

## **OBSAH:**

### **1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

### **2. RIEŠENIE NÁVRHU URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

- 2.1 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- 2.2 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- 2.3 VYHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE
- 2.4 VYHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM
- 2.5 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- 2.6 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- 2.7 VYHODNOTENIE SÚČASNÉHO VYUŽITIA, LIMITOV A PROBLÉMOV ÚZEMIA, VYHODNOTENIE MAJETKOVÝCH VZŤAHOV V ÚZEMÍ
- 2.8 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
- 2.9 URBANISTICKÁ KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB, URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A ORGANIZÁCIA ÚZEMIA, ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY
- 2.10 KONCEPCIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA
- 2.11 KONCEPCIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA
- 2.12 KONCEPCIA ZELENE VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY
- 2.13 KONCEPCIA TVORBY A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA
- 2.14 NÁVRH LIMITOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA
- 2.15 ZÁSADY A LIMITY UMIESTNENIA JEDNOTLIVÝCH STAVIEB NA POZEMKU, INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA, PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA
- 2.16 ETAPIZÁCIA A ČASOVÁ KOORDINÁCIA VÝSTAVBY
- 2.17 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY
- 2.18 UKAZOVATELE URBANISTICKEJ EKONÓMIE

### **3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**

### **4. PRÍLOHA: GEOLOGICKÉ POSÚDENIE ÚZEMIA PRE URBANISTICKÚ ŠTÚDIU**

## **1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE:**

**NÁZOV ÚPP** URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - MILITIS, Banská Bystrica  
**CHARAKTER** návrh urbanistickej štúdie plôch pre bývanie – bytových budov

**RIEŠENÁ LOKALITA** Sásovská cesta, Sásová  
**KATASTRÁLNE ÚZEMIE** k. ú. Sásová, okres Banská Bystrica  
**PARCELNÉ ČÍSLA** 2650/14, 2650/15, 2650/16, 2650/17

**OBSTARÁVATEĽ** Militis, s.r.o.  
Janka Kráľa 5, 974 01 Banská Bystrica

**SPRACOVATELIA** Ing. arch. Branislav Hovorka, Ing. arch. Martin Paulíny,  
Ing. arch. Veronika Kochaníková  
PHA, s.r.o., Dolná 6A, 974 01 B. Bystrica, [www.pha.sk](http://www.pha.sk)

### **RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV**

Urbanizmus Ing. arch. Branislav Hovorka, 0905 547 277  
Ing. arch. Martin Paulíny, 0905 489 339

Zdravotechnika Ing. Miroslav Solkový

Elektroinštalácia Ing. Slavomír Huťka

Plyn, vykurovanie Ing. Danka Murínová

Protipožiarna ochrana Ing. Katarína Tannhauserová

Dopravné riešenie Ing. Martin Galčík

OSO Ing. arch. Ľubomír Keleman, reg.č. 439  
(odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD)

## **2. RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE:**

### **2.1 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

Urbanistická štúdia „Militis, Banská Bystrica“ (ďalej „UŠ“) bude v súlade s §3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebného zákona“) územnoplánovacím podkladom. V zmysle §4 odseku č.1, uvedeného paragrafu bude táto štúdia v rozsahu slúžiť:

- ako územnoplánovací podklad pre zmeny a doplnky územného plánu mesta Banská Bystrica

### **2.2 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**

Hlavnými cieľmi riešenia návrhu urbanistickej štúdie Militis v Banská Bystrici je:

- bude riešiť zmenu funkčného využitia zo ZE 02 – Zeleň nelesná drevinná a krovinná vegetácia a PS 01 - Územie so športovou vybavenosťou na PB 02 - Obytné územie s malopodlažnou zástavbou
- návrh využitia potenciálu územia s určením jeho vhodného funkčného využitia a optimálnej miery intenzity zástavby s doriešením dopadov na širšie územie a overenie zaťažnosti územia navrhovanou výstavbou
- návrh koncepcie technickej infraštruktúry, dopravy a dopravnej obsluhy územia vrátane riešenia širších dopravných vzťahov
- vybalancovať navrhované kapacity s posúdením napojení na existujúce vybavenie územia

### **2.3 VYHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE**

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešené územie urbanistickej štúdie je Územný plán mesta Banská Bystrica v znení neskorších predpisov.

Pre stanovené parcely bola od Mesta Banská Bystrica vyžiadaná Územnoplánovacia informácia (ÚPI) vydaná mestom Banská Bystrica dňa 17.12.2021.

**V zmysle platného ÚPN mesta Banská Bystrica sa predmetné územie nachádza vo funkčnej ploche:**

č. parcely	regulatív funkčného využitia
2650/14	PB 02 OBYTNÉ ÚZEMIE S MALOPODLAŽNOU ZÁSTAVBOU
2650/15	PB 02 OBYTNÉ ÚZEMIE S MALOPODLAŽNOU ZÁSTAVBOU - pre bytové domy malopodlažné max. miera zastavania 65%, min. podiel zelene 35% - výškový regulatív stanovuje max. prípustný počet nadzemných podlaží na 2
2650/16	ZE 02 ZELEŇ – NELESNÁ DREVINNÁ A KROVINNÁ VEGETÁCIA

2650/17 PS 01 ÚZEMIE SO ŠPORTOVOU VYBAVENOSŤOU

- max. miera zastavania 15%, min. podiel zelene 85%
- max. miera zastavania 65%, min. podiel zelene 35%
- výškový regulatív stanovuje max. prípustný počet nadzemných podlaží na 2

Funkčná plocha ZE 02 a zároveň prevažná časť riešeného územia je v zmysle výkresu 7b Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia – Priestorotvorné regulatívy, určená ako nezastavateľná plocha.

#### **Regulatívy stavebných zásahov do územia:**

Predmetná parcela sa nachádza v stabilizovanom území, v ktorom nie je možné meniť funkčné využitie ani charakter a spôsob zástavby.

- 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.

#### **Určenie spracovania územného plánu:**

Riešené parcely (v severozápadnej časti) patria do územia s určenou hranicou pre spracovanie a obstaranie podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie – územného plánu zóny - ÚPN-Z Ploštiny.

Okrem takto stanovených ÚPN-Z stanovuje územný plán riešiť podrobnejšou ÚPP aj všetky rozvojové územia s výmerou nad 1,00 ha.

#### **Z hľadiska dopraveného vybavenia sa na riešenom území nachádzajú:**

- riešeným územím podľa výkresu č.4 „Verejné dopravné vybavenie“ neprechádza žiadna dopravná trasa
- územie je v severnej časti v styku so zbernou mestskou komunikáciou triedy B MZ 9/40, v južnej časti v styku so zbernou komunikáciou triedy B MZ 14/60

#### **Z hľadiska verejnoprospešných stavieb do riešeného územia zasahujú:**

- OR 14 - zariadenie v správe mesta slúžiace verejnosti (obyvateľom mesta) vo verejnom športovo-rekreačnom areáli v lokalite Ploštiny
- možné ďalšie VPS, ktoré výkres č.10 „Verejnoprospešné stavby a následné ÚPN-Z“ nezobrazuje

**Z hľadiska limít územia do riešeného územia zasahujú:**

- bezpečnostné pásmo VTL plynovodu
- ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia a rozvodne prenosovej sústavy
- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo cestnej siete
- CHVO (chránená vodohospodárska oblasť)
- pôdy ohrozené eróziou

**Vzhľadom na záväznú časť územného plánu mesta je v riešenom území nutné:**

**A) Rešpektovať požiadavky na koncepciu územného rozvoja časti mesta XII Sásová:**

- Pri riadení územného rozvoja časti mesta XII Sásová vychádzať z postavenia časti mesta, ktoré v uplynulom období získala spolu s časťou mesta XI Rudlová ako súčasť hlavných rozvojových území mesta Banská Bystrica, najmä v oblasti bývania, a preto v nej naďalej uvažovať s rozvojom funkcie bývania spojenej s rozvojom občianskeho vybavenia základného a vyššieho významu. Okrem novej výstavby uvažovať v obytnom území časti mesta XII Sásová s postupným vylepšovaním celkovej kvality prostredia modernizáciou jestvujúcich objektov, dostavbou a rekonštrukciou verejných priestranstiev a zelene, a pod. pri zachovaní vidieckeho charakteru historickej časti ČM (zvýškov pôvodnej zástavby).
- rozvoj funkcie bývania v podobe prevládajúcej bytovej zástavby a zástavby rodinnými domami v severnej časti územia časti mesta XII Sásová s dôrazom na zvyšovanie urbánosti prostredia
- dotvorenie vedľajších mestských centier v Starej Sásovej na Sásovskej ceste, v obytnom súbore RS II na Pieninskej ul. a centra na Gerlachovskej ul. v obytnom súbore RS I
- s plochami zelene uvažovať na území časti mesta XII Sásová najmä v podobe verejnej zelene v rámci navrhovaných plôch viacpodlažnej bytovej zástavby v obytnom súbore podľa koncepcie ÚPN mesta

