a podľa následnej projektovej dokumentácie
- d) DP 06 Chodníky pozdĺž zberných a obslužných komunikácií
- e) VV 02 Rozšírenie rozvodnej siete verejného vodovodu
- f) VK 03 Rozšírenie verejnej kanalizácie formou splaškovej kanalizácie
- g) VK 07 Odvádzanie vôd z povrchového odtoku v území s deleným systémom odvádzania odpadových vôd
- h) 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 nasledujúca schéma:



- hranica záujmového územia
- hranica riešeného územia

Na základe výsledného riešenia urbanistickej štúdie budú špecifikované požiadavky na zmenu riešenia a regulácie Územného plánu mesta Banská Bystrica (požiadavky na zmeny a doplnky ÚPN).

D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a záujmového územia

D.1. Riešené územie

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Podlavice, v katastrálnom území Podlavice. Lokalita sa nachádza severne od súčasného zastavaného územia na južnom úbočí vrchu Dúbrava. Riešené územie je v súčasnosti využívané na poľnohospodárske účely ako orná pôda.

Južnú hranicu riešeného územia tvoria plochy lemujúce koridor uvažovanej preložky cesty II/578 navrhovaný v územnom pláne. Z východu je riešené územie ohraničené prístupovou komunikáciou k lomu Pod Dúbravou a líniou prechádzajúcou v jej predĺžení smerom k navrhovanej preložke cesty II/578.

Zo severu územie ohraničuje okraj príhľého lesa a ďalej na západ pozemok KN-E č.1423. Zo západu riešené územie vymedzujú pozemky KN-E č. 1412 a 1427. Výmera riešeného územia je cca 9,6 ha.

Les ohraničujúci riešené územie je zaradený medzi ochranné lesy, do územia zasahuje ochranné pásmo lesa. Uvedený les je zároveň súčasťou nadregionálneho biocentra Riečka – Lackov grúň – Košiar. Po severnej hranici riešeného územia prechádza hranica CHVO Nízke Tatry - Západná časť.

V blízkosti riešeného územia sa nachádza Chránený areál Podlavické výmole, v ktorom platí 4. stupeň ochrany. Severozápadného okraja riešeného územia sa dotýka ochranné pásmo tohto chráneného areálu, v ktorom platí v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov III. stupeň ochrany.

Na zvyšnej časti riešeného územia platí I. stupeň ochrany.

D.2. Záujmové územie

Záujmové územie je vymedzené z juhu Podlavickou cestou, ktorá je hlavnou rozvojovou osou tejto časti mesta. Západnú hranicu tvorí nelesná vegetácia nachádzajúca sa v mieste pripojenia komunikácie, ktorá tvorí v súčasnosti prístup do lokality z Podlavickej cesty a okraj prifahlého lesa. Zo severu územie ohraničuje južný okraj lesa na úbočí vrchu Dúbrava a les priliehajúci priamo k riešenému územiu. Východnú hranicu tvorí ulica Pod Dúbravou.

Výmera záujmového územia je cca 41,6 ha.

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

E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v dvoch alternatívach.

Riešenie preverí možnosti optimálneho funkčného a hmotovo-priestorového usporiadania zástavby, dopravno - prevádzkového riešenia, ako i riešenia technickej infraštruktúry, adekvátne riešenie verejných priestorov, verejnej zelene, občianskej vybavenosti, hmotovo - priestorovej formy zástavby, kombináciu bytových a rodinných domov s doložením nápočtov hustoty osídlenia, v súlade so zámermi obstarávateľa ako aj s rešpektovaním širších súvislostí vyplývajúcich z polohy územia.

V prvej alternatíve bude zástavba navrhnutá ako zmiešaná funkcia bytových a rodinných domov. V druhej alternatíve bude riešenie uvažovať len so zástavbou rodinných domov. V oboch alternatívach budú navrhnuté adekvátne verejné priestory a plochy verejnej zelene.

Na základe výsledkov prerokovania bude dopracované výsledné riešenie urbanistickej štúdie.

F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

F.1. Požiadavky z hľadiska riešenia záujmového územia

- 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) v riešení zohľadniť trasu vonkajšieho mestského okruhu spájajúceho Podlavice so sídliskom Fončorda na juhu a centrom mesta na východe
- d) riešiť dopravu a technické vybavenie územia vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta
- e) v riešení zohľadniť požiadavky viažuce sa na ochranu prírody, prvky RÚSES, okolité lesné porasty ako aj ostatné plochy zelene
- f) zohľadniť existujúce značené turistické trasy - chodník (žltý, červený, modrý aj zelený) na východnom okraji širšieho záujmového územia a bežkárska trasa

