

# ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY BANSKÁ BYSTRICA

## ZaD ŽELEZNIČIARSKA ULICA

ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA  
MESTA  
Československej armády 26  
974 01 BANSKÁ BYSTRICA



ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA BANSKÁ BYSTRICA  
APRÍL 2013

<b>Mesto Banská Bystrica</b>	
Územnoplánovacia dokumentácia bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Banskej Bystrici dňa <u>29.04.2014</u> uznesením č. <u>1930/2014-102</u>	
V Banskej Bystrici dňa: <u>20.6.2014</u>	Mgr. Peter Gagola primátor mesta

**Obstarávateľ:** Mesto Banská Bystrica  
Československej armády 26  
Banská Bystrica

**Spracovateľ:** Útvar hlavného architekta  
Mesta Banská Bystrica

**Hlavný riešiteľ:** Ing. arch. Ľubomír Keleman  
autorizovaný architekt SKA 0680 AA

---

**ÚZEMNÝ PLÁN  
CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY  
BANSKÁ BYSTRICA  
ZMENY A DOPLNKY  
ČASŤ ŽELEZNIČIARSKA ULICA**



- I. Textová časť
- II. Grafická časť

**apríl 2013**  
upravené podľa výsledkov  
prerokovania, september 2013

# I. Textová časť

## A. Základné údaje

---

1. Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši
2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie
3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu

## B. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu

---

1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
2. Opis riešeného územia
3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
4. Vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok
5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešene bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
  - 5.1. Urbanistická koncepcia
  - 5.2. Doprava
  - 5.3. Technická infraštruktúra
  - 5.4. Zariadenia civilnej ochrany
  - 5.5. Ochrana prírody a krajiny
6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia
9. Chránené časti krajiny

10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásených chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

### **C. Návrh záväznej časti**

1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
8. Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce
9. Zoznam verejnoprospešných stavieb
10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

### **Spracovateľský kolektív:**

Urbanizmus:	Ing. arch. Ľubomír Keleman
Doprava:	Ing. Anna Brašeňová
Grafické práce:	Zuzana Neumannová

## A. Základné údaje

### 1. Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši

„ÚPN CMZ Banská Bystrica – ZaD časť Železničarska ulica, v súlade s § 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, sú záväznou územnoplánovacou dokumentáciou. Hlavným cieľom riešenia ZaD je korekcia detailu urbanistického pôdorysu a urbanistickej štruktúry v určenom území a to najmä akceptácia súčasnej štruktúry, ktorá bola podľa platného UPN CMZ určená na zeleň, a samozrejme o doplnenie existujúcej zástavby garáží.

Zmeny a doplnky sú spracované v zmysle platných predpisov podľa zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiacej vyhlášky 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Návrh zmeny v Územnom pláne CMZ Banská Bystrica – ZaD časť Železničarska ulica spočíva v akceptovaní existujúcej zástavby vnútrobloku s umožnením dostavby územia a korekcie z pôvodného riešenia UPN CMZ dnes zastavaného individuálnymi garážami s doplnkovou funkciou zelene a detského ihriska.

### 2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie

Pôvodná funkcia - podľa pôvodnej UPN CMZ Banská Bystrica sú na riešenom území navrhované iba funkcie vnútroblokovej zelene s pešími chodníkmi.

Navrhovaná funkcia – potvrdenie existujúcej zástavby radových garáží s korekciou dostavby 7 nových garáží, zmena funkčného využívania pozemkov zelene na funkčné využitie zástavby objektami garáží so zachovaním existujúcej zelene v maximálne nožnej miere a premiestnením detského ihriska do severovýchodnej časti vnútrobloku na existujúcu zvýšenú trávnatú terasu.

Situovanie navrhovanej zástavby 7 garáží je zdokumentované v grafickej časti.

### 3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu

Zadávací dokument pre spracovanie ÚPN CMZ B. Bystrica sa vzhľadom na čas spracovania nezachoval. Možno však konštatovať, že navrhované zmeny a doplnky ÚPN CMZ Banská Bystrica – Zmeny a doplnky časť Železničarska ulica nie sú v rozpore s týmto zadávacím dokumentom, nakoľko sa v základnej urbanistickej koncepcii nelíšia od koncepcie stanovenej v ÚPN CMZ Banská Bystrica z roku 1977.