**B) Rešpektovať požiadavky z hľadiska rozvoja funkcií mesta a priestorového usporiadania územia:**

- pri navrhovaní bývania prioritne uvažovať s realizáciou bývania v bytových domoch v min. rozsahu 80 % realizovaných bytov s tým, že max. percentuálne zastúpenie zástavby rodinnými domami nesmie presiahnuť 20 % z celkového realizovaného bytového fondu,
- 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

**C) Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad a regulatívov dopravného vybavenia:**

- rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) ako i vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon), v znení ich neskorších predpisov
- pri umiestňovaní zariadení priemyselnej výroby, občianskeho vybavenia a bývania riešiť plochy statickej dopravy v kapacitách v zmysle platných predpisov a noriem

- doplniť sieť mestských komunikácií o obslužné komunikácie funkčnej triedy C2, resp. C3, pre zabezpečenie priamej dopravnej obsluhy rozvojových území
- vybudovať hromadné podzemné a nadzemné garáže, resp. podstavané garáže a výnimočne plochy sústredeného parkovania na povrchu pre navrhnutý počet bytov v bytových domoch a polyfunkčných bytových domoch v kapacitách v súlade s STN 73 6110/Z1 Projektovanie miestnych komunikácií
- pre pohyb chodcov budovať samostatné pešie trasy, resp. jednostranné alebo obojstranné chodníky pozdĺž komunikácií
- budovať ďalšie cyklistické účelové a rekreačné trasy v súlade s navrhnutou koncepciou

D) Rešpektovať požiadavky vyplývajúce zo zásad ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene:

- pri riadení rozvoja územia mesta Banská Bystrica dodržiavať ustanovenia platnej legislatívy na úseku ochrany prírody a krajiny, ktorá ochranu prírody definuje ako obmedzovanie zásahov, ktoré môžu ohroziť, poškodiť alebo zničiť podmienky a formy života, prírodné dedičstvo, vzhľad krajiny, znížiť jej ekologickú stabilitu, ako aj odstraňovanie následkov takých zásahov, a pod ochranou prírody rozumie aj starostlivosť o ekosystémy
- pri riadení rozvoja považovať za záväzné regulatívy plošnej výmery zelene na obyvateľa v nasledovnom členení:
  - verejná zeleň (parky, parčíky, zeleň námestí a línii) cca 11 m<sup>2</sup> /obyv.
  - zeleň v obytnom území (v tom aj zeleň ZŠ a MŠ) cca 15 m<sup>2</sup> /obyv.
- v rámci následnej ÚPD a PD vyžadovať vzhľadom na mierku spracovania a v súlade s platnou legislatívou posúdenie negatívnych vplyvov nových stavieb a činností na životné prostredie (hluk, vibrácie, radónové riziko, svetelný smog, pachy, ovzdušie)

Z riešenia urbanistickej štúdie vyplývajú nasledujúce požiadavky na zmenu ÚPN mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov:

- zmeny funkčného využitia v hlavnej stredovej a severnej časti územia na parc.č. 2650/16 a 2650/17 z plochy zelene ZE 02 „Nelesná drevinná a krovinná vegetácia“ a plochy PS 01 „Územie so športovou vybavenosťou“, na plochu bývania PB 02 „Obytné územie s malopodlažnou zástavbou“ územie s bytovými domami so stanoveným výškovým regulatívom na 4 nadzemné podlažia

ÚPN stanovuje pre daný požadovaný typ funkčného využitia nasledujúce charakteristiky:

### **PB 02 Obytné územie s malopodlažnou zástavbou**

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Malopodlažná bytová zástavba (izolované, radové, átriové a terasové rodinné domy a malopodlažné bytové domy) predstavuje doplňujúcu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

I) HLAVNÉ FUNKCIE:

- a) bývanie v rodinných domoch

II) PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- a) bývanie v malopodlažných bytových domoch na voľných pozemkoch. V existujúcich územiach s rodinnými domami nie je prípustné nahrádzať rodinné domy bytovými domami. V jednom mestskom bloku ohraničenom ulicami je možné umiestňovať výlučne jeden typologický druh stavby
- b) k obytnému územiu prislúchajúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti a funkcie slúžiace len pre potreby tohto územia t. j. nevyhnutné zariadenia obchodu, verejného a 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 voľnočasové 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, malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia
- f) nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- g) nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- h) pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD
- i) parkovo upravená plošná a líniová zeleň
- j) 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, čerpace stanice PHM, autoumyvárne
- 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
- b) v rámci výstavby obytného prostredia je možné uplatniť vhodné typologické formy bývania splňujúce výškový regulatív a zohľadňujúce existujúcu štruktúru zástavby a morfológiu terénu
- c) v novonavrhovaných zónach dodržiavať jednotný architektonický charakter zástavby
- d) urbanisticky navrhovať plynulý prechod zástavby do prírodného prostredia, vrátane peších prepojení
- e) oplocovanie pozemkov bytových domov je neprípustné

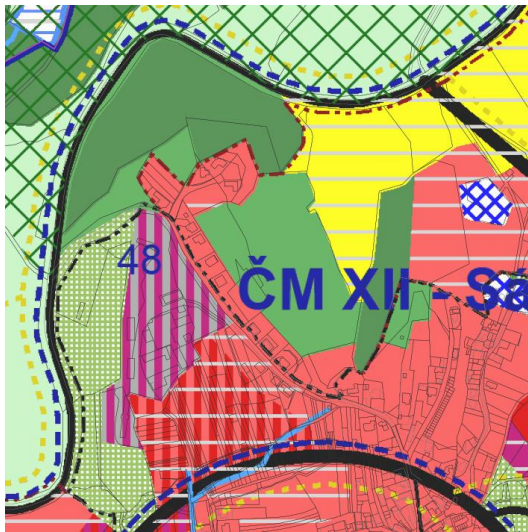
- f) maximálna miera zastavania je určená v kapitole 5.2.1 Regulácia maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene pre jednotlivé funkčné plochy
- g) hlavné funkcie a prípustná funkcia v bode a) musia predstavovať minimálne 67 % plochy regulovaného bloku
- h) v novo navrhovaných lokalitách zástavby rodinných domov je nutné dodržiavať tieto zásady (okrem lokalít, ktoré rieši spodrobňujúca ÚPD alebo ÚPP):
  - ha) Obslužná komunikácia musí byť minimálnej triedy C3 MO 7,5/30 s jednostranným chodníkom v minimálnej šírke 1,5 m.
  - hb) Musí byť realizovaný jednostranný koridor/zelený pás s výsadbou stromov v šírke minimálne 1,5 m.
  - hc) Stavebná čiara je stanovená na 5,5m alebo 3m jednotne pre celú jednotlivú novo navrhovanú lokalitu. V prípade stavebnej čiary 3m ostáva vzdialenosť garáže od hranice pozemku 5,5 m.
  - hd) Oplotenie na hranici pozemku a verejnej komunikácie musí byť polopriehľadné, s maximálnou výškou 1,8 m.
  - hg) Odvádzanie dažďových vôd realizovať na vlastnom pozemku formou dažďovej záhradky, vsakovacieho zariadenia. Od požiadavky je možné upustiť v prípade preukázania nevhodnosti podlažia na vsakovanie dažďovej vody.
  - hi) Ulice riešiť ako prejazdne – zokruhované. Neprejazdne/slepé časti komunikácií musia byť vybavené priestorom pre otáčanie vozidiel.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

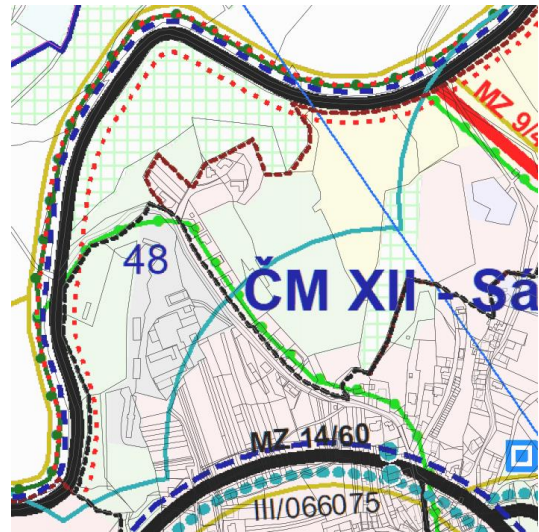
- a) odstavne a parkovacie miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov
- b) parkovanie užívateľov zariadení vybavenia a služieb komerčného charakteru musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- c) 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