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 (rôzne typologické druhy), progresívne formy bývania s možnosťou kombinácie prevádzok občianskeho vybavenia, nadväzujúcu na koncepciu rozvoja vyjadrenú v územnom pláne,
- c) navrhnuť atraktívne obytné prostredie s vyjadrením jeho väzby na existujúce zastavané územie Podlavíc
- d) štruktúrou navrhovanej zástavby zohľadniť polohu v tesnom kontakte s plochami lesa určeného podľa územného plánu pre funkciu lesoparku
- e) vo východnej časti riešeného územia navrhnuť riešenie nástupného bodu do lesoparku
- f) v návrhu dopravného riešenia i pri umiestňovaní jednotlivých stavieb v maximálnej miere zohľadniť existujúcu konfiguráciu terénu, rešpektovať reguláciu vyplývajúcu z ÚPN mesta Banská Bystrica (kap.4.2.ods.Hmotovo - priestorová štruktúra, a kap.5.3.4 bod I) odst. f,g).
- g) navrhnuť spôsob pokrytia nárokov budúcich obyvateľov na základnú občiansku vybavenosť
- h) navrhnuť sieť verejných priestorov vrátane pobytových plôch

F.3. Požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia

- a) vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie s dokumentovaním etapizácie riešenia navrhovanej dopravnej obsluhy
- b) v riešení rešpektovať navrhovaný koridor preložky cesty II/578, vymedzený v územnom pláne mesta vo funkcii zbernej komunikácie funkčnej triedy B2, peších chodníkov, cyklotrás, pásov zelene, vrátane technickej infraštruktúry a verejného osvetlenia,
- c) navrhnuť spôsob dopravnej obsluhy územia s rešpektovaním významu a charakteru preložky cesty II/578 ako zbernej komunikácie a súčasti vonkajšieho mestského okruhu
- d) návrh dopravnej kostry riešeného územia riešiť v 2. alternatívach vychádzajúcich s maximálneho rešpektovania konfigurácie terénu a minimalizácie zásahov potrebných na následnú realizáciu (min. zárezy, násypy, oporné múry). Navrhnuť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií.

- e) navrhnuť riešenie dopravnej obsluhy a nárokov na statickú dopravu s ohľadom na navrhované využitie a organizáciu územia
- f) navrhnuť pešie prepojenia s okolitým územím a riešiť vytvorenie peších priechodov do voľnej prírody
- g) navrhnuť napojenie územia na sieť cyklistických trás
- h) navrhnuť spôsob obsluhy územia verejnou dopravou

F.4. Požiadavky z hľadiska verejného technického vybavenia

- a) v riešení zakresliť a zohľadniť existujúce a navrhované siete vedení a zariadení technického vybavenia vrátane ochranných pásiem, v prípade potreby navrhnuť preložky existujúcich vedení
- b) zhodnotiť nároky na zásobovanie pitnou vodou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia verejného vodovodu
- c) zhodnotiť potrebu a v prípade potreby navrhnuť umiestnenie automatickej tlakovej stanice pre zabezpečenie dostatočných tlakových pomerov pre zásobovanie objektov pitnou vodou
- d) odvedenie odpadových vôd navrhnuť deleným systémom
- e) zhodnotiť nároky na odvedenie splaškových odpadových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich odvedenia napojením na existujúce vedenia verejnej kanalizácie
- f) zhodnotiť nároky na odvedenie dažďových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich odvedenia
- g) v riešení zhodnotiť možnosti vsakovania, retencie a využitia vôd z povrchového odtoku na vlastných pozemkoch
- h) zhodnotiť nároky na zásobovanie elektrickou energiou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia a zariadenia elektrizačnej sústavy
- i) zhodnotiť nároky na zásobovanie plynom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia plynu
- j) zhodnotiť nároky na zásobovanie teplom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia.
- k) zhodnotiť nároky na napojenie na telekomunikačné siete vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia
- l) trasy technického vybavenia viesť v maximálnej miere mimo budúcich súkromných pozemkov

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) v riešení zohľadniť polohu v kontakte s Nadregionálnym biocentrom Riečka – Lackov grúň – Košiar a CHVO Nízke Tatry - Západná časť

- c) v riešení zohľadniť polohu lokality v kontakte s lesom, plniacim funkciu ochranného lesa, navrhnúť spôsob a podmienky využitia územia v ochrannom pásme lesa
- d) v riešení zohľadniť polohu lokality v blízkosti chráneného areálu Podlavické výmole
- e) vo väzbe na zástavbu a verejné priestory navrhnúť plochy zelene, v riešení zohľadniť existujúcu zeleň
- f) stanoviť požiadavky na plochy zelene na súkromných pozemkoch
- g) v riešení navrhnúť požiadavky na adaptačné opatrenia na dôsledky zmeny klímy v zmysle regulácie ÚPN mesta Banská Bystrica (kap. 10.5 Adaptačné opatrenia na zníženie dôsledkov zmeny klímy
- h) navrhnúť riešenie nakladania s odpadmi
- i) v riešení zohľadniť predpokladanú hlukovú záťaž spôsobenú preložkou cesty II/578
- j) navrhnúť zásady na ochranu ovzdušia, povrchových a podzemných vôd ako aj požiadavky na ochranu pred rádioaktívnym žiarením
- k) zhodnotiť navrhované riešenie vo vzťahu na jednotlivé zložky životného prostredia
- l) v riešení zohľadniť limity územia - pôdy ohrozené eróziou
- m) v riešení zhodnotiť nároky na zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy

F.6. Požiadavky z hľadiska etapizácie rozvoja územia

- a) navrhnúť vecnú a časovú etapizáciu výstavby v riešenom území (textovo i graficky preukázať etapizáciu výstavby)

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:

- zastavaná plocha
- nadzemná podlažná plocha
- počet podzemných a nadzemných podlaží
- plochu zelene
- maximálnu mieru zastavania
- maximálnu mieru zastavania budovami
- minimálny podiel zelene
- podiel spevnených a nespevnených plôch
- počet domov / bytov
- počet obyvateľov
- počet odstavňích a parkovacích stojísk

- v prípade postupnej výstavby uvádzať hodnoty urbanistických ukazovateľov pre jednotlivé územné jednotky

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

Návrh regulácie v textovej i grafickej časti bude spracovaný v čistopise urbanistickej štúdie spracovanom na základe výsledkov prerokovania.

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
 - maximálnej miery zastavania
 - maximálnej miery zastavania budovami
 - minimálneho podielu zelene
 - maximálnej výšky objektov
 - disponibilných plôch na zastavanie
 - výškovej úrovne $\pm 0,0$ vstupného podlažia objektov vo vzťahu k nivelete navrhovanej komunikácie
 - určenie polohy pre vjazdy a vstup na pozemky
- c) navrhnuť regulatívy architektonického riešenia stavieb
- d) navrhnuť regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia a verejného technického vybavenia: trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb a zariadení vrátane napojenia na pozemok
- e) navrhnuť regulatívy oplotenia pozemkov
- f) navrhnuť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability
- g) navrhnuť potrebu vymedzenia verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z navrhovaného riešenia, prípadne potrebu zmeny verejnoprospešných stavieb už vymedzených v územnoplánovacej dokumentácii
- h) určiť nevyhnutnú vybavenosť stavieb
- i) 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.

G.1. Textová časť

- a) Základné údaje
- b) Riešenie urbanistickej štúdie
- c) Doplnujúce údaje

Kapitola „Riešenie UŠ“ bude obsahovať:

- a) Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- b) Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie
- c) Vyhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie
- d) Vyhodnotenie súladu riešenia so zadáním
- e) Vymedzenie hranice riešeného územia urbanistickej štúdie
- f) Opis riešeného územia
- g) Vyhodnotenie súčasného využitia, limitov a problémov územia, vyhodnotenie majetkových vzťahov v území
- h) Väzby vyplývajúce z riešenia záujmového územia
- i) Urbanistická koncepcia funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, urbánnych priestorov a stavieb, urbanistická kompozícia a organizácia územia, začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- j) Návrh dopravného vybavenia
- k) Návrh technického vybavenia
- l) Návrh zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability
- m) Návrh 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 sceľovanie pozemkov v predmetnom území
- r) Návrh pozemkov pre verejnoprospešné stavby
- s) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby
- t) Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- u) Ukazovatele urbanistickej ekonómie

G.2. Grafická časť

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

Grafická časť UŠ bude spracovaná v členení na výkresy:

a) Širšie vzťahy	M 1: 10 000
b) Analýza záujmového územia (Limity a problémy v území)	M 1: 5000
c) Návrh riešenia záujmového územia	M 1: 5000
d) Komplexný urbanistický návrh	M 1: 1000
e) Priemet navrhovaného riešenia do ortofotomapy	M 1: 1000
f) Návrh dopravného vybavenia	M 1: 1000
g) Návrh technického vybavenia	M 1: 1000
h) Návrh zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability	M 1: 1000 (1:2000)
i) Návrh priestorovej a funkčnej regulácie	M 1: 1000
j) Charakteristické vzorové priečne rezy zástavbou a terénom	
k) Návrh zmien územného plánu vo výkrese č.3a Územného plánu mesta Banská Bystrica	M 1: 10 000
l) Návrh zmien územného plánu vo výkrese č.7a Územného plánu mesta Banská Bystrica	M 1: 10 000

Počet výkresov je možné v prípade zachovania ich čitateľnosti a prehľadnosti upraviť (zlúčiť vybrané výkresy).

Čistopis urbanistickej štúdie bude odovzdaný mestu Banská Bystrica pre uloženie 2x v tlačenej podobe a 1x na elektronickom nosiči dát vo formáte pdf aj vo vektorových súboroch dwg/ dgn/ dxf.

H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie

Obstaranie UŠ zabezpečí obstarávateľ v súlade s ustanovením §4 ods. 2 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 obstarávateľ v súlade s ustanoveniami §45 stavebného zákona prostredníctvom oprávnenej osoby.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s mestom Banská Bystrica (jednotlivými oddeleniami Mestského úradu v Banskej Bystrici), dotknutými orgánmi, organizáciami, vlastníkami, príp. správcami verejného dopravného a technického vybavenia a dotknutými fyzickými a právnickými osobami.

Návrh urbanistickej štúdie bude zverejnený na webovej stránke mesta Banská Bystrica.

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

V zmysle výsledkov prerokovania bude dopracovaný invariantný návrh ako čistopis urbanistickej štúdie, ktorý bude slúžiť ako podklad pre vypracovanie zmien a doplnkov ÚPN mesta Banská Bystrica.

I. Grafická príloha

