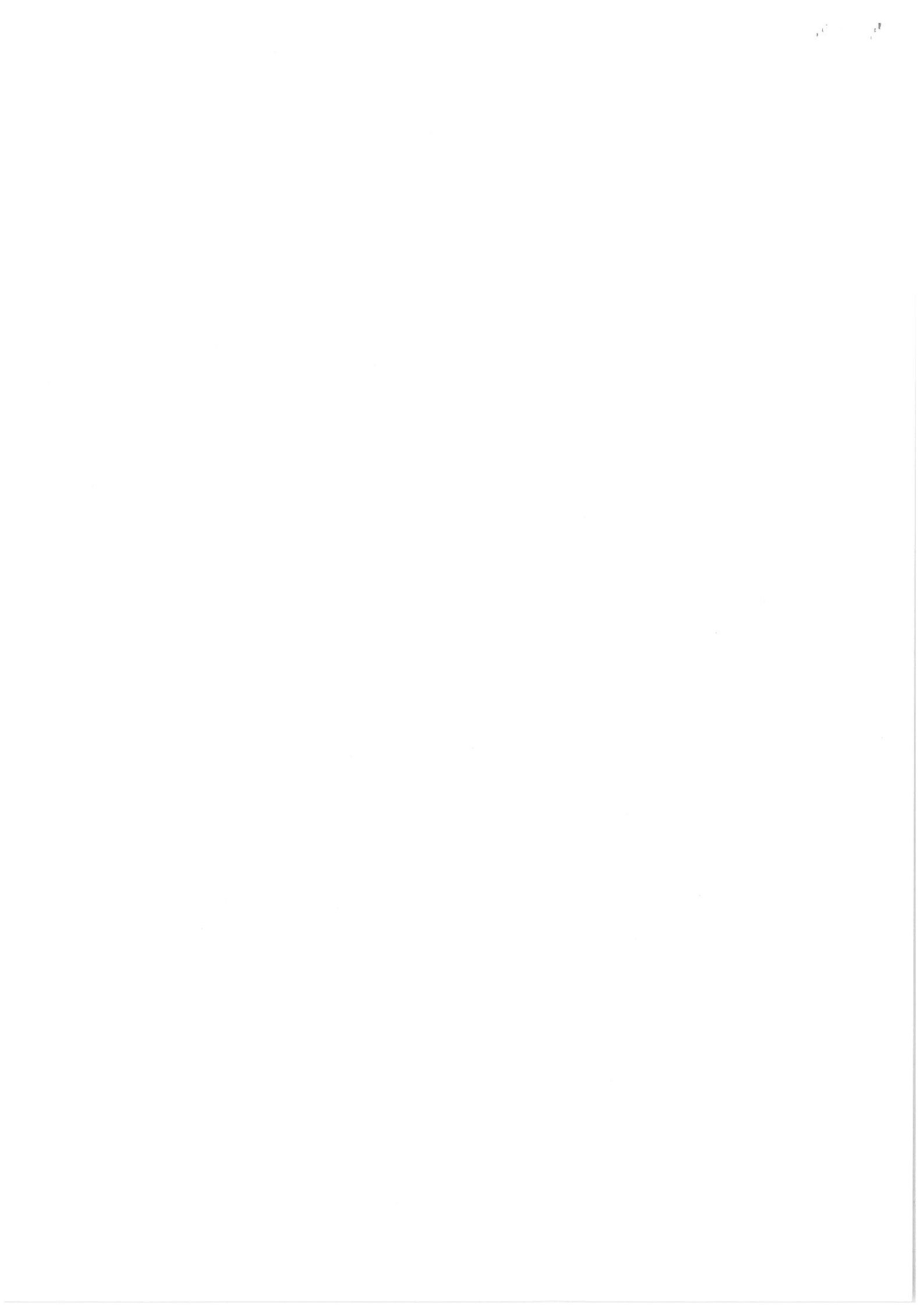


URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

-

RIEŠENIE LOKALITY BÝVANIA „UHLISKO - POD MOSTÍKMI“ ZADANIE návrh

Banská Bystrica, február 2018



1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov úlohy:	Urbanistická štúdia - Riešenie lokality bývania „Uhlisko – Pod mostíkmi“
Etapa úlohy:	Zadanie pre urbanistickú štúdiu
Obstarávateľ:	Richard Zedník, Jarná 14 , Banská Bystrica Marek Škamla, Hviezdoslavova 14 , Banská Bystrica prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie: Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300
Spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Erika Gondová, autorizovaná architektka SKA 0739 AA a kol.
Príslušný orgán územného plánovania:	Mesto Banská Bystrica