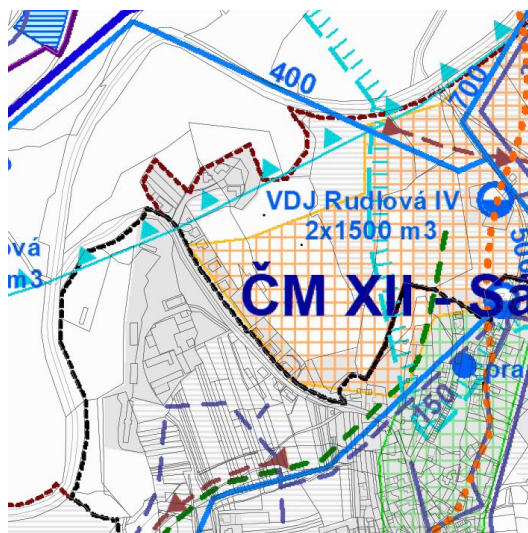
VÝREZY Z GRAFICKEJ ČASTI ÚPN



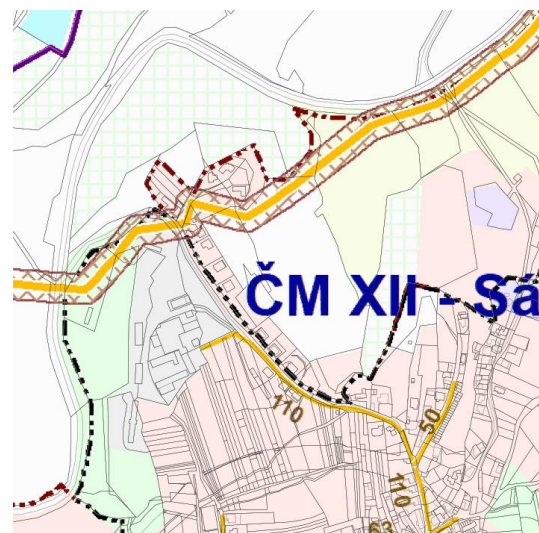
Priestorové usporiadanie



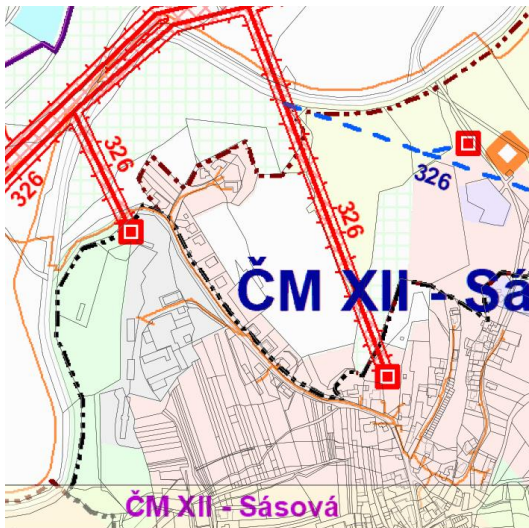
Verejné dopravné vybavenie



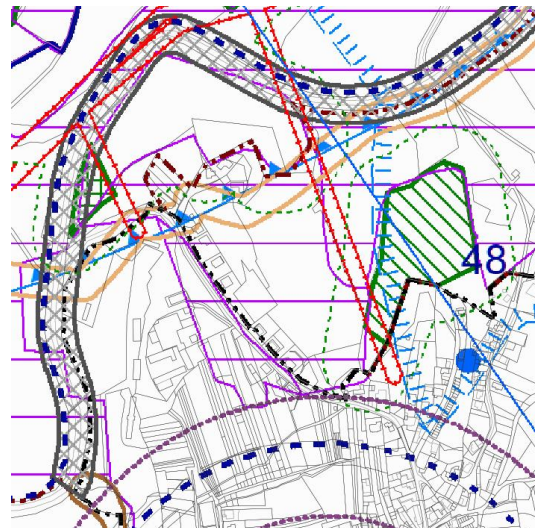
Vodné hospodárstvo



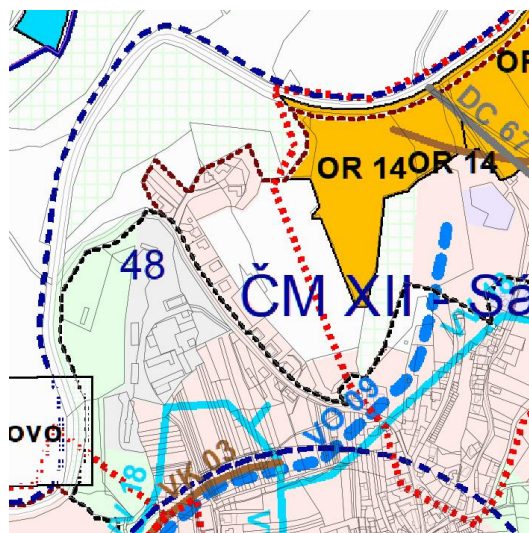
Plyn a teplo



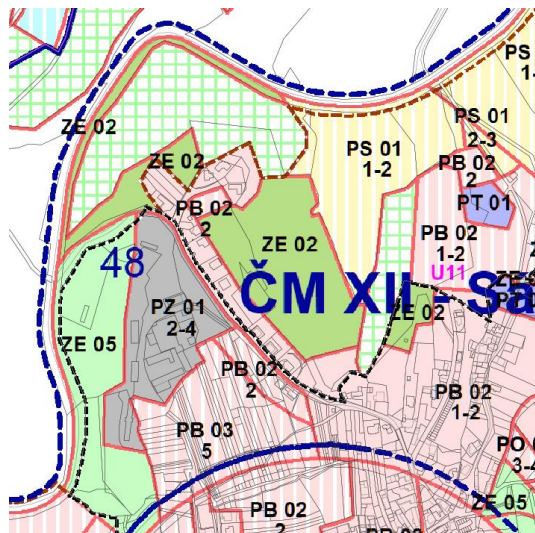
Elektrická energia a telekomunikácie



Limity územia



Verejnoprospešné stavby



Funkčné a výškové regulatívy

## 2.4 VYHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM

Urbanistická štúdiá rešpektuje a je v súlade s požiadavkami Zadania UŠ MILITIS zo dňa 31.03.2022, vypracovaným odbornou spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPP a ÚPD a odsúhlasenej Mestom Banská Bystrica.

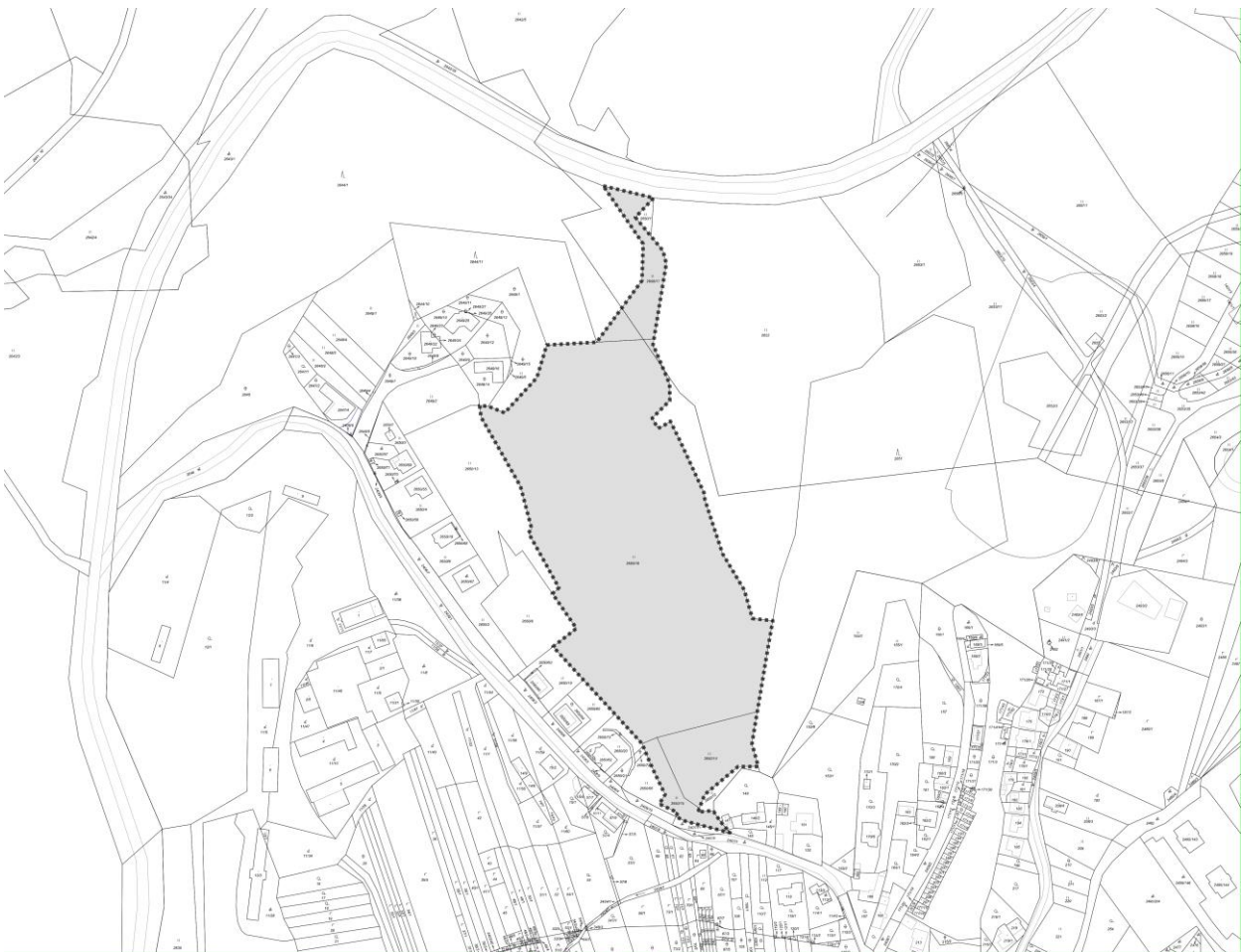
## 2.5 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Riešené územie je vymedzené parcelami C-KN 2650/14 - 17 v k. ú. Sásová.

