

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

ZMENY A DOPLNKY č. 8 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽIAR NAD HRONOM

Návrh



Textová časť

III) Regulatívy územného rozvoja mesta

Záväzná časť

1) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta

a) Obytné územie

Bod 1.3. a 1.4. sa dopĺňa nasledovne:

- 1.3. Novú bytovú výstavbu rodinných domov realizovať na lokalite „*Partizánska ulica*“ „Šibeničný vrch – Nový Žiar“, „Pod Šibeničným vrchom“, „Severovýchod“, „Jesenského ulica“, „Slnečná stráň“, Žiar - Západ a západne od Žiarskeho kanála rozširovanie obytného súboru „Sever“. Umožniť výstavbu rodinných domov na doplnkových lokalitách podľa ÚPN mesta, ZaD č. 5 , č. 6 ÚPN mesta *a ZaD č. 8 ÚPN mesta*.
- 1.4. Novú výstavbu bytových domov všetkých foriem realizovať na lokalite „Šibeničný vrch - Nový Žiar“, „Pod Šibeničným vrchom“, „Severovýchod“ a dobudovať sídlisko „Pod vŕšky“ a lokalitu „Centrum II.“ na Ul. Hutníkov a Š. Moysesa“. Realizovať v obmedzenom rozsahu novú výstavbu bytových domov na doplnkových lokalitách, *na Ulici M. Benku, Ulici Š. Moysesa* a na Sládkovičovej ulici.

Za bodom 1.24. sa dopĺňajú nové body 1.25. a 1.26.:

- 1.25. Realizovať rekonštrukciu, modernizáciu a dostavbu jestvujúceho domového fondu medzi Ulicou SNP a Svätokrížskym námestím na zmiešané územie bývania (RD) a občianskej vybavenosti v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta.*
- 1.26. Realizovať novú výstavbu zmiešaného územia bývania (bytové domy) a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na Ulici Cyrila a Metoda, Ulici Dr. Jánskeho, Ulici Sládkovičovej v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta.*

c) Rekreačné územie

Bod 1.2. sa po poslednom odrazníku dopĺňa nasledovne:

- *v rekreačnom areáli Podháj a Podháj II v rozsahu ZaD č. 8 ÚPN*

2) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich (zakazujúcich) podmienok na využitie jednotlivých funkčných plôch

2.1. Obytné územie so zástavbou rodinných domov (kód 102)

Za bodom 2.1.8. sa dopĺňajú nové body 2.1.9., 2.1.10. a 2.1.11.

- 2.1.9. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta pre lokalitu rodinných domov v severovýchodnej časti mesta, východne od Lutiského potoka („J“ IBV Podháj) 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient zastavanosti Kz = 0,6.*
- 2.1.10. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta pre lokalitu rodinných domov na Partizánskej ulici „G“ 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient*

zastavanosti $K_z = 0,6$ a pre lokalitu rodinných domov na Partizánskej ulici (pri hospodárskom dvore) „N“ 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient zastavanosti $K_z = 0,4$.

2.1.11. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta pre lokalitu rodinných domov na Ulici MUDr. Straku (rozšírenie lokality RD „Centrum I“) 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient zastavanosti $K_z = 0,6$.

2.2. Obytné územie so zástavbou viacpodlažných bytových domov (kód 101)

Za bodom 2.2.5. sa dopĺňajú nové body 2.2.6. a 2.2.7.

2.2.6. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta na Ulici M. Benku je určená na 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient zastavanosti $K_z = 0,6$.

2.2.7. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta na Ulici Š. Moysesa je určená na 4 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia, koeficient zastavanosti $K_z = 0,6$.

2.5. Zmiešané územie bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou (kód 301)

Za bodom 2.5.9. sa dopĺňa nový bod 2.5.10.

2.5.10. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta pre lokalitu na Ulici Cyrila a Metoda 4 nadzemné podlažia s obytným podkrovím, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,6$. Pre lokalitu na Ulici Dr. Jánskeho 4 nadzemné podlažia bez obytného podkrovia, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,6$. Pre lokalitu na Ulici Sládkovičova 4 nadzemné podlažia bez obytného podkrovia, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,6$.

2.6. Zmiešané územie bývania (rodinné domy) a občianskej vybavenosti (kód 302)

Za bodom 2.6.5. sa dopĺňa nový bod 2.6.6.

2.6.6. Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 8 ÚPN mesta pre lokalitu medzi Ulicou SNP a Svätokrížskym námestím je 2 nadzemné podlažia s podkrovím, koeficient zastavanosti je max. $K_z = 0,8$.

