

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. 7 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŽIAR NAD HRONOM

Textová časť

III) Regulatívy územného rozvoja mesta

Záväzná časť



Návrh

Čistopis

Zmeny a doplnky č. 7 územného plánu mesta Žiar nad Hronom schválilo Mestské zastupiteľstvo v Žiari nad Hronom uznesením č. 95/2021 zo dňa 23. 9. 2021.

Záväzné časti územného plánu mesta Žiar nad Hronom – Zmeny a doplnky č. 7 boli vyhlásené VZN č. 4/2021 zo dňa 23. 9. 2021. Účinnosť nadobudlo dňa 25. 10. 2021.

V Žiari nad Hronom, 26. 10. 2021




Mgr. Peter Antal
primátor

1) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Bod 1.1 sa dopĺňa nasledovne:

1.1 Zastavané obytné územie mesta rozvíjať východne od Lutílskeho potoka a západne od cintorína pozdĺž cesty III/2483 a západne od Žiarskeho kanála v severozápadnej časti mesta v nadväznosti na existujúcu urbánnu štruktúru a základnú komunikačnú sieť mesta.

a) Obytné územie

Bod 1.3 sa dopĺňa nasledovne:

1.3 Novú bytovú výstavbu rodinných domov realizovať na lokalite „Šibeničný vrch - Nový Žiar“, „Pod Šibeničným vrchom“, „Severovýchod“, „Jesenského ulica“, „Slnecná stráň“ a „Žiar – Západ“ a západne od Žiarskeho kanála rozšírením obytného súboru „Sever“. Umožniť výstavbu rodinných domov na doplnkových lokalitách podľa ÚPN mesta a ZaD č. 5 a č.6 ÚPN mesta.

Za bodom 1.7 sa body 1.7.1 a 1.7.2 a 1.7.3 sa menia a dopĺňajú nasledovne, dopĺňa sa nový bod 1.7.4:

1.7.1 pri obnove bytových domov nevytvárať nové architektonické prvky (balkóny, loggie, markízy, výčnelky) na tých obvodových stenách, ktoré sú orientované do verejného uličného priestoru ulíc Š. Moyses, Dr. Jánskeho a M. R. Štefánika, z dôvodu ~~nerušením~~ zachovania pôvodného uličného pohľadu na zástavbu z obdobia 50-tych a 60-tych rokov 20-teho storočia a zachovania architektonického tvaroslovia daného obdobia. *Pri riešení využitia existujúcich podkrovných priestorov tehlových bytových domov z obdobia 50-tych a 60-tych rokov 20-teho storočia nie je prípustné meniť existujúci tvar strešnej konštrukcie. Presvetlenie strešných podkrovných priestorov riešiť strešnými oknami, nepovoľovať riešenie vikiermi resp. inými prvkami, ktoré menia tvar strechy. Nie je prípustné zasklievanie alebo zamrežovanie balkónov a loggií na týchto tehlových bytových domoch.*

1.7.2 pri vytváraní nových architektonických prvkov – balkónov, loggií, markíz alebo výčnelkov na obvodných stenách tehlových bytových domoch dodržať zásadu jednotného vyhotovenia všetkých nových architektonických prvkov na celom objekte. Prvky, ktoré sú umiestňované na obvodových stenách orientovaných do verejných uličných priestorov, musia byť ~~esteticky~~ konštrukčne a materiálovo vyhotovované tak, aby ~~tvorili nerušiaci doplnok objemu~~ nerušili architektonické riešenie fasády stavby bytového domu. Umiestnenie prvkov nesmie narúšať kompozíciu priečelia, musí byť systematicky riešené pri rešpektovaní ~~estetických kritérií~~ existujúceho architektonického riešenia stavby. V prípade, že viaceré objekty bytových domov tvoria hmotovo-priestorový celok, zachovať princíp jednotného vyhotovenia prvkov na celom celku.

1.7.3 pri obnove bytových domov rešpektovať farebnosť fasád existujúcej okolitej zástavby bytových domov pri dodržaní zásady nevytvárania ~~výrazných kontrastov~~ výraznej farebnosti fasád a krytín a protikladov medzi susediacimi objektami. Prednostne uplatňovať farebné odtiene pôvodnej zástavby a jemné pastelové farby. ~~Nepoužívať ako prevládajúce farby, neobvyklé farebné odtiene~~

Vylúčiť výraznú farebnosť fasád objektov a krytín (modrá, zelená, fialová, červená, čierna). V prípade, že viaceré objekty tvoria hmotovo-priestorový celok, zachovať princíp jednotného farebného vyhotovenia fasád a krytín na celom celku.