Riešené územie UŠ sa nachádza v časti mesta Sásová, v priamom dotyku na Sásovskú cestu, východne od existujúcej zástavby rodinných domov. Zo severu ohraničuje územie plocha drevinnej vegetácie,

z východu územie hraničí s prirodzenou terénnou terasou a z juhu územie nadväzuje na existujúce plochy PB 02 s rodinnými domami. Hlavný komunikačný prístup na územie bude zo severnej časti. Navrhovaná výstavba bude od existujúcej oddelená koridorom izolačnej zelene, využívajúc tak aj plochu ochranného pásma plynovodu.

- grafické vymedzenie riešeného územia v katastrálnej mape



## 2.6 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Územie riešenej lokality v blízkosti Sásovskej cesty je nezastavané, súvisle prekryté zeleným porastom so vzrastlou zeleňou po stranách. Celá plocha spadá pod katastrálne územie Sásová a mestskú časť ČM XII – Sásová. Územie nepretínajú žiadne komunikácie ani chodníky, je priamo napojené na ulicu Sásovská cesta a zbernú komunikáciu prepájajúcu Sásovú s centrom mesta, obcou Nemce a so Šachtickami.

Územím prechádzajú niektoré inžinierske siete a to podzemné vedenie VTL plynovodu a vzdušné elektrické vedenie VN. Terén klesá smerom juhovýchodným a jeho sklon je približne 25-30%, pričom v severovýchodnej časti sa svah zmierňuje. Územie sa nachádza v nadmorskej výške približne od 420 m n.m. do 475 m n.m.

### Bilancie plošných ukazateľov riešeného územia:

Riešené územie – plocha	<u>29 625 m<sup>2</sup></u>
Nové obslužné komunikácie územia	<u>3 700 m<sup>2</sup></u>
Plochy výstavby BD	<u>5 324 m<sup>2</sup></u>
Plochy verejnej zelene	<u>15 250 m<sup>2</sup></u>
Plochy technickej infraštruktúry	<u>10,5 m<sup>2</sup></u>

## 2.7 VYHODNOTENIE SÚČASNÉHO VYUŽITIA, LIMITOV A PROBLÉMOV ÚZEMIA, VYHODNOTENIE MAJETKOVÝCH VZŤAHOV V ÚZEMÍ

### VYHODNOTENIE SÚČASNÉHO VYUŽITIA:

Územie je v súčasnosti nevyužívané, na celej jeho ploche sa nachádza trvalý trávnatý porast a na väčšine územia regulatív funkčného využitia ZE 02. Na jeho severozápadnej strane sa objavujú aj vzrastlé dreviny.

Riešené územie sa nachádza v nadmorskej výške od 420 m n.m. do 475 m n.m., terén je svažitý smerom juhozápadným s priemerným sklonom terénu okolo 25-30%, pričom v severovýchodnej časti sa svah zmierňuje.

### VYHODNOTENIE LIMITOV A PROBLÉMOV ÚZEMIA:

Limitom v území sú trasy existujúcich inžinierskych sietí s ich ochrannými pásmami:

- podzemné vedenie VTL plynovodu DN20
- vzdušné vedenie VN elektrovedenia línka 326

Urbanisticky a architektonicky je limit územia jeho špecifický terén s veľkým sklonom.

### VYHODNOTENIE MAJETKOVÝCH VZŤAHOV:

parcelné číslo KN-C	plocha /m <sup>2</sup> /	typ vlastníctva	kód funkčného využitia
2650/14	2 012	súkromné	PB 02
2650/15	762	súkromné	PB 02
2650/16	25 266	súkromné	ZE 02
2650/17	1 585	súkromné	PS 01
Spolu	29 625 m <sup>2</sup>		

## 2.8 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

Riešené územie je súčasťou časti mesta XII – Sásová. Urbanisticky rozvíja existujúce obytné plochy na Sásovskej ceste a vytvára možné funkčno-priestorové prepojenie do lokality „Ploštiny“. Riešené územie využíva systém nadradenej dopravnej a technickej infraštruktúry. Do riešeného územia nezasahujú chránené územia ani ich ochranné pásma. Územie nie je limitované verejnoprospešnými stavbami. Navrhovaná urbanistická koncepcia umožňuje ďalšie prepojenie z urbanizovanej časti do prírodného zázemia. Návrh nevytvára potrebu riešenia nových nadradených systémov obsluhy územia.

Dôležitým prínosom urbanizácie riešeného územia bude vytvorenie kultivovanej spevnenej pešej trasy, ktorá polohovo a výškovo prepojí budúcu výstavbu v lokalite „Ploštiny“ a cestu III. triedy č. 2432 charakteru miestnej zbernej komunikácie kategórie MZ 14/60, kde je zabezpečená aj dopravná obsluha MHD pre okolité územie.

## 2.9 URBANISTICKÁ KONCEPCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA, URBÁNNYCH PRIESTOROV A STAVIEB, URBANISTICKÁ KOMPOZÍCIA A ORGANIZÁCIA ÚZEMIA, ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY

Funkčné využitie územia ako plochy pre bývanie priamo reaguje na rozvoj existujúcich obytných plôch na Sásovskej ceste a na urbanizovanie lokality „Ploštiny“ v tesnej blízkosti. Návrh urbanistickej štúdie je vyhotovený v dvoch variantoch.

V strmom území sú navrhnuté 4 samostatné bytové domy, ktoré klesajú po vrstevniciach západným smerom. Rozdelením celého objemu do štyroch budov, ktoré sú rozmiestnené po pozemku s dostatočnými orzostupmi, sa zachovávajú výhľady a dosiahne sa prirodzenejší výraz nového územia. Každý objekt plní maximálny výškový regulatív a navzájom sú prepojené komunikáciami a spoločnými voľnočasovými plochami.

V okolí bytových domov sú navrhnuté pobytové plochy so zeleňou, pozdĺž výhľadových plôch objektov sú na úrovni terénu vymedzené plochy záhrad bytov na prízemí. Infraštruktúru územia dopĺňajú aj plochy športovej vybavenosti ako väčšie aj menšie ihriská a plochy pre voľný čas.

Maximálna výška je stanovená na 4 nadzemné podlažia doplnené o ustúpené piate podlažie.

Výstavba bytovými domami súvisí aj s nadviazaním na urbanizovanie územia „Ploštiny“, spomínaného v textovej časti územného plánu, čím môže vzniknúť urbanizovaný celok pozdĺž celého terénneho zrázu. Na južnej a západnej strane sa nachádza územie s rodinnými domami, nad ktorými prirodzene vyrastú 4 bytové domy. Nová výstavba bude v kopci nad hlavnou cestou, bude teda od existujúcej zástavby oddelená aj výškovo. Výstavba ráz krajiny a mesta nenaruší. Svojím umiestnením, tvarovaním, výškou a veľkosťou rešpektuje strmý terén, nevytvára nové dominanty a vhodne korešponduje s okolím.

## 2.10 KONCEPCIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

### SÚČASNÝ STAV A ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VÄZBY

Vymedzenie záujmového územia z pohľadu riešenia dopravných vzťahov pre zabezpečenie dopravnej obsluhy navrhovanej stavby má súvis s existujúcou dopravnou kostrou okolitého územia.

Zo severnej strany je riešené územie prístupné z existujúcej cesty III. triedy č. 2419, charakteru miestnej zbernej komunikácie kategórie MZ 9/40, ktorá zabezpečuje prístup a dopravnú obsluhu mestskej časti Sásová, Banská Bystrica, ako aj okolitého územia a príľahlej obce Nemce.

Z južnej strany riešené územie lemuje existujúca miestna komunikácia – ul. Sásovská cesta, ktorá pre svoj obmedzený šírkový stav, ako aj samotnú konfiguráciu terénu riešeného územia voči existujúcej komunikácii nie je vhodná pre použitie zabezpečenia hlavnej dopravnej obsluhy navrhovanej stavby. Sásovská cesta je následne dopravne pripojená na cestu III. triedy č. 2432 charakteru miestnej zbernej komunikácie kategórie MZ 14/60, kde je zabezpečená aj dopravná obsluha MHD pre okolité územie.

