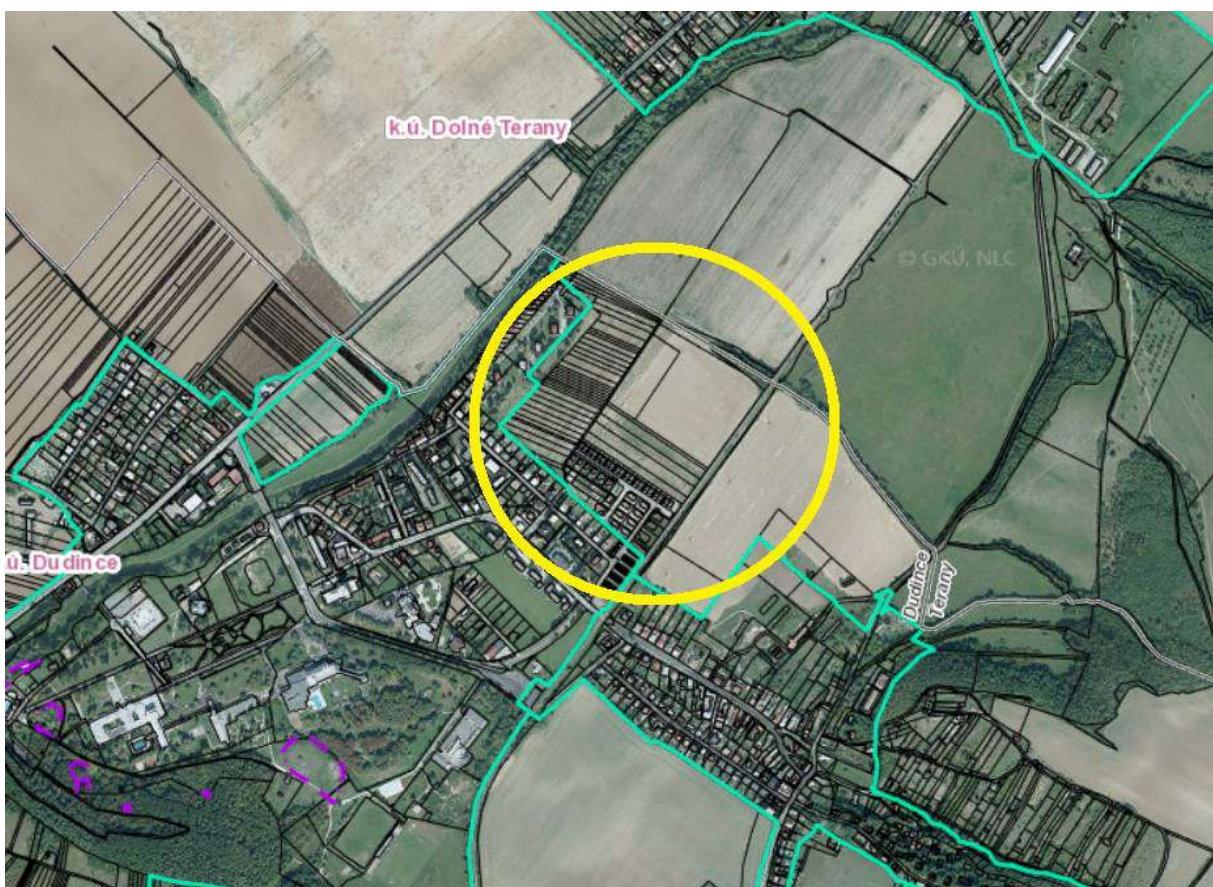


# URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

## OBYTNÁ ZÓNA IBV Dudince

### ZADANIE



Mesto Dudince ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy súhlasí týmto v zmysle § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov s vypracovaným zadanim.

V Dudinciach dňa .....

PaedDr. Dušan Strieborný  
primátor mesta

## 1. Základné údaje:

Názov úlohy: **Urbanistická štúdia – Obytný zóna IBV Dudince**

Etapa úlohy: **Zadanie pre urbanistickú štúdiu**

Obstarávateľ: **Mesto Dudince**

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie:

**Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 300**

Orgán územného plánovania:

**Mesto Dudince**

zastúpené primátorom mesta **PaedDr. Dušanom Strieborným**

## 2. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

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

- špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie v zmysle § 4 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je spodrobnenie, či prehĺbenie koncepcie využitia územia spracovaním urbanistickej štúdie v súlade s platným Územným plánom mesta Dudince (ďalej „územný plán mesta“), resp. návrh a overenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyriešenie územno-technických problémov v území, s cieľom využitia urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu pre územné rozhodovanie.