2. ÚVOD

Obstarávanie urbanistickej štúdie je riešené z podnetu fyzických osôb, vlastníkov pozemkov predmetnej lokality, pre ktorú je v zmysle súčasného Územného plánu mesta Banská Bystrica určené funkčné využitie **ZE 07** – Zeleň – záhradkárske osady a **PS 03** – zimné športové vybavenie.

Zámerom obstarávateľov urbanistickej štúdie je realizovať v území výstavbu rodinných domov v charaktere mestského prostredia v predpokladanej kapacite cca 22 domov.

V súčasnosti je predmetné územie využívané najmä pre záhradkárske účely a podľa dostupných informácií sa územia v súčasnosti netýkajú žiadne povoľovacie procesy za účelom realizácie stavieb verejného dopravného a technického vybavenia územia ako i žiadnych iných stavieb.

3. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

V súlade s § 3 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej vyhláška) stanovuje a v zmysle § 4 ods. 1 Zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa stanovuje špecifický účel použitia urbanistickej štúdie nasledovne:

- urbanistická štúdia bude slúžiť po spodrobnení a overení navrhovaného funkčného využitia územia ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Banská Bystrica v platnom znení (ďalej „územný plán mesta“)

4. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude :

- **prehodnotiť územný plán mesta 2015** v riešenom a v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia navrhnuť jeho zmeny a doplnky a pripraviť podklad pre reguláciu zástavby územia na úrovni príslušného stupňa územnoplánovacej dokumentácie,
- **navrhnuť koncepciu napojenia územia na verejné dopravné vybavenie územia** i s ohľadom na súvisiace priestory, s dôrazom na cestnú a statickú dopravu vo väzbe na Hviezdoslavovu ulicu, ktorá je tzv. vstupným bodom do riešeného územia. Hviezdoslavovu ulicu akceptovať ako dvojpruhovú obojsmernú komunikáciu s riešením súčasných kapacít statickej dopravy pre obyvateľov dotknutých bytových domov. Navrhnuť, resp. rešpektovať súčasné dopravné napojenia okolitých lokalít, resp. aktivít v území. Riešiť dopravné a prevádzkové zaťaženie územia v širších väzbách so zreteľom na elimináciu negatívnych dopadov na životné prostredie obytného územia (hluk, prach, vibrácie, zápach, odpady a pod.)
- **navrhnuť koncepciu napojenia územia na verejné technické vybavenie územia** i s ohľadom na súvisiace priestory, zhodnotiť potreby zvýšenia kapacít jestvujúcich inžinierskych sietí, prípadne ich preložiek za rešpektovania ich zákonom stanovených ochranných pásiem,
- **navrhnuť, konkretizovať a odôvodniť asanácie** jestvujúcich stavieb v území,
- **spracovať analýzu vlastníckych vzťahov** za účelom zabezpečenia prístupnosti do súvisiaceho územia.