### KONCEPCIA DOPRAVNÉHO RIEŠENIA

Dopravné pripojenie na cestu III. triedy zo severnej strany pre prístup a obsluhu riešeného územia, zabezpečujú navrhované prístupové komunikácie funkčnej triedy C3 miestne obslužné prístupové komunikácie kategórie 7,0/30. Dané prístupové komunikácie zabezpečujú prístup a dopravnú obsluhu navrhovaných objektov stavby, ako aj možnosť odstavenia a parkovania vozidiel. Šírkové usporiadanie komunikácii je: jazdný pruh 2 x 3,0m (v smerových oblúkov s patričným rozšírením v zmysle STN 73 6110 – Projektovanie miestnych komunikácií). Súbežne s jednotlivými komunikáciami sú vedené jednostranné chodníky šírky 2,0 m pre prístup peších do jednotlivých objektov stavby.

Prístup z existujúcej miestnej komunikácie – ul. Sásovská cesta z južnej strany územia je navrhovaný zjazdových chodníkom funkčnej triedy D1 „Upokojená komunikácia“, zabezpečujúca prístup pre peších od zastávky MHD, ako aj pre potreby prístupu záchranných zložiek k navrhovanej stavbe. Zostatková motorová doprava bude z daného zjazdového chodníka vylúčená návrhom trvalého dopravného značenia, riešeného v ďalších stupňoch spracovania PD.

Z hľadiska sklonových pomerov návrhu najmenší pozdĺžny a priečny sklon vychádza z minimálneho sklonu v zmysle STN 73 6110 pre potrebu odvádzania povrchových dažďových vôd. Vzhľadom na aktuálnu konfiguráciu terénu a potrebu zabezpečenia dopravnej obsluhy a prístupu pre peších projekt uvažuje s max. pozdĺžnym sklonom 12% v zmysle STN 73 6110 – Projektovanie miestnych komunikácií. V zmysle prílohy Vyhlášky Ministerstva ŽP SR č. 532/202 Z. z. všetky vstupy do objektov a priechody pre peších budú upravené bezbariérovým znížením obrubníka do nivelety vozovky a to tak, že hrana obrubníka sa zníži na rozdiel 20 mm, voči ceste a zošíkmi sa pás pre chodcov v sklone max. 1:12, pre zabezpečenie pohybu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

### STATICKÁ DOPRAVA

Návrh kapacít statickej dopravy vychádza z STN 73 1010/Z2 – Projektovanie miestnych komunikácií, podľa druhu a funkcií jednotlivých objektov stavby. Predbežný prepočet statickej dopravy – počtu

parkovacích a odstavných miest je 377 miest, z toho 158 miest bude umiestnených na povrchu, ostatné budú umiestnené v rámci parkovacích podlaží jednotlivých domov.

Podrobný prepočet bude upresňovaný v ďalších stupňoch spracovania PD pri upresňovaní jednotlivých navrhovaných kapacít. Parametre odstavných a parkovacích miest pre osobnú dopravu budú navrhované v parametroch v zmysle príslušných STN 73 6056 – Odstavné a parkovacie miesta.

#### **CYKLISTICKÁ DOPRAVA**

Riešené územie je z oboch strán ohraničené existujúcimi cyklotrasami. S ďalšou cyklistickou dopravou návrh neuvažuje, nakoľko koncepcia cyklistickej dopravy širšieho územia je zabezpečená územným generelom nemotorovej dopravy mesta Banská Bystrica.

#### **MESTSKÁ HROMADNÁ DOPRAVA**

V riešenom území je zabezpečenie obsluhy dopravou MHD, uvažované s využitím existujúcej zástavky MHD na ceste III. triedy č. 2434, kde cez existujúcu miestnu komunikáciu – ul. Sásovská cesta a následne navrhovaný zjazdový chodník je zabezpečený prístup peších zo zástavky MHD.

#### **FINÁLNA TVORBA URBÁNNEJ MORFOLÓGIE ÚZEMIA, STABILIZÁCIA SVAHOV A HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY**

V riešenom území sa predpokladajú hrubé aj finálne terénne úpravy a stabilizácie svahov formou oporných múrov s maximálnou výškou 1,5m, v prípade potreby aj na ne nadväzujúcim systémom terás, alebo svahovaním terénu v maximálnych sklonoch svahov v zmysle príslušného IGP.

## **2.11 KONCEPCIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

### **2.11.1 VODNÉ HOSPODÁRSTVO**

#### **Rozšírenie verejného vodovodu**

V území projektovanej výstavby sa nachádza existujúci verejný vodovod OC DN300, ktorý je v správe StvPS a.s., Banská Bystrica, prevádzkovateľ Závod 01 Banská Bystrica a vo vlastníctve StVS, a.s. Banská Bystrica. Existujúci verejný vodovod je zásobovaný pitnou vodou z vodojemu VDJ 3 Rudlová, V – tlakové pásmo (objem 2x3000m<sup>3</sup>), ktorý vytvára hydrostatický tlak na kóte min. 499,95 m.n.m.. Maximálna hladina vodojemu je na kóte 505,00 m.n.m. Začiatok rozšírenia verejného vodovodu bude na vodovodnom potrubí OC DN300 pred VDJ 3 Rudlová. Následne bude vodovodné potrubie privedené do územia projektovanej výstavby, ktoré je na rozhraní výškových kót 480 m.n.m resp. 430 m.n.m. Zdrojom pitnej vody pre projektované územie to jest. (4) bytové domy, bude rozšírenie vodovodu s bodom napojenia na verejný vodovod OC DN300. Rozšírenie verejného vodovodu bude navrhnuté z potrubia HDPE PE100, SDR11, PN16, D160x14,6 (DN150) v celkovej dĺžke 920m a bude pozostávať z jednej (1) vodovodnej vetvy. Na navrhovanom vodovode budú osadené podzemné hydranty to jest. vzdušníky resp. kalníky, ktoré budú slúžiť na technické účely to jest. prevádzku navrhovaného rozšírenia verejného vodovodu. V rámci navrhovaného vodovodu budú realizované aj prípojky k jednotlivým bytovým domom podľa grafického návrhu. Poloha vodovodných prípojok bude upresnená v ďalšom stupni projektovanej dokumentácie. Prípojky vody k jednotlivým bytovým domom budú ukončené vodomernou šachtou (VŠ resp. VŠ1), ktorá bude vystrojená vodomernou zostavou a fakturačným vodomernom pre

meranie vody pre pitné účely. Vodomerné šachty VŠ (viď. grafická časť) budú vystrojené vodomernou zostavou a fakturačným vodomermom aj pre meranie vody na hasenie požiarov. Za vodomernou šachtou (VŠ) budú následne osadené nadzemný požiarne hydranty (HN) DN100.

### **Splašková kanalizácia**

Splašková kanalizácia bude odvádzať výlučne splaškové odpadové vody z jednotlivých obytných objektov. Územie projektovanej výstavby bude odkanalizované do existujúceho kanalizačného zberača AJ-10-2-1 PVC DN300 v ulici Garbanka, ktorý je v správe StvPS a.s., Banská Bystrica, prevádzkovateľ Závod 01 Banská Bystrica a vo vlastníctve StVS, a.s. Banská Bystrica. Potrubie splaškovej kanalizácie v území projektovanej výstavby je navrhnuté z potrubia PP SN10 D200 resp. PP SN10 DN300 v celkovej dĺžke 850m a pozostáva zo siedmich (7) kanalizačných vetiev. Splaškové odpadové vody z riešeného územia budú následne odvádzané navrhovaným kanalizačným zberačom z potrubia PP SN10 DN300 v celkovej dĺžke 485m do existujúcej verejnej kanalizácie zberač AJ-10-2-1 PVC DN300 v ulici Garbanka – kanalizačná šachta R5=341 (viď. grafická časť).

### **Dažďová kanalizácia**

Dažďová kanalizácia v území projektovanej výstavby bude odvádzať dažďové odpadové vody zo striech pozemných objektov, z parkovacích plôch, z areálových komunikácií a z areálových chodníkov jednotlivých obytných objektov. Dažďové OV z parkovacích plôch, z areálových komunikácií a z areálových chodníkov jednotlivých obytných objektov budú odvádzané cez bodové uličné vpusty so záchytnými kalovými košmi. Podmienky predbežného riešenia dažďových vôd vychádzajú z princípu povrchového odvodnenia, prostredníctvom priečneho a pozdĺžneho sklonu terénu, ktoré budú zaústené do objektu dažďovej kanalizácie to jest. plošného vsakovania (akumulácia vsakovacieho systému tvoreného vsakovacími blokmi) resp. alternatívne do akumulácie tvorenej zo ŽB samonosných nádrží perforovaným dnom s dielčím nahradením priepustných štrkov vsakovacími studňami zo ŽB skruží s dnom osadením na vrch priepustnej horniny. V obidvoch alternatívach nedôjde k styku s hladinou podzemnej vody. Osadenie bude minimálne 1,0m nad hladinu podzemnej vody. Vsakovacie systémy budú vybavené kontrolným systémom. Vody z parkovacích plôch budú vtekať do vsakovacích systémov a budú zbavené NL, ktoré budú zachytené v ORL pred nimi.