## 3. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude :

- spodrobniť územný plán mesta v riešenom území a v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia,
- navrhnuť urbanistickú koncepciu územia rozvojovej lokality s napojením na technickú infraštruktúru mesta v súlade so zásadami trvaloudržateľného rozvoja.

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

Doteraz platná územnoplánovacia dokumentácia na úrovni územného plánu mesta – „Územný plán mesta Dudince“ – bol schválený dňa 10.12. 2020 uznesením MsZ v Dudinciach č. 71/2020. V rámci územnoplánovacej dokumentácie sa jedná o lokalitu č. 04 - Horné.



ÚPN mesta Dudince – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

#### **4.1 Funkčné využitie lokality RC 04 Horné:**

##### Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia pre jestvujúce zastavané plochy:

- **rodinné domy (IBV)** – jestvujúce plochy rodinných domov
- **bytové domy (HBV)** – jestvujúce plochy bytových domov

##### Prípustné využitie pre jestvujúce zastavané plochy:

- drobné prevádzky ako doplnková funkcia v objektoch bývania
- zdravotnícke a sociálne služby
- verejná zeleň
- garáže a parkoviská pre potrebu rodinných domov a parkoviská pre potrebu bytových domov

##### Nepripustné využitie pre jestvujúce zastavané plochy:

- všetky ostatné funkcie

##### Doplňujúce ustanovenia pre jestvujúce zastavané plochy:

- rešpektovať existujúce ochranné pásma

- funkcie OV rešpektovať len ako doplnkové ku hlavnej funkcii bývania
- pri každom objekte alebo jeho funkčnej zmene realizovať zodpovedajúci počet parkovacích miest
- pri rodinných domoch strechy sedlové, valbové
- neprípustný chov hospodárskych zvierat

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia pre navrhované rozvojové plochy:

- **rodinné domy (IBVn)** – navrhované plochy rodinných domov
- **bytové domy (HBVn)** – navrhované plochy bytových domov

Prípustné využitie pre navrhované rozvojové plochy:

- drobné prevádzky ubytovania, obchodu a stravovania
- verejná zeleň
- parkoviská len v rozsahu nevyhnutnom pre bytové domy

Neprípustné využitie pre navrhované rozvojové plochy:

- všetky ostatné neuvedené funkcie
- všetky činnosti produkujúce prach, hluk, látky znečisťujúce prírodu a možné ohrozenie vodných zdrojov

Doplňujúce ustanovenia pre jestvujúce zastavané plochy:

- rešpektovať existujúce ochranné pásma
- realizácia objektov je podmienená vybudovaním cesty a verejnej technickej infraštruktúry
- funkcie OV rešpektovať len ako doplnkové ku hlavnej funkcii bývania
- pri rodinných domoch strechy sedlové, valbové
- neprípustný chov hospodárskych zvierat

**4.2 Priestorová regulácia lokality RC 04 Horné:**

- V záujme dodržania merítka a charakteru zástavby mesta nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom, podlažnosť a zastavanosť regulovať podľa regulatívov príslušných regulačných celkov.
- Pri architektonickom a výtvarnom riešení objektov dôsledne uplatňovať zásadu súladu s existujúcim prostredím, nepoužívať výrazné, kontrastné, krikľavé farby, reflexné materiály na fasády a architektonické tvaroslovné prostriedky neidentické pre lokalitu. V projektových dokumentáciách stavieb architektonické riešenie zdôvodniť.
- Reklamné a informačné zariadenia na objektoch (vrátane balkónov, plotov a pod.) riešiť ako súčasť stavby pri novostavbách, pri existujúcich objektoch všetky reklamné zariadenia na objektoch odsúhlasiť Mestom Dudince. Pre reguláciu reklamných zariadení prijať samostatné VZN o povoľovaní reklamných a informačných zariadení na území mesta.
- **Max. výška objektov**
  - 1 nadzemné podlažie + podkrovie, resp. 2 nadzemné podlažia pre plochy IBV a IBVn
  - 4 nadzemné podlažia + prípustné ustúpené podlažie (max. do 50% plochy predchádzajúceho podlažia) pre plochy HBV a HBVn
- **Max. miera zastavania objektami – 40 (%)**
  - 50 % pre plochy IBV a IBVn

- 60 % pre plochy HBV a HBVn

Do zastavanosti sa započítavajú všetky objekty, vrátane drobných stavieb, terás a spevnených plôch.

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavania objektmi (pomer zastavanej plochy objektmi k ploche pozemku), pričom zastavanosť pozemku nesmie byť vyššia ako zastavanosť celého regulačného celku.