2.12. Plochy dopravy a dopravných zariadení (kód 202)

Bod 2.12.1. sa dopĺňa nasledovne:

2.12.1. Prípustné funkčné využitie sú rýchlostné cesty, cesty I. a III. triedy, plochy železničnej dopravy, komunikácie zberné, obslužné, prístupové a účelové, pešie komunikácie a priestranstvá, plochy statickej dopravy (parkoviská, garáže, parkovacie domy), zastávky hromadnej dopravy, *autobusové stanice*, dopravné služby a zariadenia všetkých druhov včítane ČS PHM.

Za bodom 2.12.4. sa dopĺňa nový bod 2.12.5. :

2.12.5. Maximálna podlažnosť stanovená pre lokalitu Sládkovičova ulica (miniautobusová stanica) v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta je 1 nadzemné podlažie.

2.14. Plochy rekreácie a voľného času (kód 402)

Body 2.14.1., 2.14.2. a 2.14.3. sa dopĺňajú nasledovne:

2.14.1. Prípustné funkčné využitie sú plochy, ktoré zabezpečujú *prímestskú* každodennú a koncom týždňovú rekreáciu bývajúcего obyvateľstva a turistov so zeleňou, lesmi, trávnatými plochami, s vodným tokom a *záhradkami*. *Povoľuje sa realizácia stavieb pre individuálnu rekreáciu.*

2.14.2. Obmedzujúce funkčné využitie sú plochy určené pre športové ihriská, zariadenia verejného stravovania a prechodného ubytovania, plochy pre statickú dopravu (parkoviská) *a miestne prístupové komunikácie.*

2.14.3. Zakázané funkčné využitie sú všetky ostatné funkčné využitia územia. *Nepripustný je chov hospodárskych zvierat.*

Po bode 2.14.3. sa vkladá nový bod 2.14.4.

2.14.4. Maximálna podlažnosť stavieb pre individuálnu rekreáciu stanovená na 1 nadzemné podlažie a podkrovie, maximálna zastavaná plocha stavieb pre individuálnu rekreáciu 35 m², maximálny počet stavieb 83 na lokalite Podháj a 40 stavieb na lokalite Podháj II.

Za bodom 2.17.3. sa dopĺňa nový bod 2.18.

2.18. Zásady a regulatívy umiestňovania reklamných stavieb a reklamných zariadení (plôch)

Reklamná stavba je definovaná stavebným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v zmysle § 43 ods. 2.

Zmeny a doplnky č. 8 ÚPN mesta Žiar nad Hronom navrhujú nasledovné zásady umiestňovania reklamných stavieb na území mesta Žiar nad Hronom:

- *Pri umiestňovaní reklamných stavieb rešpektovať priehľady na urbanistické a krajinné dominanty*
- *Reklamné stavby neumiestňovať mimo zastavané územie obce určené územným plánom obce*
- *Na vymedzenom obytnom území rodinných a bytových domov a občianskej vybavenosti v rozsahu podľa prílohy záväznej časti:*
 - *je nepripustné (zakázané) umiestňovať samostatne stojace veľkoplošné reklamné stavby s plochou väčšou ako 20 m² a samostatne stojace maloplošné reklamné stavby s plochou väčšou ako 3 m², okrem veľkoplošných alebo maloplošných stavieb v rámci obchodných centier, kde je prípustné umiestniť maximálne jednu veľkoplošnú alebo maloplošnú reklamnú stavbu,*

The map shows a topographic view of the Borovinka region. A pink boundary line outlines a specific area, likely the subject of the study. A blue river flows through the landscape. Various settlements are labeled, including Podhaj, Košarská, Zlatica, and Borovinka. The map includes a scale bar for 0.5 km and a north arrow.

3.1. V oblasti cestnej dopravy

10. V navrhovaných obytných súboroch so zástavbou rodinných a bytových domov realizovať miestne obslužné a prístupové komunikácie vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 8/40, MO 7,5/40, MO 6,5/40 a MOU 5,5/30 minimálne s jednostranným peším chodníkom v rozsahu ÚPN mesta, a ZaD č. 6 ÚPN mesta, ZaD č. 7 a **ZaD č. 8** ÚPN mesta. Na lokalite obytného územia so zástavbou rodinných domov za Žiarskym kanálom (rozšírenie obytného súboru Sever) realizovať novú miestnu prístupovú komunikáciu vo funkčnej triede C2 a C3 ukončenú obratiskom.

Za bodom 15. sa dopĺňa nový bod 16.

