

Zadanie pre vypracovanie
Urbanistickej štúdie Kopanica - Rakytovce



máj 2021

Predmet:

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Kopanica - Rakytovce

Obstarávateľ:

BAGERSBAU REAL s.r.o.
Lazovná 69
974 01 Banská Bystrica

Spracovateľ UŠ:

Ing. arch. Martin Bizoň
- autorizovaný architekt SKA 0835 AA
Horné záhrady 11
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 Kopanica - Rakytovce

Zadanie pre vypracovanie Urbanistickej štúdie Kopanica - Rakytovce 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 záujmového územia	9 -
E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	10 -
F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie.....	11 -
G. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie	15 -
H. Požiadavky na prerokovanie urbanistickej štúdie	17 -
I. Grafická príloha	18 -

A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia Kopanica - Rakytovce (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) 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 rámci užšieho riešeného územia.

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 v rodinných domoch a bytových domoch v nadväznosti na existujúcu zástavbu s určením optimálnej miery intenzity zástavby a doriešením dopadov na širšie územie
- b) návrh koncepcie napojenia územia na technickú a dopravnú vybavenosť, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- c) zosúladenie individuálnych a verejných záujmov vo vzťahu ku koncepcii rozvoja územia
- d) stanovenie zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia v rámci užšieho riešeného 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 časti mesta X – Rakytovce spôsobom a to cit.:

- a) pri riadení územného rozvoja časti mesta X Rakytovce zohľadniť jej strategickú polohu danú južnou rozvojovou osou mesta, na ktorej sa nachádza aj výhľadové rozvojové územie banskobystricko-zvolenského ťažiska osídlenia zakotveného v koncepcii súmestia Banská Bystrica – Sliač – Zvolen.
- b) pri usmerňovaní rozvoja časti mesta zohľadniť okrem uvedených širších urbanistických súvislostí aj doterajšie rozvojové zámery v oblasti bývania a občianskeho vybavenia dané lokálnymi rozvojovými potrebami. Podľa rozvojovej predstavy koncepcie ÚPN mesta týkajúcej sa územia časti mesta X Rakytovce sledovať predovšetkým stanovenie základných predpokladov (regulatívov) formovania perspektívneho regionálneho centra prostredníctvom uvažovaných funkčno-priestorových prvkov. Pritom zabezpečiť, aby v rámci územia časti mesta boli novou výstavbou položené základy pre postupné formovanie regionálneho centra aj na územiach susediacich obcí Badín a Vlkanová. Okrem novej výstavby zabezpečiť v obytnom území časti mesta X aj postupné vylepšovanie celkovej kvality prostredia, prestavbu a modernizáciu jestvujúcich objektov, rekonštrukcie verejných priestranstiev, zelene a pod.

- c) rozvoj funkcie občianskeho vybavenia formovanej ako základ pre postupné budovanie funkčno-priestorovej štruktúry perspektívneho regionálneho centra, a to najmä vo východnej časti územia (územie východne od cesty I/66) napojenej na verejne dostupný parkovo upravený biokoridor Hrona,
- d) výstavba zariadení občianskeho vybavenia v páse medzi dnešným zastavaným územím časti mesta X Rakytovce a rýchlostnou cestou R1,
- e) rozvoj funkcie bývania v podobe bytových a rodinných domov, a to najmä v západnej časti územia,
- f) vybudovanie nového dopravného prepojenia časti mesta X Rakytovce s obcou Badín,
- g) s rozvojom funkcie rekreácie a športu uvažovať na území časti mesta X Rakytovce v rámci návrhu do roku 2025 predovšetkým v športovom areáli nadmiestneho významu v lokalite bývalého lomu stavebného kameňa v rámci výstavby obytného súboru Rakytovce – Západ a na súčasnom športovom štadióne FK Rakytovce.
- h) s funkciou zelene uvažovať najmä ako s verejnou zeleňou v rámci plôch obytného súboru Rakytovce – Západ, na plochách jestvujúcich a navrhovaných detských ihrísk v zmysle Konceptie budovania mestských detských ihrísk v Banskej Bystrici, ako so súkromnou zeleňou v rámci novo navrhovaných plôch zástavby rodinnými domami.