### **4.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA**

#### **Plochy bývania v rodinných domoch - IBV**

Hlavná funkcia je bývanie v rodinných domoch. Zastavanosť pozemku stavbami na bývanie je určená v tabuľke Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých regulačných celkov. Do zastavanosti sa započítavajú všetky objekty, vrátane drobných stavieb, terás a spevnených plôch.

V prípade, ak v rodinnom dome je umiestnená prípustná funkcia občianskej vybavenosti, vzniká povinnosť vytvoriť odstavné státa aj pre túto funkciu na vlastnom pozemku stavebníka.

#### **Hlavná funkcia:**

- Rodinné domy s maximálnym počtom 3 b.j. max. 2 nadzemné podlažia, alebo 1NP a podkrovie. ☒  
Chov malých hospodárskych zvierat, resp. drobnú hydinu pre vlastnú spotrebu v určených regulačných celkoch
- Pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia – bazén, malé ihriská a i.
- Objekty doplnkovej funkcie umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel.
- Garáže a prístrešky pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov.

#### **Prípustná funkcia:**

- Zariadenia pre výchovné, cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné a športové účely v hmotovom stvárnení rodinného domu.
- Nízko kapacitné ubytovacie, sociálne zariadenia.

Uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod., dopravná obsluha nesmie byť väčšia nad rámec dopravnej obsluhy rodinného domu a musia spĺňať podmienky vyplývajúce zo stavebného zákona a vykonávacích predpisov.

#### **Nepripustné sú:**

- Občianska vybavenosť - stravovacie zariadenia (bufety, pohostinstvá a ostatné), rekreačné ubytovanie – penzióny a pod.,
- Servisy, garáže väčšie ako dvoj garáž pre 2 osobné autá.
- Výroba všetkého druhu.
- Veľkopriestorové a halové objekty pre všetky druhy podnikateľských činností.
- Chov hospodárskych zvierat nad umožnený rozsah vlastnej spotreby v určených regulačných celkoch.
- Všetky ostatné funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami, doprava a pod.).

Zrubové rodinné domy a iné stavby, okrem drobných stavieb pri rodinných domoch (altánky) nie sú prípustné.

#### **IBV v zastavanom území mesta**

maximálna podlažnosť	1 podz. podlažie, 1 nadzem. podlažie a obytné podkrovie, alebo 2 nadzemné podlažia
veľkosť pozemkov	700 - 1400 m <sup>2</sup>



Stavebný priestor	kompaktná uličná zástavba, v prelukách a pri prestavbách jestvujúcich domov dotvárajúca ulicu pri dodržaní ustanovení stavebného zákona zabezpečiť parkovanie v zmysle STN na vlastnom pozemku dodržať ustanovenia stavebného zákona a vykonávacích predpisov o odstupoch medzi objektmi a od hraníc pozemkov
uličná čiara	v jestvujúcej zástavbe dodržať založenú uličnú čiaru
doplnková funkcia	drobné stavby, garáže, altánky, bazény
neprípustné funkcie a činnosti	aktivity a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na bývanie - hluk, prach, vibrácie, doprava nad mieru obvyklú v rodinných domoch chov domácich hospodárskych zvierat nad rámec vlastnej spotreby v určených plochách výrobné služby, dopravné služby, sklady, logistika výstavba objektov v záhradách rodinných domov, ktoré nie sú doplnkovou funkciou k rodinnému domu

### **Funkčné územie – Plochy bývania v rodinných domoch - IBVn**

Jedná sa územia navrhované na zástavbu rodinnými domami v RC 1, 4, 9, 10 .

Hlavná funkcia je bývanie v rodinných

hlukom v súlade s prípustnými hodnotami ustanovenými príslušnými legislatívnymi predpismi. domoch. Výstavbe rodinných domov musí predchádzať výstavby cesty a príslušných inžinierskych sietí, t.j. vodovod, kanalizácia NN elektrické rozvody Zastavanosť pozemku stavbami na bývanie je určená v tabuľke Funkčná a priestorová regulácia podľa jednotlivých regulačných celkov. Do zastavanosti sa započítavajú všetky objekty, vrátane drobných stavieb a spevnených plôch.

V prípade, ak v rodinnom dome je umiestnená prípustná funkcia občianskej vybavenosti, vzniká povinnosť vytvoriť odstavné státi aj pre túto funkciu na vlastnom pozemku stavebníka.

Pre výstavbu v RC 10 vo funkčnej ploche IBVn overiť, resp, navrhnuť protihlukové opatrenia stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia

Mimo určených regulačných celkov nie je možné umiestňovať žiadne mobilné, dočasné, alternatívne druhy stavieb.