16. *V navrhovaných lokalitách rekreačného územia Podháj a Podháj II v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta realizovať miestne prístupové a obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2 a C3 s napojením sa na miestnu prístupovú komunikáciu z obce Lutíla a mostným objektom na toku Lutílský potok na miestnu komunikáciu navrhovanú v rámci obytného súboru Severovýchod a následne novou miestnou komunikáciou na UL. SNP (popri areály spol. Gastro).*

3.2. V oblasti dopravných zariadení a služieb, hromadnej osobnej dopravy, pešej a cyklistickej dopravy

Bod 3. sa dopĺňa nasledovne:

3. Realizovať novú autobusovú stanicu s nástupišťom v priemyselnom parku „Za kalovým poľom“. Jestvujúce autobusové nástupište na ul. SNP rekonštruovať. *Realizovať novú mini autobusovú stanicu na Sládkovičovej ulici.*

4) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

4.1. V oblasti vodného hospodárstva

Bod 2. sa dopĺňa nasledovne:

2. Rešpektovať trasy skupinových vodovodov a ich ochranné pásma. Rezervovať a nezastavovať územie (koridory) pre výstavbu navrhovaných vodovodov v navrhovaných rozvojových lokalitách bývania, občianskej vybavenosti, výroby, zmiešaného územia, rekreácie a športu v rozsahu návrhu ÚPN mesta, ZaD č. 6 ÚPN mesta, ZaD č. 7 a *ZaD č. 8 ÚPN mesta. Realizovať nový verejný vodovod v lokalite obytného a zmiešaného územia Žiar – Západ s priamym napojením na prírodné vodovodné potrubie ŽŽB s vlastnou akumuláciou vody. Realizovať nový verejný vodovod v lokalite obytného územia so zástavbou rodinných domov za Žiarskym kanálom (s priamym napojením na vodovodné potrubie sídliska Sever). Navrhované vodovodné potrubie zaokruhovať. Bez prechádzajúceho posúdenia kapacitných možností potrubí verejného vodovodu v meste Žiar nad Hronom je možné na verejný vodovod sídliska „Sever“ lokalita – A napojiť maximálne 15 rodinných domov. Realizovať verejný vodovod v lokalite zmiešaného územia bývania (bytové domy) a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na Ulici SNP s napojením sa na verejný vodovod na Ulici SNP za podmienky predĺženia potrubia verejného vodovodu DN 160 v úseku od Veterinárnej správy po lokalitu „H“ v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta. Navrhovaný vodovod zaokruhovať. *Realizovať nový verejný vodovod na lokalitách obytného územia so zástavbou rodinných domov „G“ a „N“ na Partizánskej ulici s priamym napojením na vodovod DN 250 v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta. Rekreačné lokality Podháj, Podháj II a IBV Podháj so zástavbou rodinných domov zásobovať pitnou vodou z navrhovaného prepojenia vodojemu ZH – Šibeničný vrch a vodojemu Lutíla – tenisový kurt. Jestvujúce nefunkčné vodovodné potrubie rekonštruovať vtiahnutím (**

vyvložkovaním) nového vodovodného potrubia a na území rekreačnej lokality Podháj preložiť v rozsahu návrhu ZaD č.8 ÚPN mesta. Realizovať nový verejný vodovod na riešených lokalitách Podháj , Podháj II a IBV Podháj prepojený na jestvujúce hlavné vodovodné potrubie DN 200.

Po bode 17. sa dopĺňajú nové body 17a a 17b:

17a. Realizovať rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie u obytného územia so zástavbou rodinných domov na Partizánskej ulici v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta s napojením sa na verejnú jednotnú kanalizáciu na Partizánskej ulici.

17b. Realizovať verejnú gravitačnú a tlakovú kanalizáciu s čerpacou stanicou v rekreačnom území „Podháj“. Realizovať nový kanalizačný zberač z lokality Podháj so zaústením do kanalizačného zberača „E“ DN 350 v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta. Realizovať dažďovú kanalizáciu na lokalite „Podháj“ s recipientom jestvujúci hydromelioračný kanál (prítok Lutilského potoka).

4.3. V oblasti zásobovania elektrickou energiou

Po bode 17. sa dopĺňa nový bod 18.

18. Realizovať vonkajšie a káblové 22 kV elektrické vedenia z obce Lutila do lokality Podháj včítane novej distribučnej stanice TS Podháj a TS Podháj II.

5) Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov kostry MÚSES územia vrátane plôch zelene a ekostabilizačných opatrení

Bod 5.4. sa dopĺňa nasledovne:

- 5.4. Rešpektovať a chrániť územie CHKO Štiavnických vrchov, chránené územia európskeho významu NATURA 2000 – Súť *a SKÚEV 0947 Stredný tok Hrona* a nezasahovať do ~~neho~~ nich novou investičnou výstavbou.