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

- a) Rešpektovať stanovené intenzity využitia územia pre jednotlivé typy funkčných plôch:

Názov funkčnej plochy	Max.miera zastavania v %	Min.podiel zelene v %
Obytné územie s malopodlažnou zástavbou (PB 02):		
- Rodinné domy s výmerou pozemkov do 600 m ²	55 %	45 %
- Rodinné domy s výmerou pozemkov od 600 do 1000 m ²	45 %	55 %
- Rodinné domy s výmerou pozemkov nad 1000 m ²	35 %	65 %
- Bytové domy malopodlažné	65 %	35 %
Zeleň – sprievodná a izolačná (ZE 05)	5 %	95 %
Zeleň – cintoríny a pohrebiská (ZE 06a)	80 %	20%

- b) maximálna výška zástavby: 2 podlažia viditeľné nad upraveným terénom (do počtu podlaží sa pri bytových budovách nezahŕňajú ustupujúce podlažia a podkrovia).

- c) maximálna výška zástavby nesmie presiahnuť súčin maximálneho počtu podlaží a maximálnej konštrukčnej výšky podlažia podľa druhu budovy - 3,3 m pri zástavbe bytovými budovami.
- d) pri stúpajúcom resp. klesajúcom teréne musí zástavba, ktorá je navrhovaná naprieč vrstevniciam, kopírovať terén a byť vertikálne členená na výškovo stúpajúce resp. klesajúce časti (sekcie), pričom pri posudzovaní jej výšky sa posudzuje každá stúpajúca resp. klesajúca časť samostatne.
- e) pri terénnych úpravách okolia stavieb nie sú prípustné úpravy terénu prevádzané za účelom formálneho zníženia absolútnej výšky stavby.
- f) v novonavrhovaných zónach dodržiavať jednotný architektonický charakter zástavby
- g) 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 vyrovnanie terénu.
- h) urbanisticky navrhovať plynulý prechod zástavby do prírodného prostredia, vrátane peších prepojení
- i) odstavné a parkovacie miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov
- j) parkovanie užívateľov zariadení vybavenia a služieb komerčného charakteru musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- k) pri výbere vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti
- l) 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
- m) maximálna výšková hladina zástavby v regulovaných blokoch alebo častiach regulovaných blokov s výškovým obmedzením určeným OP Letiska Sliač alebo s terénom tvoriacim prirodzenú leteckú prekážku (podľa vyznačenia vo výkrese č.4 a 7a) nesmie presiahnuť 10 m nad terénom, aj keby celková možná výška stavby daná súčinom max. výšky podlažia pre daný typ stavby a maximálneho počtu podlaží uvedených vo výškovom regulatíve (výškovej hladine zástavby) túto výšku presahovala. Toto obmedzenie sa vzťahuje aj na podlažia tvorené podkrovmi alebo ustúpenými podlažiami. Uvedená výška 10 m platí pre maximálnu výšku stavieb, vrátane všetkých zariadení umiestnených na streche (komíny, bleskozvod, anténové systémy a pod.), ostatných stavebných objektov a zariadení umiestnených v príslušnom regulovanom bloku, ako aj pre maximálny vzrast drevín použitých na sadové úpravy. Na plochách zelene je v rámci jej úprav potrebné navrhnuť takú druhovú skladbu, aby nepresiahla výšku 10 m nad terénom.
- n) riešené územie UŠ je zaradené medzi územia, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny: Rakytovce – západ, ČM X - Rakytovce

C.1.3. Z hľadiska funkčného využitia územia stanovuje ÚPN v riešenom území nasledujúce využitie:

V zmysle ÚPN je riešené územie začlenené medzi rozvojové územia.

V rámci rozvojových plôch stanovuje ÚPN funkčné využitie plôch ako:

- a) **Obytné územie s malopodlažnou zástavbou (PB 02)**, ktoré je určené pre malopodlažnú bytovú zástavbu (izolované, radové, átriové a terasové rodinné domy a malopodlažné bytové domy) predstavuje doplňujúcu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu. Hlavným funkčným využitím na tejto ploche je bývanie v rodinných domoch a zeleň súkromných záhrad.
- b) **Zeleň – cintoríny a pohrebiská (ZE 06a)**, určené pre zeleň na plochách cintorínov a pohrebísk. Hlavným funkčným využitím na tejto ploche sú plochy zelene s hrobovými miestami, malou architektúrou a výtvarnými dielami, pamätníky a memoriálne areály v zeleni, kolumbária, pešie komunikácie súvisiace s hlavnou funkciou a prvky drobnej architektúry a mobiliáru (lavičky, odpadové koše, verejné osvetlenie a pod.).
- c) **Zeleň – sprievodná a izolačná (ZE 05)**, ktorá predstavuje územie so sprievodnou zeleňou komunikácií a zeleňou s izolačnou a ochrannou funkciou. Hlavným funkčným využitím na tejto ploche sú sprievodná zeleň komunikácií s nízkou zeleňou (tráva, kríkový porast) a izolačná zeleň s vysokou zeleňou (vysoký kríkový porast, stromy).