Pre vypracovanie ďalšieho stupňa PD je potrebné pre každú lokalitu vsakovania spresniť priepustnosť vhodnej vrstvy a tiež konkretizovať kf. Týmto sa spresní hlavne potrebný optimálny akumulčný objem a optimálna vsakovacia plocha. Optimálne riešenie bude navrhnuté v ďalšom stupni PD na základe doplnkového prieskumu a skúšok priepustnosti vsakovacieho horizontu.

Dažďová kanalizácia bude navrhnutá z potrubia PP SN10 D250 resp. PP SN10 DN300 v celkovej dĺžke 550m a pozostáva zo šiestich (6) kanalizačných vetiev.

### **Bilancie spotreby pitnej vody**

Spotreba pitnej vody je spracovaná na základe vyhlášky MŽP SR č. 684 zo dňa 14.11.2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.



## Kapacitné údaje

Počet budúcich bytových domov (BD)	4
Výpočtový počet osôb v jednom (1) (BD)	152 osôb
Výpočtový počet osôb v štyroch (4) (BD)	608 osôb
Špecifická potreba pitnej vody	
byť s lokálnou prípravou TV	135 l.os <sup>-1</sup>
Špecifická spotreba pitnej vody	
4 (BD) - 608 osôb = 608 osôb x 135 l.os <sup>-1</sup>	82 080 l.deň <sup>-1</sup>

$$Q_p = 82\,080 \text{ l.deň}^{-1} = 82,08 \text{ m}^3.\text{deň}^{-1}$$

$$Q_m = 82\,080 \times k_d(1,3) = 106\,704 \text{ l.deň}^{-1}$$

$$Q_h = Q_m \cdot 1,8 / 86400 = 2,22 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_{\text{roč}} = 365 \times 82,08 = 29\,960 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$$

**Bilancie splaškových odpadových vôd**

Množstvo splaškových odpadových vôd – množstvo odpadových splaškových vôd je odvodené zo spotreby pitnej vody

$$Q_p = 82\,080 \text{ l.deň}^{-1} = 82,08 \text{ m}^3.\text{deň}^{-1}$$

$$Q_m = 82\,080 \times k_d(1,3) = 106\,704 \text{ l.deň}^{-1}$$

$$Q_h = Q_m \cdot 1,8 / 86400 = 2,22 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_{\text{roč}} = 365 \times 82,08 = 29\,960 \text{ m}^3.\text{rok}^{-1}$$

*Predpokladané zloženie splaškových odpadových vôd. Podľa dlhodobého sledovania zloženia mestských odpadových vôd od obyvateľstva sa predpokladá nasledovné zloženie odpadových vôd:*

pH.....	7,2 - 7,8
BSK5.....	100 - 400,0 mg.l <sup>-1</sup>
CHSK.....	250 -1000,0 mg.l <sup>-1</sup>
Rozpust.látky.....	600 - 800,0 mg.l <sup>-1</sup>
Nerospust.látky.....	500 - 700,0 mg.l <sup>-1</sup>
( z toho 63% usaditeľné, 33% neusaditeľné)	
iont NH4.....	20 - 42 mg.l <sup>-1</sup>

**Bilancie dažďových odpadových vôd**

Bilancie dažďových OV sa týkajú výlučne vôd z navrhovanej prístupovej komunikácie, parkovísk a chodníkov a striech bytových domov.

odvodňovaná komunikácia S <sub>1</sub>	3 650 m <sup>2</sup> = 0,3650 ha
odvodňované chodníky S <sub>2</sub>	1 200 m <sup>2</sup> = 0,1200 ha
odvodňované parkoviská S <sub>3</sub>	1 460 m <sup>2</sup> = 0,1460 ha
odvodňovaná strecha bytových domov S <sub>4</sub>	5 324 m <sup>2</sup> = 0,5324 ha
intenzita privalového dažďa i <sub>15</sub>	144 l.s.ha <sup>-1</sup>
periodicita	0,5
ročný úhrn zrážok	861 mm.rok <sup>-1</sup>
odtokový súčiniteľ Φ <sub>1</sub> (asfalt)	0,9
odtokový súčiniteľ Φ <sub>2</sub> (zámková dlažba - parkoviská)	0,75

odtokový súčiniteľ $\Phi_4$ - (zelená strecha do 25% < 10cm)	0,5
--	-----

Výpočtové množstvo dažďových

$$Q = S_1 \cdot i \cdot \Phi_1 + S_2 \cdot i \cdot \Phi_2 + S_3 \cdot i \cdot \Phi_2 + S_4 \cdot i \cdot \Phi_4 = 47,30 + 12,96 + 15,76 + 38,33 = 114,35 \text{ l.s}^{-1}$$

$$Q_{\text{ročné}} = 0,861 \times 7\,942 = 6\,838 \text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$$

**2.11.2 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU****Existujúci stav**

Podľa vyjadrenia SSD a.s. k existencii elektroenergetických zariadení č. 202112-EZ-0057-1, prechádza severným okrajom riešeného územia vonkajšie elektrické vedenie VN, 22kV. Podzemné vedenia sa tu nenachádzajú.

**Energetická bilancia objektov**

Pri bilancovaní spotreby elektrickej energie sa vychádza z predpokladu, že vykurovanie objektu a príprava teplej vody bude tepelným čerpadlom. Elektrická energia bude slúžiť pre byty, technológiu ÚK a ZTI, na osvetlenie objektu a prípravu rozvodov pre nabíjacie stanice pre elektromobily.

Energetická bilancia

spotrebič	inšt. výkon	súdobý výkon
spol. spotreba	Pssi = 50 kW	Psss = 20 kW
<u>osvetlenie + ÚK +TÚV</u>		
byty (220x7kW)	Pbi = 1540 kW	Pbs = 385 kW
celkový výkon	Pic = 1590 kW	Psc = 405 kW

**Pripojenie na elektrickú energiu**

Zásobovanie el. energiou v lokalite zabezpečí nová trafostanica, ktorá sa pripojí cez úsekový odpojovač na vzdušné vedenie VN 22kV. Bytové domy sa pripoja káblami 1-AYKY 3x240+120 mm<sup>2</sup>. Kiosková trafostanica sa umiestni pri parkovacích miestach vid'. výkres B06 - Technické vybavenie. Navrhovaná trafostanica a rozvody NN sú vyznačené na výkrese situácie č. B06.

**Základné technické údaje**

Technické zariadenie podľa vyhlášky č. 508/2009 Z.z.

<b>Skupina A/c</b>	zariadenie s vysokou mierou ohrozenia	-prípojka VN a trafostanica
<b>Skupina B</b>	zariadenie s vyššou mierou ohrozenia	-zariadenia NN

## Napätové sústavy:

VN strana:	3 AC 50 Hz, 22 kV, IT
NN strana:	3 PEN, AC, 50 Hz, 230/400 V, TN-C

### 2.11.3 ZÁSOBOVANIE TEPLOM A PLYNOM

#### Zásobovanie teplom

Vykurovanie bytových domov v riešenej lokalite sa uvažuje z lokálnych kotolní. Každý bytový dom bude mať vlastnú kotolňu, ktorá bude objekt zásobovať teplom a teplou úžitkovou vodou. Zdroj tepla sa uvažuje v dvoch alternatívach:

- plynové kotly
- tepelné čerpadlá

Uvažuje sa s výstavbou 4 bytových domov. (4 BD)

Počet bytov spolu.....	220 bytov
Počet bytov v jednom bytovom dome.....	55 bytov
Vykurovaná plocha/1 BD .....	5760 m <sup>2</sup>
Vykurovaný objem /1 BD.....	18 432 m <sup>3</sup>
Predpokladaný počet osôb v jednom bytovom dome.....	152 osôb

#### Predpokladaná bilancia tepla/ 1 BD:

	$\Phi$ (W)	$E_{PR}$ (W)	$E_R$ (MWh/rok)	$E_L$ (MWh/leto)
<b>Vykurovanie</b>	184 000	95 480	351,40	---
<b>Ohrev teplej vody</b>	112 000	67 200	343,40	153,35
<b>Spolu</b>	<b>296 000</b>	<b>162 680</b>	<b>694,80</b>	<b>153,35</b>

**Q** - predpokladaná potreba tepla

**E<sub>pr</sub>** - predpokladaná priemerná potreba tepla

**E<sub>r</sub>** - predpokladaná ročná potreba tepla

**E<sub>l</sub>** - predpokladaná letná potreba tepla

#### Zásobovanie plynom

V riešenom území je v súčasnosti vybudovaný VTL distribučný plynovod DN150, ktorý prechádza riešeným územím. Navrhované bytové domy budú situované mimo ochranné a bezpečnostné pásmo VTL plynovodu.