#### Hlavná funkcia:

- Rodinné domy s maximálnym počtom 3 b.j. max. 2 nadzemné podlažia, alebo 1NP a podkrovie.
- Pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia – bazén, malé ihriská a i.
- Objekty doplnkovej vybavenosti do 25 m<sup>2</sup>.
- Garáže a prístrešky pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov.

#### Prípustná funkcia:

- Zariadenia pre sociálne a zdravotné v hmotovom stvárnení rodinného domu.
- Nízko kapacitné ubytovacie, sociálne zariadenia.
- Administratívne prevádzky v hmotovom stvárnení rodinného domu.

Uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod., dopravná obsluha nesmie byť väčšia nad rámec dopravnej obsluhy rodinného domu a musia spĺňať podmienky vyplývajúce zo stavebného zákona a vykonávacích predpisov.

#### Neprípustné sú:

- Občianska vybavenosť - stravovacie zariadenia (bufety, pohostinstvá a ostatné), rekreačné ubytovanie – penzióny a pod.,
- Obchody, služby a malé remeselnícke prevádzky
- Servisy, garáže väčšie ako dvoj garáž pre 2 osobné autá.

- Výroba všetkého druhu
- Veľkopriestorové a halové objekty pre všetky druhy podnikateľských činností ☒ Všetky ostatné funkcie a činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami , doprava a pod. )
- Zrubové rodinné domy a iné stavby a kontajnery, okrem drobných stavieb pri rodinných domoch (altánky)

**IBV v navrhovaných územiach pre zástavbu IBVn**

Maximálna podlažnosť	1 podz. podlažie, 1 nadzem. podlažie a obytné podkrovia, alebo 2 nadzemné podlažia
Veľkosť pozemkov	Do 1000 m <sup>2</sup>
Stavebný priestor	kompaktná uličná zástavba, doporučená šírka pozemku 18 m zabezpečiť parkovanie v zmysle STN na vlastnom pozemku dodržať ustanovenia stavebného zákona a vykonávacích predpisov o odstupoch medzi objektmi a od hraníc pozemkov
Uličná čiara	v rozvojových plochách určiť stavebnú čiaru na základe zastavovacej štúdie, vo všeobecnosti min. 5m od hranice pozemku
Forma zástavby	Samostatne stojace rodinné domy Vhodná forma sú aj radové domy alebo iné formy skupinovej zástavby Nevylučuje sa vytváranie skupín alebo „hniezd“ za podmienky prístupu na každý pozemok z verejnej komunikácie Zachovať verejný uličný priestor šírky min. 9 m pri obojstrannej zástavbe s jednostranným chodníkom Pri jednostrannej zástavbe uličný priestor v šírke 6 m s obratiskom Podmienkou je spracovanie zastavovacej štúdie
Doporučené využitie	služby, komerčná alebo sociálna vybavenosť pri zachovaní charakteru rodinného domu v zmysle legislatívy
Doplnková funkcia	drobné stavby, garáže pre osobné autá , altánky, bazény pri rodinných domoch
Nepripustné funkcie a činnosti	aktivity a činnosti , ktoré môžu mať negatívny vplyv na bývanie - hluk, prach, vibrácie, doprava nad mieru obvyklú v rodinných domoch výrobné služby a chov hospodárskych zvierat v nových rozvojových plochách bývania

**4.4 Všeobecné limity pre objekty bývania****Maximálna výška objektov**

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- nadzemné podlažie – konštrukčná výška max. 3,2 m
- podkrovia – obytné alebo neobytné pri sklone strechy min. 30°. V rámci podkrovia je akceptovateľné ustúpené podlažie s plochou max. 50% z podlažia pod ním
- výškové limitovanie od úrovne prístupovej komunikácie
- výšková regulácia 1 NP pre plochy bývania - rodinný dom typ bungalov so sklonom strechy nižším ako 25°
- použitie plochých striech je prípustné v plochách IBVn za podmienky overenia návrhu riešenia architektonickou štúdiou a rozvinutým pohľadom na preukázanie vhodnosti riešenia
- pri rôznych typoch striech výškový rozdiel hrebeňov strešných konštrukcií medzi dvomi susediacimi objektmi môže byť max. 1,0m.
- realizácia tepelných čerpadiel s využitím tepelnej energie vody alebo geotermálnej energie je prípustná len za podmienky predchádzajúceho súhlasu MZ SR – Inšpektorát kúpeľov a žriediel v záujme ochrany a zachovania kvality a výdatnosti minerálnych prameňov.

*Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia. V ostatných plochách sa*

*nepočíta s lokalizáciou ďalšej zástavby, resp. neplatí výškové obmedzenie.*

#### **4.5 Regulatívy dopravnej vybavenosti**

V riešenom území je tiež potrebné rešpektovať regulatívy a limity územia stanovenej v záväznej časti územného plánu mesta:

Rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky

Ďalej je potrebné z hľadiska verejného dopravného a technického vybavenia územia rešpektovať požiadavky stanovené v bodoch B1.4. a B.1.5.:

- Nové komunikácie riešiť ako obojstranne zastavané z dôvodu ekonomickej efektívnosti inžinierskych sietí, šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110

#### **Komunikácie**

- Vymedziť a rešpektovať koridor pre trasu rýchlostnej cesta R3 v návrhových parametroch v súlade s VÚC Banskobystrického samosprávneho kraja
- Cesta I/66 v zastavanej časti mesta Dudince bude plniť funkciu zbernej komunikácie tr. B1.
- Komunikácie zberné - cesty III. triedy na území mesta riešiť v min. kategórii MZ
- Zabezpečiť realizáciu miestnej zbernej komunikácie ako druhého napojenia na cestu I/66 popri katastrálnej hranici s obcou Horné Terany v severnej časti riešeného územia s napojením na ulicu Merovskú
- Zabezpečiť realizáciu obslužnej komunikácie v kúpeľnom území vedľa vodného toku
- Štiavnica s napojením na existujúci most a cestu I/66 v šírkovom usporiadaní C3 jednopruhá jednosmerná v smere od parkoviska k Okružnej ulici (III/2555). Ulicu Kúpeľnú v kúpeľnom území vymedziť výlučne pre Kúpele Dudince a.s. a kúpeľnú liečebňu Diamant, existujúci most rekonštruovať ( RC 03)
- Zabezpečovať permanentnú údržbu súčasnej siete obslužných komunikácií tr. C2, C3 a D1 (spevnenie povrchov na bezprašné komunikácie a kategorizáciu), ktoré sú na území mesta zrekonštruované
- Zrekonštruovať miestne obslužné komunikácie (ktoré ešte nie sú zrekonštruované) tr. C2 a C3 ☐  
Nové obslužné komunikácie v rozvojových plochách realizovať vo funkčnej triede C3 a D1, .
- Realizácia komunikácií v nových rozvojových funkčných plochách v navrhnutých parametroch musí predchádzať realizácii vlastných objektov
- Jestvujúce miestne komunikácie účelové ponechať v nezmenenej polohe.

#### **Parkoviská**

- V lokalitách rodinných domov a vo všetkých ostatných nových rozvojových plochách budú potrebné parkovacie miesta riešené na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo iných objektov v súlade s STN.



- súlade s platnou legislatívou každý rodinný dom musí mať 2 parkovacie alebo garážovanie miesta na vlastnom pozemku pre každú bytovú jednotku. Ich počet sa násobuje počtom bytových jednotiek v rodinnom dome. Počet parkovacích miest pre byty v bytových domoch musí zodpovedať platnej legislatíve (STN).
- Pri umiestnení vybavenosti v objektoch rodinných domov je potrebné realizovať aj parkoviská v počte nevyhnutnom pre danú funkciu občianskej vybavenosti, ktoré sa pripočítajú k potrebných parkovacím miestam bytovej jednotky. Všetky parkovacie miesta musia byť realizované na vlastných pozemkoch stavebníka.
- Kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách, pri vybavenosti a pri areáloch rekreácie a športu v návrhovom období riešiť v zmysle STN 73 6110/Z2 pri stupni automobilizácie 1:2,5. ☒ Pri návrhu odstavňách a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel (norma udáva podmienky umiestnenia odstavňách a parkovacích státí a pod.) a STN 73 0531 Ochrana proti hluku v pozemných stavbách.
- V ostatných funkčných plochách počet parkovacích miest riešiť v súlade s platnou legislatívou (výpočet podľa platnej EN – STN 73 6110 /Z2).

#### Komunikácie nemotorové

- vybudovať jednostranné chodníky min. šírky 1,0 m v navrhnutých rozvojových lokalitách bývania a min. šírky 2,0 v rozvojových plochách vybavenosti
- Existujúce pešie chodníky povrchovo upraviť. Priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami zabezpečiť výstavbu peších chodníkov. Doplniť chodníky pre peších jestvujúcich komunikáciách, kde to dovoľia územnotechnické podmienky.
- Šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 73 6110
- Zabezpečiť realizáciu nového premostenia rieky Štiavnica pre nemotorovú dopravu - pre peších a cyklistov v RC 03 a súbežne s novo navrhovanou komunikáciou s napojením na ul. Okružná.