C.1.4. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného vybavenia a to či:

- a) rešpektovať existujúcu sieť komunikácií, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť komunikačného systému mesta,
- b) presadzovať vybudovanie cesty III/066024 mimo zastavané územie časti mesta X Rakytovce súbežne s rýchlostnou cestou R1 vo funkcii zbernej komunikácie funkčnej triedy B2,
- c) presadzovať rekonštrukciu existujúcej trasy cesty III/066024 vo funkcii obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2,
- d) vybudovať systém obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 a C3, zabezpečujúcich dopravnú obsluhu rozvojových lokalít,
- e) vybudovať súbežnú komunikáciu, na realizáciu ktorej je viazaná nová výstavba v tzv. 2. pláne,
- f) vyžadovať odstavovanie a garážovanie vozidiel v lokalitách rodinných domov na vlastných pozemkoch,
- g) pre pohyb chodcov budovať samostatné pešie trasy, resp. jednostranné alebo obojstranné chodníky pozdĺž komunikácií,
- h) napojiť OS Rakytovce - Západ v priestore navrhovaného športovo-rekreačného areálu na severo-južný hlavný peší ťah v smere na Kremničku,

- i) vybudovať cyklistické trasy pri zberných komunikáciách funkčnej triedy B3 (prietťahoch ciest III/066024 a III/066021) so segregáciou podľa intenzity zaťaženia týchto komunikácií,
- j) vybudovať cyklistické trasy pozdĺž obslužných komunikácií so segregáciou cyklistickej dopravy od motorovej,
- k) vybudovať priečne prepojenie cyklistických trás,
- l) budovať ďalšie cyklistické účelové a rekreačné trasy v súlade s navrhnutou koncepciou,
- m) v súlade s požiadavkami platnej legislatívy v oblasti ochrany obyvateľov pred nadmerným hlukom z dopravy vyžadovať realizáciu alebo realizovať protihlukové opatrenia v úsekoch, kde je prekročená limitná hodnota.

C.1.5. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov technického vybavenia a to cit.:

- a) v novo navrhovaných lokalitách územného rozvoja realizovať inžinierske siete a zariadenia pred samotnou výstavbou;
- b) zásobovanie pitnou vodou v ČM X Rakytovce zabezpečiť realizáciou verejného vodovodu Rakytovce – Kremnička (nové prívodné potrubie DN 150, vodojem Rakytovce s objemom 500 m³, kótou max. hladiny 403,00 m n.m., nové zásobné potrubie DN 200, ktoré sa delí na dve vetvy DN 150 – do Rakytoviec a do Kremničky, rozvodná sieť v rozvojových lokalitách bývania a občianskej vybavenosti), zdrojom pitnej vody bude existujúce napojenie na PSV
- c) z vodovodu zásobovať celú ČM X Rakytovce a lokality bývania a vybavenosti v južnej časti ČM VI Kremnička
- d) zástavbu nad kótou 378 m n.m. zásobovať cez AT stanicu
- e) odpadové vody odvádzať deleným systémom, splaškové vody navrhovanou kanalizáciou do existujúcej verejnej kanalizácie, vody z povrchového odtoku do miestnych drobných tokov
- f) realizovať recipienty (rigoly) na odvedenie vôd z povrchového odtoku a rekonštruovať cestný priepust na rýchlostnej ceste R1
- g) navrhované vodovodné a kanalizačné potrubia trasovať mimo súkromných pozemkov
- h) zabezpečiť vybudovanie nových distribučných transformačných staníc a VN rozvodov pre územia s navrhovaným rozvojom, pričom vychádzať z bilancie odberov potreby el. energie v ÚPN mesta
- i) pre územia s navrhovaným rozvojom zabezpečiť napojenie nových distribučných rozvodov na existujúce vyhovujúce rozvody plynu v blízkosti rozvojových funkčných plôch, pričom vychádzať z bilancii spotreby plynu v ÚPN mesta