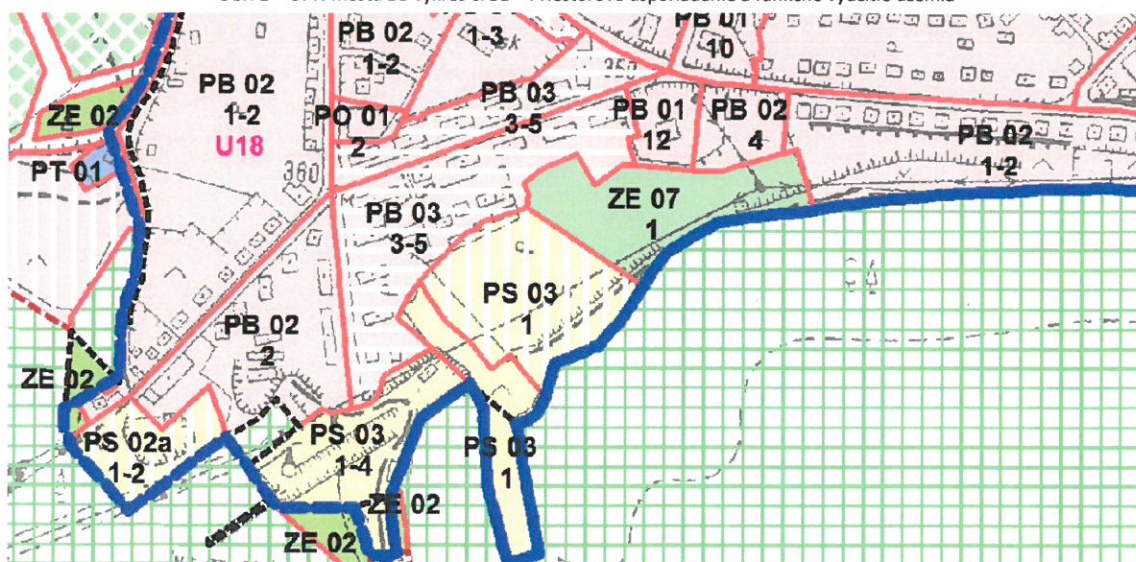
5. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z NADRADENEJ ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE, VÝSTUPOV ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH A OSTATNÝCH PODKLADOV

V súčasnosti pre územie platí územný plán mesta, žiadny územný plán zóny nebol v území k dnešnému dňu schválený, ani nebolo začaté jeho obstarávanie. V zmysle súčasného platného Územného plánu mesta Banská Bystrica je pre predmetnú lokalitu určené nasledovné funkčné využitie:

- ZE 07 – Zeleň – záhradkárske osady s hlavným funkčným využitím plochy hospodárskej a okrasnej zelene, záhradné domčeky
- PS 03 – zimné športové vybavenie –územie so zimnými športovými plochami a zariadeniami; t.j. územie zimných športov, ktoré je tvorené predovšetkým plochami zimných športov (s možnosťou aj letného športového využitia) a plochami objektov športovo-rekreačnej vybavenosti pre lokalizovanie nadštandardnej športovo-rekreačnej vybavenosti mesta.



Obr. 1 – ÚPN mesta BB výkres č. 3a – Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia



Obr. 2 – ÚPN mesta BB výkres č. 7a – Regulatívy a limity funkčného a priestorového využívania územia - Funkčné a výškové regulatívy a limity

6. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Hranice riešeného územia sú uvedené v nasledovnom obrázku. Riešené územie je vymedzené s ohľadom na vlastníctvo pozemkov obstarávateľov urbanistickej štúdie, avšak a do riešeného územia boli na základe požiadaviek mesta (konzultácie uskutočnené december 2017) zahrnuté pozemky navrhovanou aktivitou dotknuté.



Obr. č. 4 – hranice riešeného územia

7. POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA

Pre spracovanie urbanistickej štúdie sa variantné riešenie nevyžaduje, nakoľko však môžu vyvstať možnosti variantných riešení, ktoré by bolo potrebné overiť, variantné riešenie sa ani nevyklučuje. Po prerokovaní však, nakoľko má urbanistická štúdia slúžiť ako podklad pre zmenu územného plánu mesta, musí byť čistopis štúdie Mestu Banská Bystrica ako príslušnému orgánu územného plánovania a obstarávateľovi ÚPN mesta odovzdaný ako invariančný.