#### **4.6 Regulatívy technickej vybavenosti**

- Koordinovať trasy všetkých inžinierskych sietí vedených v súbehu
- Podporovať využívanie alternatívnych druhov energie
- Rezervovať koridory pre optické a dátové rozvody v jestvujúcej zástavbe aj navrhovaných rozvojových plochách
- V rozvojových lokalitách vymedziť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- Elektrické a dátové rozvody realizovať zemným káblom
- Realizácia inžinierskych sietí v nových rozvojových funkčných plochách v navrhnutých parametroch musí predchádzať realizácii vlastných objektov

#### Vodné hospodárstvo

- Postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť navrhovaných rozvojových plôch
- Pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov

- V rámci novej parcelácie pozemkov vyplývajúcich z budúcej výstavby vo funkčných plochách vynechať ochranné pásma technickej infraštruktúry a vodných tokov
- Ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách – vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd
- Riešiť napojenie navrhovanej výstavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- Navrhované rozvodné vodovodné potrubie v nových lokalitách (verejný vodovod) vybudovať v budúcom verejnom priestore prevažne v okrajoch budúcich miestnych komunikácií.
- V zmysle STN 92 0400 „Požiarna bezpečnosť stavieb“ na vonkajšom verejnom vodovode osadiť nadzemné požiarné hydranty o potrebnej dimenzie
- Vybudovať splaškovú kanalizáciu v rozvojových plochách s napojením na jestvujúcu kanalizačnú sieť
- Dažďové vody z komunikácií v zastavanom území a v nových lokalitách odvádzať cestnými rigolmi a dažďovou kanalizáciou, preferovať zachytávanie dažďovej vody v území
- Dažďové vody zo striech navrhovanej zástavby zachytávať do nádrží na pozemkoch objektov a následne využívať ako úžitkovú vodu. Riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku je možné len na základe vhodnosti preukázanej hydrogeologickým prieskumom pri zohľadnení celej lokality a intenzity maximálneho dažďa pred vydaním územného alebo stavebného povolenia
- Riešenie povrchových dažďových vôd do vsaku (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z. z. – vodný zákon len na základe vhodnosti preukázanej hydrogeologickým prieskumom
- Pre odvádzanie dažďových vôd zo spevnených plôch, na ktorých sa predpokladá znečistenie škodlivými látkami alebo obzvlášť škodlivými látkami musia byť splnené požiadavky §9 Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z. z.

#### Energetika a telekomunikácie

- Rekonštruovať jestvujúce trafostanice so zvýšením kapacít podľa potrieb rozvoja
- Trafostanice v zastavanom území v nových lokalitách uvažovať prednostne kioskové prefabrikované
- Sekundárnu sieť NN v rozvojových plochách realizovať zemnými káblami v budúcom verejnom priestranstve koridoru ciest. Napájať zaslučkovaním cez prípojkové skrine s možnosťou dosiahnutia dvojcestného zásobovania a zálohovania v prípade poruchy vedenia
- Navrhované VN vedenia do nových trafostaníc a NN vedenia riešiť zemným káblom
- Vybudovať verejné osvetlenie v rozvojových lokalitách
- Umožniť využívanie alternatívnych druhov energie pri výrobe elektrickej energie
- Trasy navrhovaných plynovodov viesť prevažne okrajom miestnych komunikácií.
- Koordinovať trasy všetkých inžinierskych sietí vedených v súbehu
- Podporovať využívanie alternatívnych druhov energie
- V rozvojových lokalitách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí v min. šírke 9 m
- V rozvojových lokalitách vymedziť verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- V každej funkčnej rozvojovej ploche ponechať územnú rezervu pre pripojenie každej budúcej stavby k verejnej elektronickej komunikačnej sieti

## Civilná ochrana

Pri riešení záujmov civilnej ochrany obyvateľstva je potrebné zohľadniť požiadavky:

- zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách na stavbu a technických podmienok zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany v znení neskorších predpisov (ochrana obyvateľstva ukrytím)
- vyhlášky č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Vzhľadom k reálnym možnostiam je predpoklad pre ochranu obyvateľstva ukrytím budovať ochranné stavby len formou úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch aj v bytových domoch (dvojúčelové stavby).