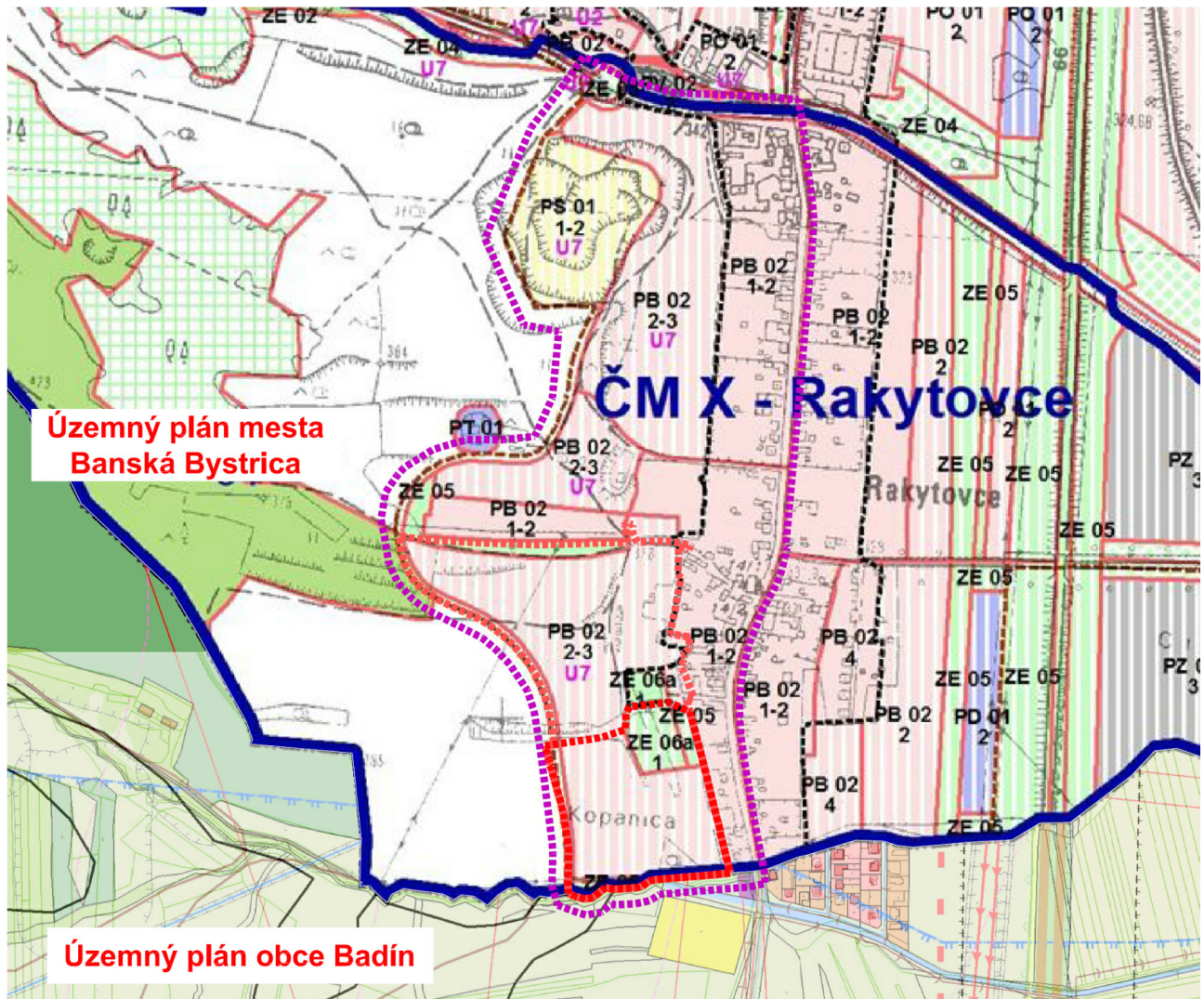
C.1.6. Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene a to cit.:

- 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.1.7. Z hľadiska verejnoprospešných stavieb sú v riešenom území a jeho blízkosti navrhované:

- a) DC 62 V rozvojových lokalitách časti mesta X Rakytovce obslužné komunikácie funkčnej triedy C2, resp. C3 v kategórii v súlade s STN 736110
- b) DP 06 Chodníky pozdĺž zberných a obslužných komunikácií
- c) OZ 06 Rekonštrukcia aktívnych cintorínov na území mesta, ako aj rekonštrukcia historických a starších neaktívnych cintorínov na plochy verejnej zelene so špeciálnym režimom a s časovo obmedzeným prístupom
- d) OZ 13c Rozšírenie cintorína v ČM X Rakytovce
- e) VV 06 Vodovod Rakytovce – Kremnička (prívodné potrubie, VDJ Rakytovce, zásobné potrubie do Rakytoviec a rozvodná sieť v lokalitách navrhovaného územného rozvoja v ČM Rakytovce a zásobné potrubie do ČM Kremnička, rozvodná sieť vodovodu v lokalitách navrhovaného územného rozvoja v južnej časti ČM VI
- f) VK 02 Splašková kanalizácia vo všetkých lokalitách územného rozvoja (nezobrazuje sa vo výkrese VPS)
- g) VK 03 Rozšírenie verejnej kanalizácie formou splaškovej kanalizácie (vo výkrese VPS zobrazené len vybrané prvky kanalizačnej siete)
- h) VK 07 Odvádzanie vôd z povrchového odtoku - rigoly a recipienty, rekonštrukcia cestného priepustu na rýchlostnej ceste R1 (nezobrazuje sa vo výkrese VPS)
- i) 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 a Územného plánu obce Badín zobrazuje nasledujúca schéma:



- hranica záujmového územia
- hranica širšieho riešeného územia
- hranica užšieho riešeného územia

D. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie a záujmového územia

D.1. Riešené územie

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Rakytovce, v katastrálnom území Kremnička. Lokalita sa nachádza západne od súčasnej obytnej zástavby Rakytoviec a od areálu cintorína. Riešené územie predstavuje svažité terén na juhovýchodnom úbočí vrchu Kečka. Lokalitu v súčasnosti pokrývajú plochy nevyužívanej poľnohospodárskej pôdy.

Riešené územie je rozdelené na širšie a užšie riešené územie.

Širšie riešené územie ohraničuje zo severu existujúca zástavba rodinných domov pozdĺž Borovicovej ulice. Z východu ho vymedzujú záhrady rodinných domov pozdĺž Rakytovskej

cesty. Južnú hranicu tvorí sprievodná zeleň Vľkanovského potoka a prístupová komunikácia k areálu futbalového ihriska. Zo západu riešené územie ohraničujú hranice pozemkov KN-E č. 212/2 - 18 a koridor obslužnej komunikácie navrhovanej v územnom pláne a spájajúcej územie v kontakte s areálom futbalového štadióna s Borovicovou ulicou. Výmera širšieho riešeného územia je cca 11 ha.

Užšie riešené územie z juhu ohraničuje sprievodná zeleň Vľkanovského potoka a prístupová komunikácia k areálu futbalového ihriska nachádzajúceho sa už na území obce Badín. Východnú hranicu tvoria záhrady rodinných domov pozdĺž Rakytovskej cesty. Zo severu riešené územie ohraničuje areál cintorína a parcela KN-E č.224/1. Západná hranica riešeného územia prechádza naprieč prilahlými plochami poľnohospodárskej pôdy po okraji pozemkov KN-E č. 212/2 - 18. Výmera užšieho riešeného územia je cca 4,4 ha.

Riešené územie sa nachádza prevažne mimo zastavaného územia mesta, je však s ním v bezprostrednom kontakte.

Do riešeného územia nezasahujú žiadne chránené územia prírody a platí teda na ňom v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov I. stupeň ochrany.

Vzhľadom na to, že lokalita zahŕňa i areál cintorína zasahuje do nej jeho ochranné pásmo stanovené v zmysle VZN Banská Bystrica č. 2/2020.

D.2. Záujmové územie

Záujmové územie je vymedzené z východu koridorom Rakytovskej cesty a zo severu hranicou časti mesta Rakytovce.

Západná hranica prechádza naprieč prilahlými plochami poľnohospodárskej pôdy a ďalej ju tvorí koridor obslužnej komunikácie navrhovanej v územnom pláne, spájajúcej územie v kontakte s areálom futbalového štadióna s Borovicovou ulicou.

Južnú hranicu tvorí sprievodná zeleň Vľkanovského potoka a prístupová komunikácia k areálu futbalového štadióna nachádzajúceho sa na území obce Badín.

Výmera záujmového územia je cca 41,47 ha.

Vymedzenie širšieho a užšieho 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, v súlade so zámermi obstarávateľa ako aj s rešpektovaním širších súvislostí vyplývajúcich z polohy územia. Predmetom jednotlivých alternatív riešenia bude najmä podiel využitia územia pre výstavbu bytových domov.

V alternatíve 1. bude navrhnuté využitie užšieho riešeného územia ako zmiešanej zástavby bytových a rodinných domov, s využitím časti územia pre výstavbu bytových domov.

V alternatíve 2. bude navrhnuté využitie užšieho riešeného územia výlučne pre zástavbu rodinných domov.