## **B. Riešenie zmien a doplnkov územného plánu**

### **1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov**

Riešené územie je vymedzené ulicami Železničarska, ČSA a Robotnícka.

Riešené územie sa nachádza na parcelách v k.ú. B. Bystrica:

**KN-C** 1232, 1233, 1245/11, 1245/12, 1231, 1250, 1249, 1248, 1245/1, 1234, 1247, 1246, 1245/2, 1245/9, 1245/8, 1230, 1245/7, 1235, 1245/6, 1238/2, 1245/5, 1238/3, 1244, 1243, 1242, 1245/4, 1245/10, 1241, 1240, 1229, 1238/4, 1238/1, 1239, 1245/3, 1236, 1228, 1237, 1227

**KN-E** 1-172/20,1-172/7

### **2. Opis riešeného územia**

Riešené územie je v súčasnosti zastavané bytovými domami a garážami ako doplnkovou funkciou k hlavnej. Budovy na bývanie sú dopravné obslužené existujúcim systémom mestských komunikácií. Budovy na bývanie nie sú predmetom riešenia Zmien a doplnkov. V nezastavanej časti je najmä vnútrobloková zeleň bytových domov.

### **3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce**

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou je Územný plán aglomerácie Banská Bystrica, schválený vládou SSR uzn. č. 262/1976 a aktualizovaný etapami zmien a doplnkov. ÚPN - A Banská Bystrica v predmetnom priestore uvažuje s funkciou centrálna mestská zóna.

### **4. Vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu a z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok**

#### **4.1. Všeobecne**

Riešené územie je charakteristické svojou urbanistickou štruktúrou, monofunkčnosťou, mierkou, typom zástavby (bytové domy), systémom dopravnej obsluhy a plochami zelene. Ďalšie limity vyplývajú všeobecne z legislatívnej úpravy a to najmä zo Zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu. Limitmi v území sú aj koridory existujúcich inžinierskych sietí.

#### 4.2. Ochranné pásma dopravy

Celé riešené územie nemá obmedzenia z hľadiska ochranných pásiem dopravy.

#### 4.3. Obmedzenie vyplývajúce z hluku dopravy a radónu

V riešenom území nedochádza navrhovanou výstavbou 7 garáží k zvyšovaniu kapacít a potrieb nárastu dynamickej dopravy. Limitným pre riešené územie je koridor vnútroblokových komunikácií. Prípadné obmedzenia vyplývajúce z výskytu radónu je potrebné riešiť technickými opatreniami pri návrhu jednotlivých objektov. Výskyt radónu resp. radónové riziko bude potvrdené po vykonaní podrobného geologického prieskumu.

Pre hluk a vibrácie je potrebné dodržať najvyššiu prípustnú ekvivalentnú hladinu hluku v zmysle zákona NR SR č. 355/2007 z 21. júna 2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. zo 16. augusta 2007.

#### 4.4. Ochrana prírody a krajiny

Riešené územie nie je dotknuté žiadnymi chránenými územiami, areálmi a prvkami z pohľadu ochrany prírody a krajiny.

#### 4.5. Ochrana kultúrnych hodnôt

Podľa zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, v zmysle §32, odsek 14, ak v priebehu obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nález, ten, kto práce vykonáva, je povinný až do vydania rozhodnutia krajského pamiatkového úradu zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. Krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

Predmetné územie spadá do Ochranného pásma pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou, pričom podmienky z hľadiska pamiatkovej ochrany určuje Krajský pamiatkový úrad v B. Bystrici.

### 5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešene bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia

#### 5.1. Urbanistická koncepcia

Návrh ZaD potvrdzuje existujúcu zástavbu radových garáží s doplnením 7 radových garáží.



## 5.2. Doprava

### Automobilová doprava

Koncepcia riešenia automobilovej dopravy v riešenom území zostáva zachovaná. V západnej časti vnútrobloku sa nachádza existujúci vjazd pre osobné motorové vozidlá, vzhľadom na zosúladienie vjazdov pomeroch v zmysle platných STN sa navrhuje asanácia dodatočne pristavanej garáže. Druhý vjazd zo Železničarskej ulice je ponechaný v pôvodnom stave.

