

Z A D A N I E
PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

IBV KAČICA - BANSKÁ BYSTRICA

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE:

Okres: Banská Bystrica

Mesto Banská Bystrica

Katastrálne územie: Banská Bystrica

Celková výmera riešeného územia: cca 20 000 m²

Obstarávateľ urbanistickej štúdie:

Anastázia Vigašová, Banská Bystrica

Zhotoviteľ zadania:

Ing. arch. Vladimír Malec

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie:

Ing. arch. Pavel Bugár

Dátum vypracovania Zadania:

január 2021 (dopracované 06/2021)

OBSAH:

A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	1
B. Hlavné ciele riešenia urbanistickej štúdie	1
C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z platnej územnoplánovacej dokumentácie	1
D. Vymedzenie riešeného územia	6
E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia UŠ	6
F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie	7
G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie	10
H. Grafická príloha	11

A. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

V zmysle § 4, ods. 1 stavebného zákona bude táto UŠ slúžiť pre spodrobnenie Územného plánu mesta Banská Bystrica ako podklad pre územné rozhodovanie.

B. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavným cieľom riešenia UŠ je v lokalite Kačica navrhnuť optimálnu urbanizáciu lokality a ostatné prípustné využitie vymedzeného územia vyplývajúceho z podnetu a požiadaviek majiteľov predmetných pozemkov, navrhnuť optimálne riešenie funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a verejného dopravného a technického vybavenia územia v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

V záujmovom území nadviazať na reguláciu a návrh v zmysle územného plánu, vyriešiť funkčné a prevádzkové väzby na okolie.

Riešené územie je v súčasnosti využívané ako orná pôda na poľnohospodárske účely.

C. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z PLATNEJ ÚPD

Územnoplánovacou dokumentáciou platnou pre riešené územie je Územný plán mesta Banská Bystrica bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 19/2015 zo dňa 24.3.2015. Závazná časť tohto územného plánu je vyhlásená VZN č. 1/2015, a nadobudla účinnosť 1. mája 2015.

K ÚPN mesta Banská Bystrica boli schválené tieto Zmeny a doplnky:

- Zmeny a doplnky I. etapa schválené dňa 26.1.2016 uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 358/2016-MsZ.
- Zmeny a doplnky II. etapa schválené dňa 19.4.2016 uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 428/2016-MsZ.
- Zmeny a doplnky III. etapa schválené dňa 19.9.2017 uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 902/2017-MsZ.
- Zmeny a doplnky IV. etapa schválené dňa 7.2.2017 uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 721/2017-MsZ.
- Zmeny a doplnky č. 5 schválené dňa 23.6.2020 uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 508/2020-MsZ.

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:

- v štruktúre pôdorysu mesta akceptovať a ďalej rozvíjať založené hlavné priestorovo - funkčné osi, ktoré je žiaduce ďalšou urbanizáciou dotvárať na úroveň urbánneho prostredia. Pri urbanistickom dotváraní mesta zohľadniť základné priestory - funkčné typy územia mesta,
- územie urbánneho jadra naďalej formovať ako funkčný heterogénny útvar s bohatou priestorovou artikuláciou pri uplatňovaní typologických foriem domov, ktoré svojim urbanistickým riešením a architektonickou kvalitou zodpovedajú mestskému koloritu.

C.1. Požiadavky na koncepciu územného rozvoja mesta:

Pre časť mesta I, v ktorej sa riešené územie nachádza dodržať nasledovné:

- pri riadení územného rozvoja časti mesta Banská Bystrica vychádzať predovšetkým z rešpektovania hlavných funkcií väčšiny jej územia vyformovaného urbanistickým vývojom,
- ďalší urbanistický rozvoj časti mesta usmerňovať predovšetkým rozvíjaním urbánnosti a priestorovej kvality na založených vzťahových osiach v smere od centra mesta,
- v urbanistickom obvode č. 4 Rudlovský potok, lokalita Kačica do roku 2025 riešiť z hľadiska funkcie bývania rozvoj výstavbou rodinných domov a bytových domov s príslušnou občianskou a technickou vybavenosťou,
- v novo navrhovaných lokalitách zrealizovať inžinierske siete a systémy na odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku pred samotnou výstavbou.