F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

F.1. Požiadavky z hľadiska 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 zahŕňajúce zástavbu rodinných domov, areál futbalového ihriska ako aj areál cintorína.
- c) v riešení zohľadniť trasu obslužnej komunikácie navrhovanej v ÚPN mesta Banská Bystrica pre zabezpečenie napojenia navrhovaných rozvojových plôch bývania
- d) riešiť napojenie územia na dopravné a technické vybavenie vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta
- e) v riešení zohľadniť polohu na okraji zastavaného územia mesta a blízkosť prírodného prostredia

F.2. Požiadavky z hľadiska širšieho riešeného územia

- a) navrhnuť funkčné, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy vo väzbe na koncepciu územného plánu mesta
- b) v riešení alternatívne overiť možnosť využitia územia pre výstavbu bytových domov
- c) rešpektovať výškové limity zástavby stanovené v ÚPN mesta Banská Bystrica
- d) v riešení zohľadniť koncepciu dopravnej obsluhy navrhovanú v ÚPN mesta Banská Bystrica
- e) navrhnuť napojenie územia na dopravné a technické vybavenie vo väzbe na širšie súvisiace územie mesta
- f) v riešení zohľadniť polohu na okraji zastavaného územia mesta a blízkosť prírodného prostredia

F.3. Požiadavky na riešenie užšieho riešeného územia z hľadiska urbanistickej koncepcie, funkčného využitia, priestorového usporiadania a kompozície:

- a) využiť potenciál územia pre rozvoj obytného prostredia
- b) v alternatíve 1. navrhnuť zmiešanú zástavbu bytových a rodinných domov nadväzujúcu na koncepciu rozvoja vyjadrenú v územnom pláne
- c) v alternatíve 2. navrhnuť zástavbu rodinných domov nadväzujúcu na koncepciu rozvoja v územnom pláne
- d) navrhnuť atraktívne obytné prostredie nadväzujúce na existujúce zastavané územie Rakytoviec
- e) štruktúrou navrhovanej zástavby zohľadniť polohu v kontakte s areálom cintorína a územnú rezervu pre jeho rozšírenie

- f) v riešení zohľadniť svažitosť terénu
- g) rešpektovať výškové limity zástavby stanovené v ÚPN mesta Banská Bystrica
- h) navrhnúť spôsob pokrytia nárokov budúcich obyvateľov na základnú občiansku vybavenosť
- i) oplotenie do ulice - verejného priestoru uvažovať s max. výškou 1,5 m, perforované. Možné je ho kombinovať so živým plotom. Plnú časť oplotenia navrhovať do výšky max. 0,6 m.

F.4. Požiadavky na riešenie užšieho riešeného územia z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- a) vyjadriť väzby urbanistického riešenia na jestvujúce a navrhované dopravné vybavenie
- b) v riešení zohľadniť trasu obslužnej komunikácie navrhovanej v ÚPN mesta Banská Bystrica pre zabezpečenie napojenia navrhovaných obytných území
- c) navrhnúť funkčné triedy a kategórie riešených komunikácií
- d) navrhnúť riešenie dopravnej obsluhy a nárokov na statickú dopravu s ohľadom na navrhované využitie a organizáciu územia
- e) navrhnúť pešie prepojenie so zastavaným územím Rakytoviec ako aj okolitým prírodným prostredím
- f) navrhnúť napojenie územia na sieť cyklistických trás
- g) navrhnúť spôsob obsluhy územia verejnou dopravou
- h) pozdĺž komunikácií ponechať zelený pás šírky min. 1 m
- i) zohľadniť obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Sliach

F.5. Požiadavky na riešenie užšieho riešeného územia 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 navrhnúť preložky existujúcich vedení
- b) zhodnotiť nároky na zásobovanie pitnou vodou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia verejného vodovodu, vrátane zabezpečenia dostatočných tlakových pomerov
- c) odvedenie odpadových vôd navrhnúť deleným systémom
- d) zhodnotiť nároky na odvedenie splaškových odpadových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich odvedenia napojením na existujúce vedenia verejnej kanalizácie
- e) zhodnotiť nároky na odvedenie dažďových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a územného plánu mesta a navrhnúť spôsob ich odvedenia
- f) v riešení zhodnotiť možnosti vsakovania, retencie a využitia vôd z povrchového odtoku na vlastných pozemkoch

- g) zhodnotiť nároky na zásobovanie elektrickou energiou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia a zariadenia elektrizačnej sústavy
- h) zhodnotiť nároky na zásobovanie plynom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia plynu
- i) zhodnotiť nároky na zásobovanie teplom vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia.
- j) zhodnotiť nároky na napojenie na telekomunikačné siete vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnúť spôsob ich zabezpečenia
- k) trasy technického vybavenia viesť v maximálnej miere mimo budúcich súkromných pozemkov
- l) zhodnotiť nároky na civilnú ochranu vyplývajúce z navrhovaného riešenia
- m) vyčleniť primeraný počet a plošný rozsah pre stojiská na odpadové nádoby