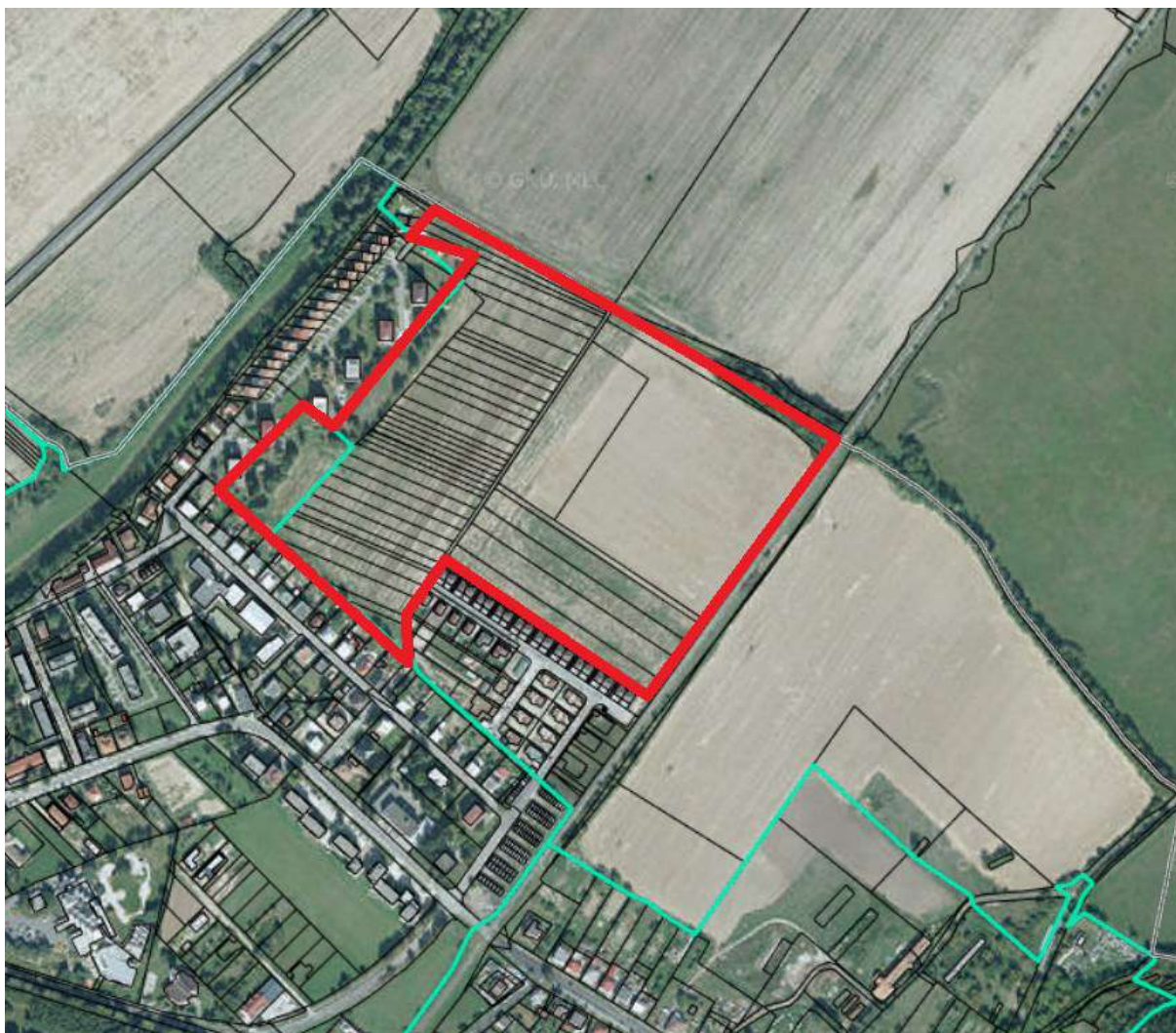
### **4.7 Z hľadiska chránených území a ochranných pásiem:**

- V zmysle zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách v platnom znení sa územia týka: Štatút kúpeľného miesta Dudince (schválený uznesením vlády SR č. 623/1998 v znení jeho zmeny schválenej uznesením vlády SR č.456/1999), v ktorom je vymedzený rozsah kúpeľného územia Ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Dudinciach a prírodných minerálnych zdrojov v Santovke a Slatine určené vyhl. MZSR č. 19/2000 Z.z.
  - ochranné pásmo I. stupňa chráni výverovú oblasť, (§ 27 zákona č. 538/2005 Z. z.)
  - ochranné pásmo II. stupňa chráni hydrogeologický kolektor prírodnej liečivej vody a prírodnej minerálnej vody, jej tranzitno akumuláciu, prípadne infiltračnú oblasť (§ 28 zákona č. 538/2005
  - ochranné pásmo III. stupňa chráni infiltračnú oblasť. Ochranné pásmo III. stupňa sa podľa §50 ods. 12 zák. č. 538/2005 Z. z. považuje za ochranné pásmo II. stupňa podľa tohto zákona.
- V riešenom území sa nenachádza žiadne chránené územia podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z., územie spadá do 1. stupňa ochrany v zmysle citovaného zákona.
- rešpektovať podmienky v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- investor /stavebník/ každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok

## **5. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Lokalita sa nachádza severovýchodne východne od zastavaného územia mesta západne od železničnej trate č. 119 Zvolen – Šahy.