C.2. Požiadavky z hľadiska funkčného využívania na riešené územie nasledovne:

Riešené územie sa nachádza vo funkčnej ploche PB 02 Obytné územie s malo podlažnou zástavbou a vo funkčnej ploche ZE 05 Zeleň – sprievodná a izolačná.

Pre územie funkčnej plochy **PB 02 Obytné územie s malo podlažnou zástavbou** sú určené nasledovné záväzné regulatívy:

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Malo podlažná bytová zástavba (izolované, radové, átriové a terasové rodinné domy a malo podlažné bytové domy) predstavuje doplňujúcu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE

I) HLAVNÉ FUNKCIE:

- a) bývanie v rodinných domoch,
- b) zeleň súkromných záhrad.

II) PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- a) bývanie v malo podlažných bytových domoch so 4 až 8 bytovými jednotkami na voľných pozemkoch v obmedzenom rozsahu ako súčasť dotvorenia hmotovej štruktúry rodinných domov (v existujúcich územiach s rodinnými domami nie je prípustné nahradzať rodinné domy bytovými domami),
- b) k obytnému územiu prislúchajúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti a funkcie slúžiace len pre potreby tohto územia t.j. nevyhnutné zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia,
- c) doplnkové stavby k rodinnej zástavbe (drobné stavby ako altánky, bazény, garáže a pod.),
- d) menšie ubytovacie zariadenia penziónového typu s maximálnym počtom 20 lôžok,
- e) kultúrne, sociálne, zdravotnícke (ambulancie lekárov) a športové a voľno časové zariadenia (neorganizovaný šport), slúžiace len pre obsluhu tohto územia materské školy a im zodpovedajúce výchovné zariadenia, menšie zariadenia na vykonávanie náboženských aktivít slúžiace potrebám tohto územia,
- f) malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia,
- g) nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- h) fotovoltacké zariadenia umiestnené na strešnej konštrukcii alebo obvodovom plášti stavieb,
- i) pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD,
- j) parkovo upravená plošná a líniová zeleň,
- k) odstavné a parkovacie plochy slúžiace len pre potreby objektov bývania a zariadení vybavenosti tohto územia.

III) NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- a) výroba, výrobné služby, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia ako hlavné stavby,
- b) autoservisy, pneuservisy, čerpacie stanice PHM, auto umyvárne,

- c) všetky funkcie a druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie obytného prostredia, a ktoré negatívne vplyvajú na kvalitu životného prostredia (hluk, prašnosť, vibrácie, zápach a pod.), alebo môžu mať negatívny vplyv na vývoj, výchovu a bezpečnosť obyvateľov, predovšetkým detí a mládeže (kasína, herne, zariadenia a služby negatívne ovplyvňujúce morálny vývoj človeka a pod.).

HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA

- a) maximálna výška zástavby obytného územia je stanovená vo výkrese č. 7a Regulatívy a limity funkčného a priestorového využívania územia - Funkčné a výškové regulatívy (u bytových domov s možnosťou výstavby ďalšieho ustupujúceho podlažia alebo podkrovia),
- b) v rámci výstavby obytného prostredia je možné uplatniť vhodné typologické formy bývania splňujúce výškový regulatív malo podlažnej obytnej zástavby a zohľadňujúce existujúcu štruktúru zástavby a morfológiu terénu,
- c) v rámci existujúcej zástavby rodinnými domami je prípustná výstavba novostavieb bytových domov alebo prestavieb objektov na bytové domy len pri dodržaní minimálnej vzdialenosti 1,5 násobku výšky bytového domu od najbližšieho objektu rodinného domu (regulatívy pre výšku zástavby sú uvedené v kapitole 5.1),
- d) v novo navrhovaných zónach dodržiavať jednotný architektonický charakter zástavby,
- e) v svahovitých terénoch rešpektovať v maximálnej miere konfiguráciu terénu bez realizácie výrazných terénnych úprav vyžadujúcich realizáciu oporných múrov vyšších ako 1,5 m. Z uvedeného dôvodu v takýchto územiach nepripúšťať realizáciu bungalovov, vyžadujúcich vyrovnávanie terénu,
- f) urbanisticky navrhovať plynulý prechod zástavby do prírodného prostredia, vrátane peších prepojení,
- g) oplocovanie pozemkov bytových domov je neprípustné,
- h) maximálna miera zastavania je určená v kapitole 5.2.1 Regulácia maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene pre jednotlivé funkčné plochy,
- i) hlavné funkcie musia predstavovať minimálne 67% zastaviteľnej plochy regulovaného bloku.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- a) odstavné a parkovacie miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov,
- b) parkovanie užívateľov zariadení vybavenia a služieb komerčného charakteru musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov,
- c) pri výbere vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti,
- d) pri obytných súboroch rodinných domov lokalizovaných v styku s prírodou (okrajových polohách) je potrebné v následnej detailnejšej územnoplánovacej dokumentácii alebo územnoplánovacích podkladoch uplatniť v návrhu urbanistického riešenia priechody pre obyvateľov z vnútorne zastavaného územia do okolitej prírody.

Pre územie funkčnej plochy ZE 05 Zeleň – sprievodná a izolačná sú určené nasledovné záväzné regulatívy:

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie so sprievodnou zeleňou komunikácií a zeleňou s izolačnou a ochrannou funkciou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

I) HLAVNÉ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

II) PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

III) NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- a) všetky ostatné funkcie.

HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA

- a) maximálna miera zastavania je určená v kapitole 5.2.1 Regulácia maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene pre jednotlivé funkčné plochy (územia),
- b) hlavné funkcie musia predstavovať minimálne 90 % plochy regulovaného bloku.

C.3. Rešpektovať požiadavky priestorového usporiadania na riešené územie nasledovne:

C.3.1. regulatívy zastaviteľnosti územia:

Pre funkčnú plochu PB 02 Obytné územie s malo podlažnou zástavbou dodržať maximálnu mieru zastavanosti 55 % a minimálny podiel zelene 45 % pri rodinných domoch s výmerou pozemkov do 600 m²; maximálnu mieru zastavanosti 45 % a minimálny podiel zelene 55 % pri rodinných domoch s výmerou pozemkov od 600 do 1000 m²; maximálnu mieru zastavanosti 35 % a minimálny podiel zelene 65 % pri rodinných domoch s výmerou pozemkov nad 1000 m².

Pre funkčnú plochu ZE 05 Zeleň – sprievodná a izolačná je potrebné dodržať maximálnu mieru zastavanosti 5 % a minimálny podiel zelene 95 %.

C.3.2. regulatívy pre kompozíciu mesta a jeho kompozičné prvky

- riešené územie rozvíjať na vedľajšej kompozičnej osi mesta na sekundárnej dopravnej radiále ul. Komenského, Jesenský vršok, Kačica,
- rešpektovať a chrániť hodnotné pohľadové smery na priestor Kačice ako na prírodnú krajinnú dominantu vytvárajúcu charakteristickú prírodnú kulisu podhorského mesta pre zachovanie jeho identity.

C.3.3. regulatívy stavebných zásahov do územia:

Ide o stabilizované územie a rozvojové územie s novou výstavbou.