1.7.4 pri novej výstavbe bytových a rodinných domov uplatňovať jednotné farebné riešenie fasád celého hmotovo-priestorového celku obytného súboru. Vylúčiť výraznú farebnosť fasád objektov a krytín (modrá, zelená, fialová, červená, zelená farba).

Za bodom 1.20 sa dopĺňajú nové body 1.21, 1.22, 1.23 a 1.24:

- 1.21 Realizovať novú výstavbu zmiešaného územia bývania (bytový dom) a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na Svitavskej ulici v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.
- 1.22 Realizovať novú výstavbu zmiešaného územia bývania (bytové domy) a občianskej vybavenosti (OC) s mestskou štruktúrou východne od ulice SNP v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.
- 1.23 Realizovať rekonštrukciu, modernizáciu a dostavbu jestvujúceho domového fondu na Ulici SNP za autobusovou stanicou na zmiešané územie bývania (RD) a občianskej vybavenosti v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.
- 1.24 Realizovať rekonštrukciu, modernizáciu a dostavbu jestvujúceho domového fondu na ulici SNP medzi Partizánskou ulicou a kaštieľom na zmiešané územie bývania (RD) a občianskej vybavenosti v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.

b) Výrobné územie, zmiešané územie výroby a vybavenosti, zmiešané územie dopravy a vybavenosti, zmiešané územie výroby a dopravných zariadení

V bode 1.6 sa vypúšťa text:

~~158 Lehôtka pod Brehmi – Bralo – perlit, ŠGÚOŠ Bratislava~~

a na konci odseku „Rešpektovať nasledovné evidované výhradné ložiská OVL“ sa dopĺňa nový riadok:

94 – výhradné ložisko Stará Kremnička I, časť Bartošova Lehôtka – okolo Salaša – bentonit (94) na ktoré bolo vydané OVL, ktoré je v evidencii ENERGOGAZ a. s. Košice.

Za bodom 1.13 sa dopĺňajú nové body 1.14, 1.15 a 1.16 :

- 1.14 Realizovať rekonštrukciu, prestavbu a dostavbu jestvujúcej zástavby občianskej vybavenosti na ulici SNP na zmiešané územie výroby a dopravných zariadení v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.
- 1.15 Realizovať rekonštrukciu, modernizáciu jestvujúcej zástavby na Ulici A. Dubčeka na zmiešané územie výroby a občianskej vybavenosti v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta.
- 1.16 Realizovať malú vodnú elektrárňu MVE v lokalite Slnečná stráň od ústia Dedičnej štôlne po vodný tok Hrona.

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 2.1.7 sa dopĺňa nový bod 2.1.8:

2.1.8 *Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta pre lokalitu rodinných domov v severozápadnej časti mesta , západne od Žiarskeho kanála (rozšírenie obytného súboru Sever) 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia obytného podkrovia, koeficient zastavanosti $K_z = 0,4$.*

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

Za bodom 2.5.7 sa dopĺňajú nové body 2.5.8 a 2.5.9:

2.5.8 *Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta pre lokalitu na Svitavskej ulici na 8 nadzemných podlaží bez obytných podkroví, koeficient zastavanosti je $K_z = 0,6$.*

2.5.9 *Maximálna podlažnosť stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta pre lokalitu východne od Ulice SNP na 7 nadzemných podlaží bez obytných podkroví u bytových domov a 2 nadzemných podlaží u občianskej vybavenosti, koeficient zastavanosti $K_z = 0,6$.*

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

Za bodom 2.6.3 sa dopĺňa nový bod 2.6.4:

2.6.4 *Maximálna podlažnosť zástavby stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta pre lokality na Ulici SNP za autobusovou stanicou a na plochách medzi Partizánskou ulicou a kaštielom na 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,6$.*

2.7) Zmiešané územie výroby a občianskej vybavenosti (kód 303)

Za bodom 2.7.3 sa dopĺňa nový bod 2.7.4:

2.7.4 *Maximálna podlažnosť zástavby je stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta u lokality na Ulici A. Dubčeka 2 nadzemné podlažia, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,6$.*

2.9) Zmiešané územie výroby a dopravných zariadení (kód 305)

Za bodom 2.9.3 sa dopĺňa nový bod 2.9.4 :