### Pešie komunikácie

Pešie komunikácie dopĺňajú koncepciu existujúcich peších komunikácií vo vnútrobloku a rozširujú ju o plochy pre peších v založených líniách blokového systému.

### Mestská hromadná doprava

*Bez zmeny*

### Cyklistická doprava – nerieši sa

### Statická doprava

Statická doprava je riešená návrhom odstavných plôch a garáží vo vnútrobloku. V riešenom území statická doprava je vo forme nových garáží v počte 7 a odstavných plôch v počte 13 miest, z ktorých sú 2 riešené pre imobilných občanov v zmysle požiadavky vyhl. č. 532/2002 Z.z., kde je zakotvená potreba riešiť 4 % parkovacích plôch resp. min. 1 miesto pre imobilných občanov.

## 5.3. Technická infraštruktúra

Riešenie technickej infraštruktúry (vodné hospodárstvo, energetika, spoje, vykurovanie a teplo) akceptuje existujúci systém hlavných rozvodných rádov, ich dimenzií aj trás a nemení ho.

## 5.4. Zariadenia civilnej ochrany

Podľa Vyhlášky 532/220 Z.z. v znení neskorších predpisov (Vyhláška 444/2007 Z.z. a Vyhláška 399/2012 Z.z.) sa v riešenom území nemusia budovať odolné a plynotesné úkryty v oblasti ohrozenia, nakoľko navrhované objekty garáží neslúžia ani na bývanie a ani na zhromažďovanie osôb.

## 5.5. Životné prostredie

### Ovzdušie



*Bez zmeny*

#### Voda a pôda

*Bez zmeny*

#### Odpady

V predmetnom území sú vymedzené plochy na pozemkoch vnútrobloku pre kontajnery na tuhý komunálny odpad a na zber vytriedených zložiek komunálneho odpadu vrátane zberu biologicky rozložiteľných odpadov. Nakladanie s odpadmi, ich zber, uskladnenie, odvoz a likvidácia sú riešené v súlade s VZN o nakladaní s komunálnym odpadom. Dodávateľ stavby je počas výstavby povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu v súlade so zákonom č. 24/2004 Z. z. o likvidácii a nakladaní s odpadom.

#### Hluk a vibrácie

Pre elimináciu vplyvov hluku a vibrácií na bývanie pri rekonštrukciách, prestavbách a novej výstavbe riešiť objekty v súlade s platnou legislatívou.

#### Radónové riziko

Pre elimináciu vplyvov radónového rizika na objekty pri rekonštrukciách, prestavbách a novej výstavbe riešiť objekty v súlade s platnou legislatívou.

#### Zeleň

V území vhodne doplniť vzrastlú mestskú zeleň v navrhovaných plochách pri zachovaní existujúcej vzrastlej zelene, ktorá sa nachádza mimo plôch navrhovaných na výstavbu.

6. *Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny*  
Riešené územie je dotknuté Ochranným pásmom Pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou. ZaD akceptujú okolitý systém zástavby vnútrobloku existujúcimi radovými garážami, návrhom nedochádza k zásadnej zmene charakteru zástavby.
7. *Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky*  
Návrh ZaD rieši pozemky KN-C 1245/1, 1245/2, 1238/1 k.ú. B. Bystrica ako nezastaviteľné v rozsahu navrhovaných plôch zelene v týchto Zmenách a doplnkoch.

**8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia**

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb sú určené regulačnými čiarami, funkciou a podlažnosťou podľa zakreslenia vo výkrese č. 4 Návrh priestorovej a funkčnej regulácie.

**9. Chránené časti krajiny**

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené časti a prvky krajiny.

**10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásených chránených častí prírody, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh**

Návrh riešenia ZaD si nevyžaduje vecnú a časovú koordináciu.

**11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie**

Návrh ZaD nevyžaduje určenie stavebnej uzávery.