Charakteristika regulácie stavebných zásahov do územia je uvedená v kapitole 2.2.4 ÚPN mesta. Pri riadení rozvoja územia uplatňovať reguláciu stavebných zásahov do územia regulovaných blokov v zmysle výkresu č. 7a – Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia - Funkčné a výškové regulatívy, a to v členení na:

Stabilizované územia sú tie územia mesta, v ktorých:

- a) je neprípustné meniť existujúce funkčné využitia ani charakter a spôsob zástavby,
- b) je neprípustné zahusťovanie obytných území novými bytovými a inými budovami na nových plochách, tvorba nových dominant územia, povoľovanie nových objektov resp. zmena funkcie objektov s výraznými nárokmi na verejné dopravné a technické vybavenie územia a pod.,
- c) je prípustná výstavba v prielukách uličnej zástavby medzi rodinnými domami. d) je možné realizovať prístavby, nadstavby, prestavby existujúcich objektov, využitie podkroví a pod., pričom nesmie dôjsť k zmene hlavnej funkcie a väčšiemu dopadu na charakter územia,
- e) je povoľovanie nových stavieb možné výlučne len na plochách po asanovaných objektoch resp. na existujúcich zastavaných plochách bez nárokov na ďalšie zábery nezastavaných plôch a verejnú zeleň. Nároky na statickú dopravu je potrebné riešiť prioritne v

samotnom objekte, ostatné výlučne na pozemku investora. Hmotovo-priestorové riešenie stavieb musí v maximálnej miere korešpondovať s existujúcim charakterom územia.

Rozvojové územia sú tie územia mesta, v ktorých:

- a) je možná prestavba alebo rekonštrukcia územia a objektov so zachovaním hlavnej funkcie,
- b) je možná prestavba alebo rekonštrukcia územia a objektov s možnosťou zásadnej zmeny hlavnej funkcie,
- c) je možná intenzifikácia súčasného funkčného využitia územia,
- d) je možná nová výstavba na nezastavaných plochách územia resp. asanovaných plochách.

C.4. požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného a technického vybavenia nasledovne:

- rešpektovať existujúcu sieť komunikácií, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť komunikačného systému mesta,
- rešpektovať trasu rýchlostnej cesty R1 v polohe severného obchvatu mesta s riešením mimoúrovňových pripojení,
- v rámci širších vzťahov doplniť pripojenia miestnych komunikácií na trasu rýchlostnej cesty R1, a to mimoúrovňové pripojenie na Kačici,
- vyžadovať odstavovanie a garážovanie vozidiel v lokalitách so zástavbou rodinnými domami na vlastných pozemkoch,
- zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z rozvodnej siete existujúceho verejného vodovodu mesta,
- riešiť spôsob a možnosti odtoku povrchových vôd v území s jednotnou kanalizáciou, rešpektovať stanovené odtokové koeficienty podľa „Sústavy odkanalizovania a čistenia odpadových vôd Banská Bystrica“,
- zabezpečiť vybudovanie nových distribučných transformačných staníc a VN rozvodov,
- zabezpečiť napojenie nových distribučných rozvodov na existujúce vyhovujúce rozvody plynu,
- riešiť zásobovanie územia teplom z objektových zdrojov tepla na báze plynu alebo elektrickým vykurovaním,
- riešiť dobudovanie optických prístupových sietí,
- všetky navrhované inžinierske siete realizovať pred samotnou výstavbou a trasovať ich mimo súkromných pozemkov.

C.5. požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene nasledovne:

- dodržať platnú legislatívu na úseku ochrany prírody a krajiny,
- vylúčiť resp. do maximálnej miery obmedziť zásahy, ktoré by mohli ohroziť, poškodiť alebo zničiť podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znížiť jej ekologic-kú stabilitu,
- funkčné plochy ZE 05 Zeleň – sprievodná a izolačná, riešiť výsadbou vysokej a nízkej zelene s použitím pôvodných nealergénnych druhov vegetácie,
- v maximálne možnej miere zachovať vegetačný kryt riešeného územia,
- zelené klíny formovať ako základnú kostru zelene tvoriacu základ nezastaviteľného úze-mia.

C.6. limity územného rozvoja – ochranné pásma

Riešené územie je zaťažené v severovýchodnej časti ochranným pásmom podzemného železničného tunela, ktoré je potrebné rešpektovať.