2.9.4 *Maximálna podlažnosť zástavby stanovená ZaD č. 7 ÚPN mesta u lokality na Ulici SNP 2 nadzemné podlažia, koeficient zastavanosti max. $K_z = 0,8$.*

3) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

3.1) V oblasti cestnej dopravy

V bode 10 menovanej kapitoly sa dopĺňa text nasledovne:

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 a ZaD č. 7 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 14 sa dopĺňa nový bod 15 :

15. V navrhovanej lokalite zmiešaného územia bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na ulici SNP v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta realizovať novú miestnu prístupovú komunikáciu vo funkčnej triede C2 ukončenú obratiskom s napojením sa na cestu I/9 a výhľadovo na hlavnú komunikačnú sieť navrhovaného obytného súboru „Severovýchod“.

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

V bode 7 menovanej kapitoly sa dopĺňa text nasledovne:

7. Na navrhovaných plochách výrobného územia, zmiešaného územia výroby a vybavenosti a zmiešaného územia výroby a dopravných zariadení zabezpečiť v rámci areálu parkoviská ako pre zamestnancov, tak aj pre zákazníkov podľa ukazovateľov STN 736110. Na navrhovaných plochách zmiešaného územia bytových domov a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na lokalite na Svitavskej ulici a Ulici SNP v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta zabezpečiť verejné parkoviská pre zákazníkov občianskej vybavenosti podľa ukazovateľov STN 736110.

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. Rešpektovať 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 a ZaD č. 7 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 predchádzajúceho 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 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.

Na konci kapitoly 4.1 sa dopĺňajú po bode 15. nasledovné nové body 16 -19 :

16. Realizovať rozšírenie verejnej splaškovej kanalizácie u obytného územia so zástavbou rodinných domov na lokalite „A“ za Žiarskym kanálom v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta s napojením sa na verejnú splaškovú kanalizáciu sídliska Sever.
17. Realizovať novú verejnú gravitačnú splaškovú kanalizáciu, čerpaciu stanicu kanalizácie a výtlačné kanalizačné potrubie so zaústením do hlavného kanalizačného zberača „B“ na Ulici SNP u zmiešaného územia bývania (bytové domy) a občianskej vybavenosti s mestskou štruktúrou na lokalite východne od Ulice SNP. Realizovať dažďovú kanalizáciu s recipientom vodný tok Lutilský potok.
18. V prípade, ak v navrhovanej lokalitách ešte nebude vybudovaná verejná kanalizácia, odvádzanie splaškových odpadových vôd z navrhovanej lokality do doby jej vybudovania a sprevádzkovania je potrebné riešiť dočasným riešením, formou vodotesných žump s následným odvozom na príslušnú ČOV.
19. Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku zo stavaného územia a z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, vrátane parkovísk a odstavných plôch, je potrebné tieto vody prečistiť zachytením plávajúcich látok, resp. osadením lapačov na zachytávanie ropných látok v súlade splatnými právnymi predpismi.

4.2) V oblasti vodných tokov a vodných diel

Na konci kapitoly sa dopĺňa nový bod 6 :

6. Realizovať vodné dielo – MVE na lokalite – D „Slnecná stráň“ v zmysle ZaD č. 7 ÚPN mesta v úseku od vyústenie Dedičnej štólne až po rieku Hron. Pre stavbu MVE pri rieke Hron realizovať adekvátne individuálne protipovodňové opatrenia. Prevádzkovú budovu MVE o zastavanej ploche cca 50 m² a k nej prislúchajúce nevyhnutne potrebné spevnené plochy umiestniť výhradne na ploche pozemku CKN p. č. 2114 v k. ú. Žiar nad Hronom.
Navrhované protipovodňové opatrenia pre stavbu MVE v lokalite „D“ v zmysle ZaD č. 7 ÚPN mesta musia byť riešené tak, aby nemali nepriaznivý vplyv na zabezpečenia protipovodňovej

ochrany cesty III/2484. Správca vodného toku Hron nebude zodpovedať za prípadné škody, ktoré môžu vzniknúť počas vybreženia vôd z vodného toku pri povodňových situáciách alebo zaplavením územia vnútornými vodami ani z dôvodu iných mimoriadnych udalostí a škody vzniknuté užívaním vodného toku v lokalite „D“ Slniečna stráň.