Na konci kapitoly sa dopĺňa nasledovný bod 5.11.:

5.11. Lokalita „Podháj“ , lokalita Podháj II a lokalita rodinných domov „IBV Podháj“. Časť navrhovaných lokalít rekreačného a obytného územia sa nachádza na evidovaných stabilizovaných svahových deformáciách. Výstavba rodinných domov a stavieb pre individuálnu rekreáciu na tomto území je podmienená realizáciou inžiniersko – geologického prieskumu.

7) Vymedzenie zastavaného územia mesta

V menovanej kapitole sa text druhej odrážky dopĺňa nasledovne:

- vo východnej časti mesta východne od Lutilského potoka lokalitou rozvojového obytného územia „Pod Šibeničným vrchom“, *lokalitou IBV Podháj v rozsahu navrhovaného obytného*

územia s plochou pre zástavbu rodinných domov (lokalita „J“ v zmysle ZaD č. 8) a lokalitou „Šibeničný vrch – Nový Žiar“,

8) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Menovaná kapitola sa mení a dopĺňa nasledovne:

- rýchlostné cesty 2 x 100 m v extravilánových úsekoch vyznačených dopravnou značkou začiatok a koniec obce
zastavaným územím mesta podľa ÚPN mesta
- cesty I/9 a I/65 2 x 50 m v extravilánových úsekoch vyznačených dopravnou značkou začiatok a koniec obce
zastavaným územím mesta podľa ÚPN mesta
- cesty III. triedy 2 x 20 m v extravilánových úsekoch vyznačených dopravnou značkou začiatok a koniec obce
zastavaným územím mesta podľa ÚPN mesta

V menovanej kapitole sa text odrážky o ochrannom pásme vodovodu mení nasledovne :

- *ochranné pásmo vodovodu1,8 m pri priemere do 500 mm*

V menovanej kapitole sa text odrážky o ochrannom pásme lesa dopĺňa nasledovne:

- ochranné pásmo lesa 50 m, v lokalite Nový Žiar 20 m, *na lokalite Podháj v zmysle ZaD č. 8 sa povoľuje realizácia rekreačného územia pri zachovaní koridoru sprievodnej zelene v rozsahu 20,0 m pre potreby hospodárskej činnosti v lese a pre prípadné prírodné udalosti.*

9) Plochy pre verejnoprospešné stavby, návrhu plôch na asanáciu

Menovaná kapitola sa dopĺňa o nové body nasledovne:

- v časti B) Verejná doprava a dopravné zariadenia sa za bodom 8b. dopĺňa nový bod 8c, 8d a 8e:
 - *8c - Miestna prístupová komunikácia z obce Lutilla do lokality „A“ Podháj, do lokality „B“ Podháj d - II a do lokality „J“ IBV Podháj.*
 - *8d - Miestna prístupová komunikácia z UL. SNP včítane mostného prepojenia toku Lutilla napojená na navrhovanú miestnu prístupovú komunikáciu z obce Lutilla*
 - *8e - Miestna prístupová komunikácia napojená na Ul. MUDr. Straku do lokality obytného územia „F“ v zmysle ZaD č. 8 ÚPN mesta)*

- v časti C) Technická infraštruktúra, C1) Vodné hospodárstvo sa dopĺňa po bode 11a. nový bod 11b, 11c:
 - *11b - Navrhovaná splašková kanalizácia z lokality „A“ Podháj , „B“ Podháj II a lokalite „J“ IBV Podháj v zmysle ZaD č. 8 ÚPN mesta*
 - *11c- Navrhovaný verejný vodovod na lokalite „A“ Podháj , lokalite „B“ Podháj II a na lokalite „J“ IBV Podháj v zmysle návrhu ZaD č.8 ÚPN mesta*
- v časti C) Technická infraštruktúra, C2) Energetika sa dopĺňa po bode 15d nový bod 15e
 - *15e - VN vonkajšie elektrické vedenie včítane transformačných staníc TS na lokalite „A“ Podháj a lokalite „B“ Podháj II v zmysle ZaD č. 8 ÚPN mesta*

Vysvetlivky ku grafickému kľúču:

Čierne písmo – znenie textu podľa ÚPN mesta a ZaD č. 1 až č. 7 ÚPN mesta

Červené písmo (kurzíva) – text, ktorý sa dopĺňa do záväznej časti v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta

~~Čierne písmo~~ – text, ktorý sa vypúšťa zo záväznej časti v rozsahu návrhu ZaD č. 8 ÚPN mesta