- za limity rozvoja územia považovať ochranné pásmo dopravy z hľadiska železničnej dopravy, a v prípade situovania objektov a vykonávania činnosti v ochrannom pásme dráhy vyžiadať súhlas ŽSR a Úradu pre reguláciu železničnej dopravy a dodržať príslušné ustanovenia zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- dodržať ochranné pásma elektrických vedení a zariadení,
- dodržať ochranné pásmo vzletových a približovacích priestorov letiska Sliach.

C.7. verejnoprospešné stavby

V riešenom území sú vymedzené verejnoprospešné stavby:

- DC 33 Sieť obslužných komunikácií vo funkčných triedach C2 a C3 v časti mesta I Banská Bystrica,
- VK 03 – rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie do všetkých ostatných lokalít územného rozvoja.

V dotyku s riešeným územím sú vymedzené verejnoprospešné stavby:

- DC 02 Mimoúrovňová križovatka s rýchlostnou cestou R1 na Kačici,
- EE 01 všetky výmeny 22 kV distribučných vzdušných liniek v zastavanom území za káblové,
- EE 07 náhrada súčasného vzdušného 110 kV vedenia č. 7761 z Rz Fončorda zemným káblovým vedením od priestoru Kačice.

D. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Hranica riešeného územia je vyznačená v grafickej prílohe. Tvoria ju pozemky vo vlastníctve investorov a príľahlé, územne nadväzujúce plochy v katastrálnom území Banská Bystrica.

Celková výmera riešeného územia je cca 20.000 m².

Lokalita je situovaná severne od centra mesta, v priestore Kačica, vymedzená rýchlostnou komunikáciou a príľahlými plochami zelene. Zo severovýchodnej strany lokalitu ohraničuje železničná trať s podzemným tunelom a z východnej strany riešené územie ohraničuje svah a zeleň bývalej záhradkárskej osady. Z južnej strany lokalitu vymedzuje jestvujúca zástavba rodinných domov a zo západnej strany tvorí hranicu jestvujúca spevnená komunikácia ul. Mikuláša Kováča.

E. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA UŠ

Urbanistická štúdia bude vypracovaná v dvoch alternatívnych riešeniach, ktoré budú spočívať v návrhu zástavby (pôdorysné umiestnenie, typologické druhy), a k tomu zodpovedajúcej dopravnej a technickej vybavenosti a občianskej vybavenosti.

F. POŽIADAVKY NA OBSAH UŠ

F.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie

- funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch,
- prípustné využitie - služby nerušivého charakteru, ktoré slúžia pre potreby obytného územia, doplnkové stavby k rodinným domom, parkovo upravená plošná a líniová verejná zeleň,
- vylúčené funkcie – prevádzky rušivého, hlučného a výrobného charakteru, remeselná a živočíšna výroba, sklady,
- spôsob zástavby – zástavba rodinnými domami,
- ďalšie požiadavky: na pozemkoch rodinných domov vybudovať odstavné a parkovacie státie,
- oplotenie pozemkov v kontakte s ulicou riešiť do výšky max. 1,8 m, oplotenie navzájom susediacich pozemkov riešiť priehľadným oplotením s možnosťou doplnenia živých plotov do maximálnej výšky 1,8 m, pevná nepriehľadná časť do výšky max. 0,6 m s možnosťou kombinovať so živým plotom,
- výšková gradácia nebude smerovaná k horizontu,
- v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu terénu,
- urbanisticky navrhnuť plynulý prechod zástavby do prírodného prostredia,
- riešiť verejné priestranstvá vrátane vybavenosti,
- rešpektovať územnú lokalitu – Kačica ako charakteristickú prírodnú dominantu tvoriacu identitu mesta,
- vyhodnotiť súčasný stav a využitie územia – výmera, využitie, vlastnícke vzťahy k pozemkom v riešenom území,
- širšie vzťahy – vyhodnotiť možnosť urbanizácie, navrhnuť napojenie na dopravnú sieť a sieť peších trás,
- rešpektovať dopravné a technické limity a ich ochranné pásma (predovšetkým rýchlostná komunikácia, železničná trať a tunel, OP vzletových a približovacích priestorov letiska Sliač, OP plynovodu, vedenie VN); rešpektovať nezastaviteľné plochy,
- výškou objektov a tvarovaním strešnej roviny nadviazať na charakter existujúcej okolitej zástavby.