4.3) V oblasti zásobovania elektrickou energiou

V menovanej kapitole sa za bod 14. dopĺňajú nasledovné nové body 15 - 17 :

15. *Realizovať nové VN elektrické káblové zemné vedenie včítane novej trafostanice TS pre rozvojovú lokalitu – A obytného územia so zástavbou rodinných domov západne od Žiarskeho kanála (rozšírenie sídliska „Sever“) v rozsahu riešenia ZaD č. 7 ÚPN mesta.*
16. *Realizovať nové VN elektrické káblové zemné vedenia včítane novej trafostanice TS pre rozvojovú lokalitu – J zmiešaného územia bývania (bytové domy) a občianskej vybavenosti východne od cesty I/9 (ulice SNP) v rozsahu riešenia ZaD č. 7 ÚPN mesta. Rešpektovať ochranné pásmo jestvujúceho 110 kV vonkajšieho elektrického vedenia.*
17. *Realizovať nové VN elektrické káblové zemné vedenie do jestvujúcej trafostanice TS pre rozvojovú lokalitu s MVE Slniečna stráň v rozsahu riešenia ZaD č. 7 ÚPN mesta.*

4.4) V oblasti zásobovania zemným plynom

V menovanej kapitole sa za bod 9. dopĺňa nový bod 10.:

10. *Realizovať nový STL plynovod pre lokalitu rodinných domov západne od Žiarskeho kanála s napojením sa na jestvujúci VTL plynovod DN 300, DN 2,5 MPa v blízkosti lokality „A“. Zemný plyn využívať na vykurovanie, prípravu TÚV a varenie.*

4.5) V oblasti elektronických komunikácií (bez zmeny)

4.6 V oblasti zásobovania teplotom

V menovanej kapitole sa za bodom 6 dopĺňa nový bod 7 :

7. *Realizovať rozšírenie dodávky tepla SCZT na lokalitu zmiešaného územia bývania (300 bytových jednotiek) a občianskej vybavenosti východne od Ulice SNP (lokality „J“ v zmysle ZaD č.7). Realizovať nový teplovod v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta s napojením sa na jestvujúci teplovod na Ulici SNP.*

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

Menovaná kapitola sa po bode 5.9 dopĺňa o nasledovný bod:

5.10) v súvislosti s realizáciou stavby MVE v lokalite „D“ Slnečná stráň v zmysle ZaD č. 7 ÚPN mesta zachovať dreviny stromovitého alebo krovitého vzrastu na pobrežných pozemkoch v ochrannom pásme vodného toku Hron 10,0 m od brehovej čiary v bez zásahovom režime.

6) Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

- Hluk

Menovaná kapitola sa po poslednom odseku dopĺňa o nový odsek 3)

3) *pre lokality „A“, „E“, „F“, „G“, „I“ a „J“ v zmysle ZaD č. 7 ÚPN mesta, v ktorých je existujúca alebo sa plánuje nová výstavba rodinných alebo bytových domov zabezpečiť ochranné hlukové pásma podľa predpisov, ktorými sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku tak, aby neboli prekračované prípustné hodnoty určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí pred oknami rodinných domov a bytových domov. Pred vydaním územného rozhodnutia a umiestnenie nových stavieb na bývanie, resp. pred vydaním stavebného povolenia zmeny v užívaní stavieb v týchto lokalitách vypracovať zo strany stavebníkov a preložiť povolujuúcemu orgánu hlukové štúdie, ktoré budú záväzným podkladom v rámci povoľovacích konaní, týkajúcich sa stavieb na bývanie. V prípade potreby protihlukových opatrení tieto zabezpečí stavebník na svoje náklady.*

7) Vymedzenie zastavaného územia

Menovaná kapitola sa v bode b) po poslednej odrážke dopĺňa o novú odrážku :

- *v severozápadnej časti mesta v rozsahu navrhovaného obytného územia so zástavbou rodinných domov (rozšírenie sídliska „Sever“) v rozsahu návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta).*

8) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (bez zmeny)

9) Verejnoprospešné stavby, plochy pre verejnoprospešné stavby, návrh plôch na asanáciu (bez zmeny)

10) Návrh dielčích častí mesta na ktoré je potrebné obstarat' ÚPN zóny (bez zmeny)

Vysvetlivky ku grafickému kľúču:

čierne písmo - znenie textu podľa ÚPN mesta a ZaD č. 1 až č. 6 ÚPN mesta

čierne písmo (kurzíva) - text, ktorý sa dopĺňa v návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta

čierne písmo - text, ktorý sa vypúšťa v návrhu ZaD č. 7 ÚPN mesta