Pozemky určené na verejnoprospešné stavby sú nasledovné:

VPS č.1 Komunikácie obslužné

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA, KN E - 1-172/20, 1-172/7 BANSKÁ BYSTRICA

VPS č.2 Chodníky

KN C - 1238/1, 1245/2,3 BANSKÁ BYSTRICA

Pozemok parcela KN-C 1245/4 k.ú. B. Bystrica pre asanáciu garáže podľa bodu 5.2. Doprava

## **C. Návrh záväznej časti**

1. *Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb*
  - 1.1. *Regulatívy priestorového usporiadania*
    - 1.1.1. Riešené stavby v území musia akceptovať založenú urbanistickú mierku a štruktúru.
    - 1.1.2. Osadenie jednotlivých radových garáží je definované:
      - existujúcou stavebnou čiarou pri zachovaní existujúcich výšok garáží ako prízemných stavieb, t.j. max. 1 nadzemné podlažie
    - 1.1.3. Nie je prípustná rozsiahla prestavba a zmena mierky v území.
  - 1.2. *Regulatívy funkčného usporiadania*
    - 1.2.1. Regulatívy funkčného usporiadania akceptujú súčasné funkčné využitie radových garáží, vnútroblokových komunikácií a vnútroblokovej zelene.
    - 1.2.2. Nepřípustné sú funkcie v objektoch, ktoré majú negatívny vplyv na životné prostredie, celkovú pohodu obytného prostredia; výrobné a skladové objekty a funkcie so zvýšeným nárokom na riešenie statickej dopravy.
2. *Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia*
  - 2.1. Rešpektovať existujúci dopravný komunikačný systém mestských komunikácií
  - 2.2. Rešpektovať pešie komunikácie a doplniť o chodníky pre pohyb peších vo vnútrobloku
  - 2.3. Riešiť odstavné plochy vo vnútrobloku v zmysle výkresu č.2 (Návrh verejnej dopravnej vybavenosti)
  - 2.4. Riešiť 4% odstavných plôch pre imobilných občanov v súlade s vyhl. č. 532/2002 Z.z.
3. *Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok*
  - 3.1. Pre umiestňovanie stavieb na jednotlivých pozemkoch je záväzný výkres číslo 4. Návrh funkčnej a priestorovej regulácie.
  - 3.2. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb sú určené regulačnými čiarami (záväzná stavebná čiara, hĺbka zástavby, regulačná čiara), funkciou a podlažnosťou.
4. *Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb*
  - 4.1. Vzhľadom na predmet Zmien a doplnkov sa neurčuje.

5. *Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny*

5.1. výstavba musí rešpektovať existujúcu okolitú zástavbu garáží

5.2. pri realizácii je možný výskyt archeologických nálezov, potrebné je rešpektovať platné všeobecne záväzné právne predpisy o ochrane pamiatkového fondu a pri prípadnom archeologickom náleze postupovať v zmysle nich

5.3. Predmetné územie spadá do Ochranného pásma pamiatkovej rezervácie mesta B. Bystrica – okrsku 12A Za Hornou bránou, pričom podmienky z hľadiska pamiatkovej ochrany určuje Krajský pamiatkový úrad v B. Bystrici.

5.4. Zachovanie vzrastlej zelene, navrhovaná výstavba sa nachádza mimo zelene.

6. *Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby*

Nestanovujú sa.

7. *Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov*

Návrhom ZaD nedochádza k potrebe delenia a sceľovania pozemkov.

8. *Pozemky na verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce*

Návrh ZaD nevyžaduje určenie stavebnej uzávery.

Na vykonanie asanácie je určená stavba garáže na pozemku parcela KN-C 1245/4 k.ú. B. Bystrica.

Pozemky určené na verejnoprospešné stavby sú nasledovné:

VPS č.1 Komunikácie obslužné

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA, KN E - 1-172/20, 1-172/7 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA

VPS č.2 Chodníky

KN C - 1238/1, 1245/2,3 k.ú. BANSKÁ BYSTRICA

9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

VPS č.1 Komunikácie obslužné

VPS č.2 Chodníky

10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

V riešenom území je funkčné členenie pozemkov záväzné podľa výkresovej dokumentácie – pozemky pre dopravnú infraštruktúru, technickú infraštruktúru, pozemkov zelene a technického vybavenia – grafická časť:

výkres č.2 – Návrh verejnej dopravnej vybavenosti

výkres č.4 – Návrh priestorovej a funkčnej regulácie

výkres č.5 – Návrh verejnoprospešných stavieb