F.2 Dopravné požiadavky

- dopravné napojenie lokality riešiť priesečnou križovatkou na obslužnú komunikáciu (vyhnúť sa stykovým križovatkám),
- v UŠ riešiť napojenie na súčasný systém komunikácií v súlade s požiadavkami STN 736110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií,
- ;v UŠ rešpektovať navrhovanú obslužnú a zbernú komunikáciu podľa ÚPN M Banská Bystrica, verejnoprospešnú stavbu DC 33 (s napojením na DC 02); súčasťou dopravného koridoru bude okrem motorovej a pešej dopravy, cyklodoprava a MHD,
- navrhnuť zokruhovanie riešenej lokality,
- riešiť minimálne jednostranný chodník pozdĺž komunikácií s napojením na existujúce chodníky v dotyku s riešenou lokalitou,
- statickú dopravu je potrebné riešiť v počtoch potrebných pre navrhované kapacity v súlade s STN 736110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií na vlastných pozemkoch investorov v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z. aj s vymedzením potrebnej kapacity parkovania na verejnej komunikácii pre návštevy,

- zabezpečiť pešie prepojenie do prírodného prostredia a do urbanizovaného okolia minimálne v rozsahu hraníc širšieho záujmového územia,
- dopravu riešiť tak, aby boli splnené požiadavky STN pre zásahové automobily,
- podľa možnosti komunikácie v území nezaslepuvať,
- riešiť cyklotrasy a rekreačné trasy,
- dopravné riešenie spracovať autorizovaným dopravným inžinierom.

F.3 Požiadavky technickej infraštruktúry

- identifikovať a v návrhu rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry ako limity zástavby a rozvoja územia
- za vykurovacie médium považovať elektrickú energiu, resp. zemný plyn, vhodné je používať aj alternatívne zdroje,
- vonkajšie osvetlenie riešiť svietidlami s úspornými zdrojmi, ktoré budú osadené na podperných bodoch spolu s NN sekundárnym rozvodom, resp. na samostatných stožiaroch s káblovým zemným rozvodom,
- zásobovanie pitnou vodou zabezpečiť z pitného vodovodu Mesta Banská Bystrica z vodojemu Sásová prípadne iným – v súlade so stanoviskom správcu vodovodnej siete,
- navrhnuť systém odvádzania splaškových odpadových vôd a dažďových vôd z komunikácií,
- riešiť zachytávanie dažďových vôd v území,
- dodržať minimálne odstupové vzdialenosti medzi navrhovanými nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami podľa platných STN 73 6005 a STN 73 3050, aby pri budúcom prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu,
- v textovej časti uviesť zákaz skládkovania materiálu a stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch telekomunikačných vedení a zariadení,
- podľa možnosti umiestňovať inžinierske siete do pásov zelene k chodníkom,
- v miestach, kde je to priestorovo a technicky možné, umiestňovať pri miestnej komunikácii pás zelene vrátane líniovej vzrastlej zelene v šírke minimálne 1 m,
- vyčleniť plochy pre umiestnenie zberných nádob separovaného odpadu v dochádzkovej vzdialenosti.