Najbližší bod napojenia na existujúcu distribučnú sieť sa nachádza na Sásovskej ceste, kde sa nachádza STL plynovod D63. V rámci výstavby predĺženia distribučného plynovodu budú vybudované aj pripojovacie plynovody pre jednotlivé bytové domy. Zemný plyn bude v navrhovaných bytových domoch využívaný na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody. Každá bytovka bude mať samostatnú plynovú kotolňu.

Uvažuje sa s výstavbou 4 bytových domov. (4 BD)

Požiadavka na potrebu plynu vychádza z požiadaviek na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody pozri kap. Zásobovanie teplom.

<b>Q</b> - predpokladaná potreba tepla/1 BD .....	296,00 kW
<b>E<sub>pr</sub></b> - predpokladaná priemerná potreba tepla/1BD.....	162,68 kW
<b>E<sub>r</sub></b> - predpokladaná ročná potreba tepla/1BD.....	694,80 MWh/rok
<b>E<sub>l</sub></b> - predpokladaná letná potreba tepla/1BD.....	153,35 MWh/leto

#### Predpokladaná potreba plynu:

	<b>B<sub>i</sub></b> (m <sup>3</sup> /h)	<b>B<sub>pr</sub></b> (m <sup>3</sup> /h)	<b>B<sub>r</sub></b> (m <sup>3</sup> /rok)	<b>B<sub>l</sub></b> (m <sup>3</sup> /leto)
1 bytový dom	30,30	15,53	66 322	14 640
<b>4 bytové domy</b>	<b>97,00</b>	<b>19,70</b>	<b>212 230</b>	<b>46 848</b>

**B<sub>i</sub>** - Maximálna hodinová potreba plynu

**B<sub>pr</sub>** - priemerná hodinová potreba plynu

**B<sub>r</sub>** - predpokladaná ročná potreba plynu

**B<sub>l</sub>** - predpokladaná letná potreba plynu

## 2.12 KONCEPCIA ZELENE VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY

Urbanistický návrh na vymedzenom území počíta s prirodzeným prepojením novej urbanizovanej plochy v časti mesta Sásová s existujúcim okolím. Zelené plochy územia budú vysadené vegetáciou, v maximálnej miere budú uplatnené všetky formy zelene, uprednostnené budú nealergizujúce druhy. Na stranách územia bude vysadená izolačná zeleň formou vzrastlých drevín najmä na plochách vymedzených ochrannými pásmami. V okolí vybavenosti ako sú ihriská, hracie plochy, pešie chodníky bude zeleň nízka, doplnená o okrasné rastliny. Bude kladený dôraz na zachovanie výhľadov z územia. V území navrhujeme budúcu výsadbu autochtónnymi drevinami v kombinácii alejí a zoskupení viacerých prvkov nelesnej vegetácie v rôznych etážach. Konceptcia zelene je vyznačená na výkresoch č. "7 – Návrh zelene vrátane prvkov ÚSES".

## 2.13 KONCEPCIA TVORBY A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Riešené územie nie je súčasťou osobitne chránenej krajiny, v zmysle zákona o ochrane prírody pre riešené územie platí I. stupeň ochrany.

#### OCHRANA PÔDY

Druh pozemku je v súčasnosti vedený ako trvalý trávnatý porast, je trvalo porastený trávami, v malom množstve aj krovinnou a drevinnou vegetáciou.

Skrývka humusovej vrstvy pri výstavbe bude odobraná zo zastavaných plôch a uskladnená so zabezpečením proti splaveniu. Časť bude ponechaná pre spätné vytvorenie vegetačného krytu a jej prebytok bude ponúknutý na biologickú rekultiváciu. Prebytočná zemina z výkopov bude uskladňovaná na stavbe a zabezpečená proti splavovaniu, bude použitá na spätné zasypanie v najväčšej možnej miere. Výkopové práce budú vykonávané tak, aby sa nevytvárali podmienky na možný zosuv zeminy, napríklad tak, že stavebné výkopové jamy nebudú vystavené klimatickým vplyvom.

#### OCHRANA VÔD

Podzemné vody budú chránené pred znečistením odvádzaním splaškových odpadových vôd do kanalizácie a následne do mestskej ČOV, kde budú prečistené.

Dažďové odpadové vody z parkovacích plôch, z areálových komunikácií a z areálových chodníkov budú odvádzané cez bodové vpusty do objektu plošného vsakovanie (vsakovacieho bloku). Osadenie bude minimálne 1,0m nad hladinou podzemnej vody. Vody z parkovacích plôch budú vtekať do vsakovacích systémov a budú zbavené nebezpečných látok, ktoré budú zachytené v ORL pred nimi.

Počas realizácie a užívania stavieb sa bude dbať na ochranu povrchových a podzemných vôd pred kontamináciou znečisťujúcimi látkami.

Dôležitou súčasťou budúceho režimu vôd v území budú aj moderné vodozádržné opatrenia. jedná sa o plánované využitie zelených striech, akumulčných nádrží využívaných aj na spätné zavlažovanie zelených plôch v okolí bytových objektov, či systém vsakovania dažďovej vody do podlažia.

#### OCHRANA OVZDUŠIA

Vykurovanie je navrhované plynovými kotlami a tepelnými čerpadlami, preto je znečisťovanie ovzdušia minimalizované na najmenšiu možnú mieru. Pre každý bytový dom je uvažovaná samostatná kotolňa. V riešenom území sa nepredpokladá nadmerné znečisťovanie ovzdušia splodinami vznikajúcimi pri vykurovaní.

Pre obmedzenie negatívnych vplyvov znečistenia ovzdušia a sú pre zníženie prašnosti navrhnuté cestné a pešie komunikácie s pevným povrchom.

#### OCHRANA PRED HLUKOM

Hluk od zbernej komunikácie MZ 14/60 bude eliminovaný vzdialenosťou od zbernej komunikácie B2.

#### ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO

Odpady budú vznikať vo dvoch časových etapách:

- Odpady vznikajúce pri stavebných prácach
- Odpady vznikajúce po uvedení stavby do prevádzky

Skládkovanie, odvoz a likvidácia odpadu po vybudovaní územia bude v zmysle koncepcie určenej mestom Banská Bystrica. Komunálny odpad bude separovaný, dočasne uskladňovaný v uzatvárateľných nádobách. Likvidácia odpadov bude v súlade s legislatívnymi predpismi.

#### OCHRANA PRÍRODY

Ochrana prírody bude zabezpečená v súlade so Zákonom č. 543/2002 Z.z. O ochrane prírody a krajiny.

## OCHRANA PRED RADÓNOM

Radón vzniká v prírodnom prostredí prirodzeným rádioaktívnym rozpadom uránu U238, ktorý je v stopových množstvách prítomný vo všetkých horninách. Radón nie je stabilný, ale ďalej sa rozpadá na tzv. Dcérske produkty. Tie sa viažu na aerosólové a prachové časti v ovzduší, s ktorými vstupujú do živého organizmu ingesciou a inhaláciou. Obyvateľstvo je účinkom radónu vystavené predovšetkým v budovách. Zdrojom radónu v nich sú rádioaktívne prvky v podlaží budov, v ich stavebnom materiáli a vo vode. Z toho najdôležitejšiu záťaž predstavuje radón v pôdnom vzduchu vznikajúci do budov z podlažia stavieb.

Požiadavky na radiačnú ochranu stanovuje zákon č. 87/2018 Z.z. podľa ktorého referenčná úroveň pre objemovú aktivitu radónu v pobytových priestoroch je 300 Bq.m<sup>-3</sup> za kalendárny rok. V zmysle § 132 ods. 1 zákona každý, kto projektuje alebo stavia bytovú budovu určenú na predaj alebo prenájom alebo nebytovú budovu určenú na poskytovanie služieb, je povinný vykonať také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m<sup>-3</sup>.

Pre stanovenie miery radónového nebezpečenstva v území nebolo doposiaľ uskutočnené príslušné meranie a posúdenie miery jeho nebezpečnosti. Z merania objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu vyplynie, či bude v riešenom území nutné vykonať protiradónové stavebné opatrenia, napríklad na báze využitia vhodných hydroizolácií s integrovanou protiradónovou ochranou.

## OPATRENIA NA ZAMEDZENIE ZMENY KLÍMY

Pri novej výstavbe je potrebné uplatňovať opatrenia na zamedzenie zmeny klímy.