F.6. Požiadavky na riešenie užšieho riešeného územia 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 tokom Vlkanovského potoka, plochami poľnohospodárskej pôdy ako aj blízkosť lesa
- c) v riešení zohľadniť polohu lokality v kontakte s areálom cintorína
- d) v riešení zohľadniť existujúcu zeleň a vo väzbe na zástavbu rodinných domov a verejné priestory navrhnúť prípadné nové plochy zelene
- e) stanoviť požiadavky na plochy zelene na súkromných pozemkoch ako aj na verejnú zeleň podľa bodu C.1.6
- f) v riešení navrhnúť požiadavky na adaptačné opatrenia na dôsledky zmeny klímy
- g) navrhnúť riešenie nakladania s odpadmi
- h) v riešení zohľadniť hranicu ochranného pásma II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Sliachi a Kováčovej prechádzajúcu po okraji územia
- i) navrhnúť zásady na ochranu ovzdušia, povrchových a podzemných vôd ako aj požiadavky na ochranu pred radioaktívnym žiarením
- j) zhodnotiť navrhované riešenie vo vzťahu na jednotlivé zložky životného prostredia
- k) v riešení zhodnotiť nároky na záber poľnohospodárskej pôdy

F.7. Požiadavky z hľadiska etapizácie rozvoja územia

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

F.8. Požiadavky na urbanistické ukazovatele pre určenie základných východísk nového urbanistického riešenia, intenzity využitia územia

Z hľadiska vyhodnotenia využitia širšieho riešeného územia uviesť v bilanciách tieto ukazovatele urbanistickej ekonómie:

- zastavaná plocha
- plocha zelene
- počet nadzemných podlaží
- predpokladaný počet obyvateľov
- predpokladaný počet domov / bytov
- predpokladané podlažné plochy OV

Z hľadiska vyhodnotenia využitia užšieho riešeného územia, resp. pozemkov v ňom uviesť v bilanciách tieto ukazovatele urbanistickej ekonómie:

- zastavanú plochu
- nadzemnú podlažnú plochu
- 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 odstavných a parkovacích stojísk

F.9. 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.10. Požiadavky na riešenie užšieho riešeného územia 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
- 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
- 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) určiť nevyhnutnú vybavenosť stavieb
- h) 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 zadaním
- 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) 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) Návrh zásad na delenie a scelovanie pozemkov v predmetnom území
- q) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby
- r) Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- s) Ukazovatele urbanistickej ekonómie

G.2. Grafická časť

Grafická časť UŠ bude spracovaná na podklade katastrálnej mapy.

Grafická časť UŠ bude spracovaná v členení na výkresy:

- | | |
|---|-----------|
| a) Výkres záujmového územia | M 1: 5000 |
| b) Limity a problémy v území pre širšie riešené územie | M 1: 2000 |
| c) Komplexný urbanistický návrh širšieho riešeného územia | M 1: 2000 |
| d) Komplexný urbanistický návrh užšieho riešeného územia (dve alternatívy) | M 1: 1000 |
| e) Priemet navrhovaného riešenia do ortofotomapy | M 1: 1000 |
| f) Návrh dopravného a technického vybavenia širšieho riešeného územia | M 1: 2000 |
| g) Návrh dopravného vybavenia pre užšie riešené územie | M 1: 1000 |
| h) Návrh technického vybavenia pre užšie riešené územie | M 1: 1000 |
| i) Návrh zelene vrátane prvkov územného systému ekologickej stability pre širšie riešené územie | M 1: 2000 |
| j) Návrh priestorovej a funkčnej regulácie pre užšie riešené územie | M 1: 1000 |

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, doc, grafická časť vo formátoch dgn / dwg / 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.