F.4 Požiadavky na ochranu prírody a krajiny

- z hľadiska ochrany prírody je celé územie zaradené do 1. stupňa ochrany v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny,
- pri obnove verejnej zelene na všetkých lokalitách uprednostniť autochtónne druhy vegetácie,
- svahové deformácie stabilizovať stromovou a krovitou zeleňou,
- v maximálnej miere uplatniť všetky formy zelene, uprednostniť nealergizujúce druhy,
- vytvárať predpoklady na výsadbu živých plotov v území,
- pri realizácii je potrebné postupovať v zmysle zákona o ochrane pamiatkového fondu č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, najmä v súlade s § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona a v súlade s § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
- urbanizované územie organicky zapojiť do prírodného – nepripustiť aktivity, ktoré môžu byť zdrojom znečistenia životného prostredia, živelné skládky stavebného a domového odpadu,
- minimalizovať eróziu pôdy splavovaním pri výstavbe, zatravnovať nezastavané plochy,

- vysádzať verejnú a súkromnú zeleň z miestnych druhov drevín a vylúčiť introdukované a invázne druhy stromov a drevín,
- navrhované parkoviská budú zabezpečené ochranou proti znečisteniu vody a pôdy,
- pôda bude chránená pri budovaní a prevádzkovaní navrhovaných objektov z hľadiska likvidácie stavebného odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 371/2015 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov,
- pri výstavbe objektov v minimálnej miere porušiť vegetačný kryt riešeného územia,
- odpadové hospodárstvo navrhovaných zariadení je potrebné riešiť v súlade s platnou legislatívou a v súlade s platným VZN Mesta Banská Bystrica,
- komunálny odpad bude dočasne uskladňovaný a triedený v uzatvárateľných nádobách a odvážaný na skládku TKO oprávnenou organizáciou,
- časť biologického rastlinného odpadu z domácnosti bude likvidovaná kompostovaním,
- pre obmedzenie negatívnych vplyvov znečistenia ovzdušia prašnosťou navrhnuť cestné a pešie komunikácie s pevným povrchom,
- pre ochranu ovzdušia pred prašnosťou budú nezastavané plochy riešených území zatravnené,
- existujúcu zeleň je možné vhodne rozšíriť a doplniť.

F.5 Požiadavky na etapizáciu realizácie

- v rámci urbanistického riešenia navrhnuť spôsob zástavby tak, aby bola umožnená etapizácia v súvislosti s realizáciou výstavby inžinierskych sietí a cestných komunikácií a v ďalšej etape výstavba rodinných domov.

F.6 Požiadavky funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- určiť zásady a podmienky funkčného využitia: spôsob využitia, neprípustné využitie a pod.,
- určiť zásady a podmienky priestorového usporiadania: stanoviť uličnú čiaru, stavebnú čiaru prípadne hĺbku zástavby, vzájomné odstupy objektov, vyčleniť disponibilnú plochu na umiestnenie stavby. Stanoviť maximálnu podlažnosť/výšku zástavby, možnosť uplatnenia podkrovia alebo ustúpeného podlažia, orientáciu hrebeňa v prípade sedlovej alebo valbovej strechy. Stanoviť druh zástavby, požiadavky na architektonické riešenie stavieb, rešpektovať konfiguráciu terénu, v reze (rezoch) určiť predpokladané osadenie objektov. Stanoviť maximálnu mieru zastavania a minimálny podiel zelene, ako návrh podrobnejších usmernení prehlbujúcich zásady a regulatívy stanovené územným plánom mesta.

F.7 Požiadavky na urbanistické ukazovatele

Z hľadiska vyhodnotenia limitov využitia pozemkov uviesť hodnoty pre riešené územie (pre obidve alternatívy):

- plocha riešeného územia
- zastavaná plocha
- plocha zelene (celkovo, verejná, súkromná)
- počet bytových jednotiek
- počet obyvateľov
- počet parkovacích miest
- kapacity občianskej vybavenosti – počet zamestnancov a návštevníkov (v prípade návrhu OV).

G. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA UŠ

UŠ je potrebné vypracovať primerane v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii na podklade polohopisného a výškopisného zamerania spolu s katastrálnou mapou. V grafickej časti bude vyznačené nové parcelečné členenie stavebných pozemkov.