Odporúča sa obmedziť výmeru spevnených plôch a kapacity potrebné pre statickú dopravu aspoň z časti umiestňovať do objemu stavieb, čím vznikne priestor pre väčšie plochy zelene. Spevnené plochy v areáloch realizovať zo svetlých povrchov. Časti spevnených plôch, kde nie sú potrebné fólie proti priesaku ropných látok, realizovať z priepustných povrchov. Odporúča sa použitie extenzívnych resp. intenzívnych vegetačných striech, ktoré majú priaznivý vplyv na znižovanie okolitej teploty, zadržiavajú vodu a znižujú prašnosť, zároveň predlžujú životnosť strešnej krytiny. Znižovanie teploty povrchov spevnených plôch, napr. plôch statickej dopravy je možné riešiť pergolami so zeleňou resp. strieškami s vegetačným krytom. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch (po zachytení ropných látok) prioritne zachytávať do vsakovacích objektov, ktoré budú umiestnené pod spevnenými plochami alebo pod plochami zelene. Pre posúdenie možnosti vsakovania budú spracované inžiniersko-geologické prieskumy pre jednotlivé stavby. Vsakovacie objekty sa navrhuje vybudovať z plastových vsakovacích blokov. Návrh predpokladá v ďalších stupňoch projektovej prípravy uplatniť opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov klímy formou - zachytávanie dažďových vôd v území, tienenie verejných plôch, uplatnenie vegetačných striech, vhodné farebné riešenia fasád budov a iné.

## 2.14 NÁVRH LIMITOV PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA

### **Funkčný limit:**

Navrhujeme zmenu funkčného využitia pozemku 2650/16 z regulatívu “ZE 02 - Nelesná drevinná a krovinná vegetácia” na regulatív “PB 02 - Obytné územie s malopodlažnou zástavbou”

z ~~ZE 02 – Nelesná drevinná a krovinná vegetácia~~ na **PB 02 - Obytné územie s malopodlažnou zástavbou**

Navrhujeme zmenu funkčného využitia pozemku 2650/17 z regulatívu “PS 01 - Územie so športovou vybavenosťou” na regulatív “PB 02 - Obytné územie s malopodlažnou zástavbou”

z ~~PS 01 – Územie so športovou vybavenosťou~~ na **PB 02 - Obytné územie s malopodlažnou zástavbou**

### **Občianska a technická vybavenosť územia**

V rámci nového funkčného regulatívu v riešenom území predpokladáme bývanie v malopodlažných bytových domoch na voľných pozemkoch. K obytnému územiu budú prislúchať 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. Ďalej prípadne aj kultúrne, sociálne, zdravotnícke (ambulancie lekárov) a športové a voľnočasové zariadenia (neorganizovaný šport), slúžiace len pre obsluhu tohto územia, predškolské zariadenia, menšie zariadenia na vykonávanie náboženských aktivít slúžiace potrebám tohto územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie, parkovo upravená plošná a líniová zeleň, odstavné a parkovacie plochy slúžiace len pre potreby objektov bývania a zariadení vybavenosti tohoto územia.

### **Priestorový (výškový) limit:**

Navrhujeme stanovenie maximálnej výšky zástavby na všetkých riešených pozemkoch (t.j. 2650/14-17) na 4 nadzemné podlažia s možným ustúpeným piatym podlažím.

Navrhujeme mieru zastavanej plochy stanoviť na 60%, min. plochu zelene tým pádom na 40%.

## 2.15 ZÁSADY A LIMITY UMIESTNENIA JEDNOTLIVÝCH STAVIEB NA POZEMKU, INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA, PRÍPUSTNOSŤ ARCHITEKTONICKÉHO RIEŠENIA

Zásady znázorňuje najmä grafická časť tohto návrhu, výkres č. “8 – Priestorová a funkčná regulácie, dopravné vybavenie” v ktorom sú zadefinované plochy pre výstavbu bytových domov, komunikácie a ich kategorizácia, parkoviská, voľnočasové plochy, výška objektov, ochranné pásma VTL a VN.

#### OCHRANNÉ PÁSMA

- ochranné pásmo lesných pozemkov bude rešpektované v zmysle stanoviska dotknutých orgánov
- ochranné pásmo VN bude rešpektované v zmysle stanoviska dotknutých orgánov
- ochranné pásmo plynu bude rešpektované v zmysle stanoviska dotknutých orgánov
- budú rešpektované všetky ochranné pásma v zmysle stanoviska dotknutých orgánov

#### Umiestnenie stavby na pozemku

Bytové domy sú umiestnené v dostatočnej vzdialenosti od okolitých pozemkov, v oboch variantoch ich z jednej strany lemuje cesta alebo prístupový chodník, z druhej strany súkromné záhrady prízemných bytov, alebo spoločné voľnočasové priestranstvá.

#### Intenzita zastavania

V zmysle regulatívov a limitov intenzity využitia územia stanovených ÚPN sú v riešenom území stanovené nasledovné regulatívy zastavania:

Pre funkčnú plochu ZE 02 Zeleň – Nelesná drevinná a krovinná vegetácia je max. miera zastavania stanovená na 15%, min. podiel zelene potom 85%.

Pre funkčnú plochu PB 02 Obytné územie s malopodlažnou zástavbou je max. miera zastavania stanovená na 65%, min. podiel zelene na 35%.

Pre funkčnú plochu PS 01 – Územie so športovou vybavenosťou je max. miera zastavania stanovená na 65%, min. podiel zelene na 35%.

V rámci Návrhu urbanistickej štúdie navrhujeme zmeniť regulatív riešeného územia zo ZE 02 a PS01 na regulatív PB 02 s max. mierou zastavania 60% a min. podielom zelene 40%.

#### Požiadavky na architektonické riešenie stavieb

Pre výstavbu bytových domov nie sú stanovené špeciálne požiadavky na architektonické stvárnenie. Bytové domy budú mať ako skupina štyroch stavieb jednotný výraz. Architektonicky budú stvárnené tak, aby čo najlepšie zapadli do okolia.

Priestorovú reguláciu z hľadiska výškového zónovania navrhujeme stanoviť na max. 4 nadzemné podlažia s možných ustúpených piatym podlažím.

#### 2.16 ETAPIZÁCIA A ČASOVÁ KOORDINÁCIA VÝSTAVBY

Podmienkou začatia výstavby dopravnej a technickej vybavenosti je zabezpečiť prístup na stavenisko zo severnej zbernej komunikácie.

1. ETAPA – v prvej etape bude vybudovaná prístupová komunikácia a základné rozvody technickej infraštruktúry
2. ETAPA – v druhej etape dôjde k výstavbe bytových domov a ich okolia

V prípade potreby je možné výstavbu bytových domov rozdeliť na ďalšie etapy.



## 2.17 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Pozemok 2650/16 v súkromnom vlastníctve s funkčným regulatívom ZE 02 – Nelesná drevinná a krovinná vegetácia, je umiestnený mimo zastavané územie obce, spôsob využívania pozemku je určený ako lúky a pasienky, pozemok trvalo porastený trávami.

Pozemok je v urbanistickej štúdii určený pre výstavbu bytových domov.

Celková plocha pozemku:	25 266 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plochy určené na zastavanie budovami:	5 324m <sup>2</sup>
Predpokladaný záber pôdy predstavuje:	5 324m <sup>2</sup>
Kód BPEJ riešenej pôdy na pozemku:	0892683 (skupina kvality 9)

## 2.18 UKAZOVATELE URBANISTICKEJ EKONÓMIE

Základné ukazovatele urbanistickej ekonómie sú nasledovné:

<u>POČET BYTOVÝCH DOMOV</u>	<u>4</u>
zastavaná plocha budovami	<u>5 324 m<sup>2</sup></u>
počet podzemných / nadzemných podlaží	<u>2 / 4</u>
plocha zelených plôch	<u>15 250 m<sup>2</sup></u>
predpokladaný počet obyvateľov	<u>608</u>
počet odstavných státi	<u>106</u>
počet parkovacích miest	<u>271</u>
podiel spevnených plôch	<u>25,7 %</u>
podiel zelených plôch	<u>51,5 %</u>
podiel zastavanej plochy budov	<u>18,0 %</u>

## 3. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE:

V porovnaní so Zadaním Urbanistickej štúdie - MILITIS, Banská Bystrica, odsúhlasenej Mestom Banská Bystrica sa obstarávateľ „KK corp., s.r.o.“ Námestie SNP 17, Banská Bystrica zmenil na „Militis, s.r.o.“, Janka Kráľa 5, Banská Bystrica.

Súčasťou podkladov pre spracovanie návrhu urbanistickej štúdie bolo aj “GEOLOGICKÉ POSÚDENIE ÚZEMIA PRE URBANISTICKÚ ŠTÚDIU” (riešiteľský kolek.v; RNDr. Pavol Tupý, Mgr. Andrea Jasovská, Ing. Mário Seko, ENVIGEO, a.s. Kynceľová, november 2022). Uvedené posúdenie sa týkalo relevantných geomorfologických, geologických, hydrogeologických, hydrologických a enviromentálnych pomerov v území, na základe ktorých boli stanovené aj predbežné východiská zakladania stavby a výstavby. Presnejší rozsah posúdenia je zrejmý z obsahu výsledného elaborátu posúdenia.

Výkresová aj textová časť návrhu urbanistickej štúdie bola doplnená a dopracovaná na základe požiadaviek a pripomienok Oddelenia územného plánovania mesta Banská Bystrica, zo dňa 19.1.2023 (OPA-UP-6310/4818/2023).

-----

Vypracoval Martin Paulíny