V rámci Územného plánu mesta bola lokalita definovaná ako Regulačný celok č. 04. Hranice riešeného územia sú vymedzené nasledovne:



## 6. POŽIADAVKY NA VARIANTY RIEŠENIA

Urbanistická štúdia bude spracovaná invariantne s dôrazom na urbanistickú koncepciu riešenia. Návrh verejného technického vybavenia územia bude spracovaný rovnako invariantne rámcovo s návrhom v grafickej časti – v textovej časti bude spodrobnejší v následných dokumentáciách pre územné konanie.

## 7. POŽIADAVKY NA OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Obsahom urbanistickej štúdie rozumieme usmernenie požiadaviek a spôsob riešenia urbanistických problémov v území. Základné tézy požiadaviek vyplývajú z územného plánu mesta, rešpektujúc stanovené limity a regulatívy rozvoja.

Urbanistická štúdia bude zameraná na riešenie týchto požiadaviek:

### 7.1. Urbanizmus

- navrhnuť urbanistickú koncepciu územia s dôrazom na tvorbu kvalitného obytného prostredia s doplnením prislúchajúcej občianskej a technickej vybavenosti,
- priestorovým usporiadaním optimalizovať intenzitu zástavby a funkčným využitím zabezpečiť atraktivnosť a identitu moderného urbánneho priestoru,
- zamerať sa na zvýšenie intenzity spojenia s centrom mesta s priemetom na riešené územie.

## 7.2. Verejné dopravné a technické vybavenie územia

- riešiť dopravu vo vymedzenom území skonkretizovaním zásad pre motorovú, pešiu a statickú dopravu v súlade s platnou STN
- riešiť statickú dopravu aj vo verejných priestranstvách
- vedenie sietí technickej infraštruktúry riešiť v spoločných koridoroch
- rešpektovať koridory jestvujúcich inžinierskych sietí, prekládky navrhnuť len v nevyhnutnom rozsahu
- v urbanistickej štruktúre navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia územia (zásobovanie vodou, plynom, elektrickou energiou, odkanalizovanie územia, zadržiavanie dažďovej vody v území...) rešpektujúc súčasné trendy a riešenia.

## 7.3 Verejné priestory a zeleň

- v koncepcii verejných priestorov diferencovať súkromné, poloverejné a verejné priestory, ako i rôzne druhy zelene
- vytvárať priestory pre plochy oddychu odvíjajúce sa od hlavnej funkcie – bývania v rodinných a bytových domoch.

## 7.4 Stanovenie verejnoprospešných stavieb

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

Keďže cieľom „Urbanistickej štúdie – Obytná zóna IBV Dudince“ je spodrobnenie územného plánu mesta (§ 4 ods. 1 Stavebného zákona) za účelom návrhu a overenia koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a vyriešenia územno-technických problémov v území, bude rozsah dokumentácie nasledovný:

### Textová časť bude obsahovať:

#### 1. Základné údaje

- 1.1 Základné údaje
- 1.2 hlavné ciele a úlohy

#### 2. Návrh riešenia

- 2.1 vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- 2.2 opis riešeného územia
- 2.3 vyhodnotenie väzieb vyplývajúcich z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce,
- 2.4 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, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok,
- 2.5 návrh urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- 2.6 začlenenie stavieb do okolitej zástavby, a do ostatnej krajiny,
- 2.7 určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- 2.8 návrh zastavovacích podmienok na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného

zastavania a únosnosti využívania územia,

2.9 návrh etapizácie a vecnej a časovej koordinácie uskutočňovania výstavby, asanácií, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh,

2.10 návrh verejnoprospešných stavieb a pozemkov na verejnoprospešné stavby, návrh na stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie,

**Grafická časť bude obsahovať:**

Hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy

Výkres č. 1 – Širšie vzťahy v mierke 1:5 000

Výkres č. 2 – Komplexný urbanistický návrh v mierke 1:1 000

Výkres č. 3 – Verejná dopravná infraštruktúra v mierke 1:1 000

Výkres č. 4 – Verejná technická infraštruktúra v mierke 1:1 000

Výkres č. 5 – Komplexný návrh zelene v mierke 1:1 000

Výkres č. 6 – Výkres vlastníckych vzťahov v mierke 1:1 000

Výkres č. 7 – Zastavovacie podmienky a regulácie v mierke 1:1 000