G.1 Textová časť

Textová časť bude obsahovať:

1. základné údaje
2. riešenie UŠ
3. riešenie dopravy
4. riešenie technickej infraštruktúry
5. limity využitia územia

Čistopis textovej časti odovzdať vo formáte .docx a .pdf za účelom zverejnenia na webovej stránke mesta.

G.2 Grafická časť

Grafická časť bude obsahovať:

1. katastrálna mapa M 1:2000
2. výkres širších vzťahov M 1:5000
- 2.a výkres širších vzťahov s funkčno-prevádzkovou schémou s preukázaním pešej priepustnosti a dopravnej obsluhy územia M 1:5000
3. komplexný urbanistický návrh M 1:1000
4. návrh dopravného riešenia M 1:1000
5. návrh technickej infraštruktúry M 1:1000
6. výkres limitov územia (stavebná čiara, odstupy od hranice pozemkov) M 1:1000
7. rez v mierke podľa potreby zobrazenia + rezopohľady resp. ortogonálne pohľady na navrhovanú zástavbu prezentujúce navrhované urbanistické riešenie (podľa výberu zhotoviteľa).

Čistopis a grafické prílohy pre uloženie odovzdať 2x v tlačenej podobe a 1x na elektronickom nosiči dát vo formáte .dgn, .dwg alebo .dxf a vo formáte .pdf za účelom zverejnenia na webovej stránke mesta.

G.3 Spôsob odsúhlasenia zadania UŠ

Zadanie bude odsúhlasené orgánom ÚP v súlade s § 4 ods. 3 stavebného zákona.

G.4 Spôsob prerokovania UŠ

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými fyzickými a právnickými osobami, s majiteľmi a správcami sietí, s dotknutými orgánmi, organizáciami a s Mestom Banská Bystrica (Stavebný úrad, Oddelenie dopravných stavieb, Oddelenie životného prostredia, Oddelenie údržby miestnych komunikácií a inžinierskych sietí, Oddelenie odpadového hospodárstva a údržby verejných priestranstiev, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta a Oddelenie územného plánovania a architekta mesta).

V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva zo dňa 23.06.2020 č. 508/2020, návrhy riešenia UŠ budú prerokované s verejnosťou v príslušnej mestskej časti a v komisii MsZ pre výstavbu a technickú infraštruktúru.

Lehota pre doručenie stanovísk a vyjadrení bude stanovená 30 dní od oznámenia.

V zmysle zohľadnených pripomienok a výsledkov prerokovania bude spracované výsledné invariante riešenie UŠ (čistopis), ktoré bude spolu s dokladovou časťou predložené orgánu územného plánovania. Čistopis bude predložený komisii MsZ pre výstavbu a technickú infraštruktúru a Mesto Banská Bystrica vydá súhlas s urbanistickou štúdiou ako podkladom pre územné rozhodovanie.

G.5 Obstaranie UŠ

Obstaranie UŠ zabezpečí investor v súlade s ustanovením § 4 ods. 2 stavebného zákona prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a stavebného zákon.

G.6 Spracovanie UŠ

Spracovanie UŠ zabezpečí investor v súlade s ustanovením § 45 stavebného zákona prostredníctvom fyzickej osoby, ktorá získala oprávnenie na výkon týchto činností podľa osobitných predpisov (ďalej len „oprávnená osoba“), alebo podľa ustanovenia § 45 ods. 5 stavebného zákona prostredníctvom právnickej osoby, ak výkon zabezpečí oprávnenými osobami.

H. GRAFICKÉ PRÍLOHY

Grafická príloha č. 1 Vymedzenie riešeného územia

Grafická príloha č. 2 Výrez z ÚPN mesta Banská Bystrica

Vypracoval: Ing. arch. Vladimír Malec

Grafická príloha 1:

ZADANIE PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

IBV KAČICA - BANSKÁ BYSTRICA



VÝREZ Z ORTOFOTOMAPY

- Hranica riešeného územia
- Hranica záujmového územia