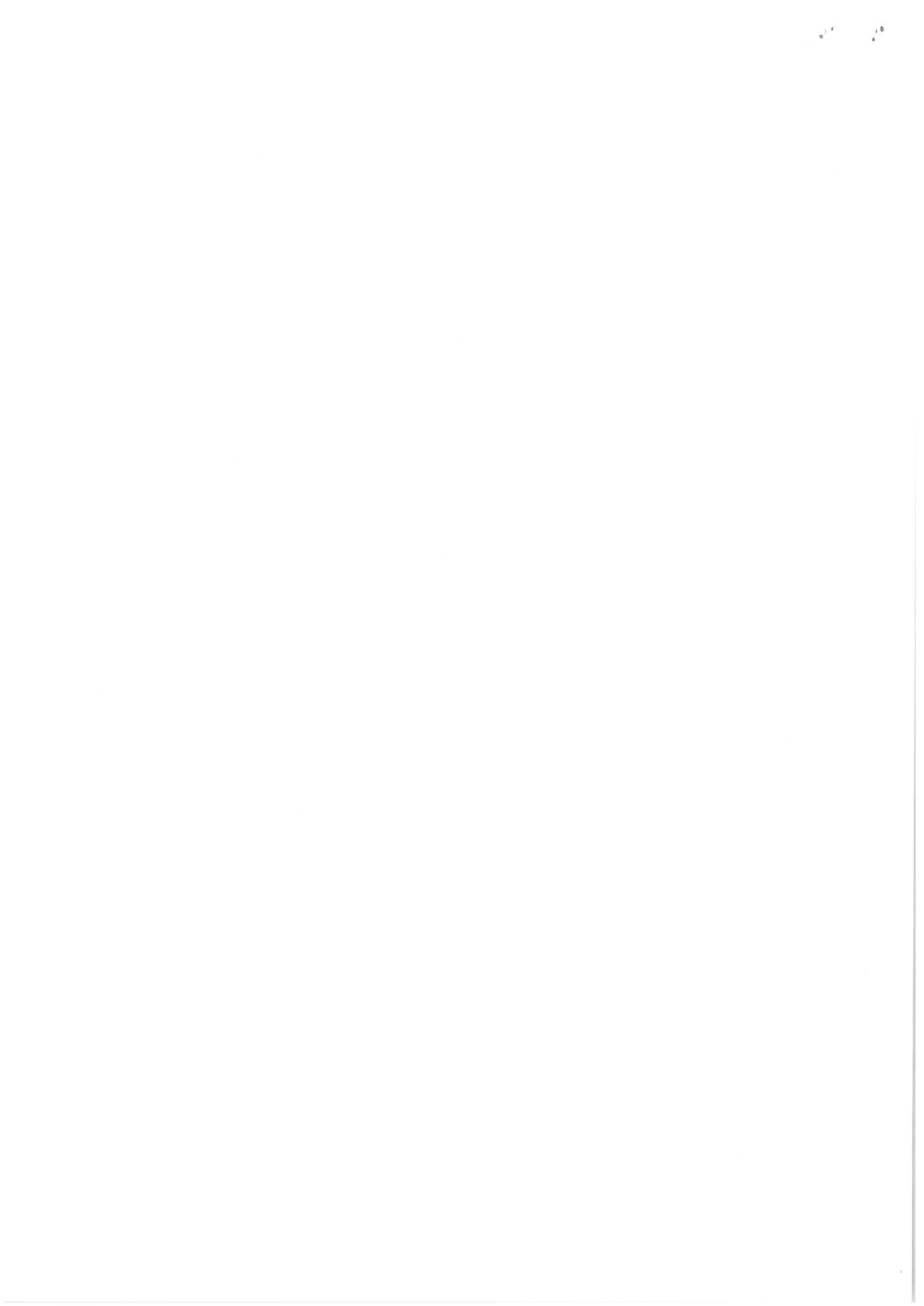
8. POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

8.1. Urbanizmus

- navrhnúť urbanistickú koncepciu riešeného územia v podrobnosti postačujúcej pre obstaranie zmien a doplnkov platného územného plánu mesta,
- definovať zastavateľný a nezastavateľný priestor s dôrazom na prístup do okolitého územia,
- v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu terénu.

8.2. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie

- funkčné využitie – bývanie v rodinných domoch
- prípustné využitie – malé športové plochy a plochy relaxu, občianska vybavenosť len základného



charakteru

- vylúčené funkcie – ostatné – najmä občianska vybavenosť vyššieho významu, výroba, sklady, remeselná činnosť, živočíšna výroba
- spôsob zástavby - individuálne stojace rodinné domy, v menšej miere je prípustná radová zástavba.