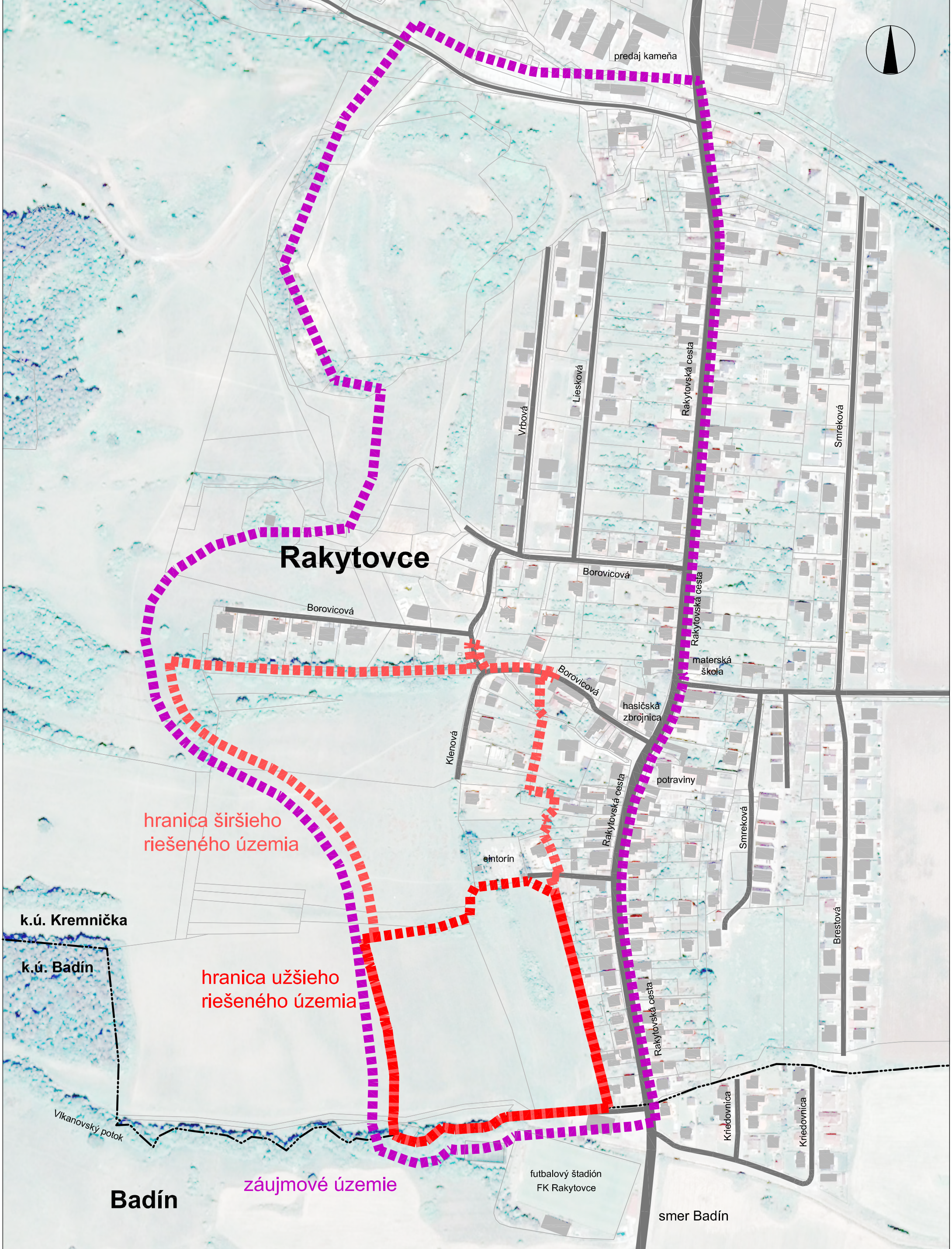
Urbanistická štúdia bude spracovaná v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Spracovanie UŠ zabezpečí obstarávateľ v súlade s ustanoveniami §45 stavebného zákona prostredníctvom oprávnenej osoby.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s mestom Banská Bystrica (jednotlivými oddeleniami Mestského úradu v Banskej Bystrici), dotknutými orgánmi, organizáciami, vlastníkmi, príp. správcami verejného dopravného a technického vybavenia a dotknutými fyzickými a právnickými osobami. Štúdia bude prerokovaná s NDS, RÚVZ, ODI, s obcou Badín ako dotknutou obcou.

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

Na základe výsledkov prerokovania bude spracovaný čistopis urbanistickej štúdie, ktorý bude slúžiť v zmysle stanoveného účelu použitia urbanistickej štúdie.

I. Grafická príloha



Rakytovce

hranica širšieho
riešeného územia

hranica užšieho
riešeného územia

záujmové územie

k.ú. Kremnička

k.ú. Badín

Badín

futbalový štadión
FK Rakytovce

smer Badín



podklad: www.google.com/earth/
<https://zbgis.skgeodesy.sk>

Urbanistická štúdia Kopanica - Rakytovce

- schéma vymedzenia riešeného územia