8.3. Požiadavky na verejné dopravné vybavenie územia

- navrhnuť optimálnu koncepciu dopravnej obsluhy územia v prepojení na jestvujúci dopravný systém, napojenie na súčasný systém komunikácií v súlade s požiadavkami STN 736110 /Z2 Projektovanie miestnych komunikácií,
- riešenie predmetnej lokality navrhnuť tak, aby nedošlo k obmedzeniu statickej dopravy pri nárazovej návštevnosti príľahlých športových plôch a zariadení (akceptovať jestvujúce parkovisko), zachovať prístup k existujúcim garážam bytových domov,
- dopravný prístup do územia riešiť cez Hviezdoslavovu ulicu, ktorú je potrebné akceptovať ako dvojpruhovú obojsmernú komunikáciu s riešením súčasných kapacít statickej dopravy pre obyvateľov dotknutých bytových domov,
- riešiť minimálne jednostranný chodník pozdĺž komunikácií s napojením na existujúce chodníky v dotyku s riešenou lokalitou, na východnej časti riešeného územia navrhnuť pešie prepojenie na Viestovu ulicu, resp. ulicu 9. Mája, preukázať dopravné napojenie a prístup z navrhovanej lokality k zastávke MHD,
- 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, dodržať legislatívne požiadavky na odstup navrhovanej komunikácie od existujúcich bytových domov.

8.4. Technická infraštruktúra

- v urbanistickej štruktúre navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia územia (zásobovanie vodou, plynom, elektrickou energiou a teplom, odkanalizovanie územia, zadržiavanie dažďovej vody v území...),
- zhodnotiť potreby zvýšenia kapacít jestvujúcich inžinierskych sietí, prípadne ich preložiek za rešpektovania ich zákonom stanovených ochranných pásiem.

8.5 Životné prostredie

- navrhnuť plochy pre separovaný odpad tak, aby sa nenachádzali v blízkosti obytných domov.

8.6. Územný plán

- na základe výsledkov prerokovania urbanistickej štúdie prehodnotiť územný plán mesta z roku 2015 v znení zmien a doplnkov a v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia navrhnuť jeho zmeny a doplnky a pripraviť podklad pre reguláciu zástavby územia na úrovni územného plánu zóny.

9. POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA TEXTOVEJ ČASTI A GRAFICKEJ ČASTI URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Kedže cieľom urbanistickej štúdie je overiť možnosť, resp. spracovať podklad pre zmenu územného plánu mesta, urbanistickú štúdiu je potrebné spracovať primerane v zmysle Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii na podklade polohopisného a výškopisného zamerania spolu s katastrálnou mapou.

Textová časť bude obsahovať:

A. Základné údaje

- a) hlavné ciele a úlohy,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním urbanistickej štúdie.

B. Riešenie urbanistickej štúdie

- a) vymedzenie riešeného územia (územie jednej obce alebo viacerých obcí na základe údajov z katastra nehnuteľností) a jeho geografický opis
- b) vyhodnotenie riešení a návrhov pre zmenu nadradenej územnoplánovacej dokumentácie – územného plánu mesta,
- c) návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania,
- d) návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania,
- e) návrh verejného dopravného vybavenia územia vrátane riešenia širších vzťahov,
- f) návrh verejného technického vybavenia územia vrátane riešenia širších vzťahov,
- g) vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov,
- h) návrh plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov a na asanáciu,
- i) na verejnoprospešných stavieb

Grafická časť bude obsahovať:

Hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom v mierke 1:2000. Výkres širších vzťahov bude v mierke 1 : 10 000. Výkresy budú obsahovať:

- a) širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce s vyznačením hranice riešeného územia,
- b) výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia,
- c) výkres verejnej dopravnej vybavenosti,
- d) výkres verejnej technickej vybavenosti,
- e) návrh odporúčení na zmeny a doplnky územného plánu mesta výkresu č. 3a – *Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia* a návrh odporúčení na zmeny a doplnky územného plánu mesta výkresu č. 7a – *Regulatívy a limity funkčného a priestorového využívania územia - Funkčné a výškové regulatívy a limity* (oba návrhy ZaD v mierke 1 : 10 000).

Počty vyhotovenia návrhu a čistopisu urbanistickej štúdie budú vyhotovené takto :

- grafická časť – širšie vzťahy a riešenie vytlačené v mierke 1 : 2 000 v dvoch vyhotoveniach,
- textová časť v dvoch vyhotoveniach,
- textová a grafická časť na CD vo formáte .pdf

10. POŽIADAVKY NA PREROKOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s príslušnými útvarmi Mestského úradu Banská Bystrica (odbor územného plánovania a architekta mesta, oddelenie údržby miestnych komunikácií a inžinierskych sietí, oddelenie evidencie a správy majetku mesta), so správcami verejného a dopravného vybavenia územia ako aj s vlastníkami dotknutých pozemkov a s vlastníkami nehnuteľností navrhnutých na asanáciu.

