

# **ÚZEMNÝ PLÁN CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY BANSKÁ BYSTRICA**

## **ZMENY A DOPLNKY BLOK č.9**

**DECEMBER 2015**

|                               |                                                                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Žiadateľ:</b>              | <b>Ing. Martin Strieš a manželka Mária Striešová,</b><br>Švantnerova 7, 974 01 Banská Bystrica                                         |
| <b>Obstarávateľ:</b>          | <b>Mesto Banská Bystrica</b><br>ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica                                                                         |
| <b>Spracovateľ:</b>           | <b>AMŠ Partners, spol. s r.o.</b><br>Nám. Štefana Moyses 3, 974 01 Banská Bystrica                                                     |
| <b>Zodpovedný projektant:</b> | <b>Ing. arch. Marián Šovčík, CSc.</b><br>Autorizovaný architekt SKA                                                                    |
| <b>Autori:</b>                | <b>Ing. arch. Marián Šovčík, CSc.</b><br>Autorizovaný architekt SKA<br><br><b>Ing. arch. Pavel Záriš</b><br>Autorizovaný architekt SKA |
| <b>Spolupráca:</b>            | <b>Ing. arch. Ján Kupec</b><br><b>Ing. arch. Juraj Šesták</b>                                                                          |
| <b>Zeleň</b>                  | <b>Ing. Slávka Mareková</b>                                                                                                            |

## **OBSAH**

### **I. TEXTOVÁ ČASŤ**

#### **A ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

1. Hlavné ciele a úlohy zmien a doplnkov ÚPN CMZ Banská Bystrica Blok č.9
2. Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN CMZ Banská Bystrica
3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou

#### **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 technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesných pozemkov 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 riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
  - 5.1 Urbanistická koncepcia
  - 5.2 Doprava
  - 5.3 Riešenie technickej infraštruktúry
  - 5.4 Zariadenia civilnej ochrany
  - 5.5 Ochrana prírody a krajiny
6. Začlenenie stavieb do 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 využívania územia
9. Chránené časti krajiny

10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásených 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

## **II. GRAFICKÁ ČASŤ**

- |                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Návrh – Širšie vzťahy                                               | M 1 : 5 000 |
| 2. Komplexný urbanistický návrh                                        | M 1 : 1 000 |
| 3. Návrh – Doprava                                                     | M 1 : 1 000 |
| 4. Návrh – Výkres priestorovej a funkčnej regulácie                    | M 1 : 1 000 |
| 5. Návrh – Schéma záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb | M 1 : 1 000 |

## **III. DOLOŽKA CO**

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| A. Textová časť  |             |
| B. Grafická časť | M 1 : 1 000 |

## I. Textová časť

### A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### 1. *Hlavné ciele a úlohy zmien a doplnkov ÚPN CMZ Banská Bystrica Blok č.9*

Hlavným cieľom zmien a doplnkov ÚPN CMZ Banská Bystrica - Blok č.9 je na základe zmeny predpokladov využitia územia získať územnoplánovaciu dokumentáciu, ktorá by v súlade s koncepcnými zásadami platného ÚPN CMZ preukázala ďalšie možnosti funkčného, kompozičného, hmotovo-priestorového riešenia a riešenia statickej a obslužnej dopravy Bloku č.9.

Cieľom zmeny ÚPN CMZ je vytvoriť dokumentáciu, ktorá by v záväzných častiach stanovila:

1. Zásady a regulatívy podrobnejšieho usporiadania funkčného využívania pozemkov stavieb súvisiacich s realizáciou objektu vybavenosti, služieb a parking garáže situovanej na parcele č.1459/4 a viacúčelového objektu obchodnej vybavenosti a bývania uvažovaného na parcele 1454/3, 1454/2.
2. Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na daných pozemkoch a ich zastavovacie podmienky.
3. Zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia.  
a v nezáväzných častiach obsahovala:
4. Ideovú urbanistickú koncepciu perspektívneho dotvárania funkčno-priestorovej štruktúry vnútorných priestorov Bloku č.9, preukazujúcu alternatívne možnosti urbanistického dotvorenia stávajúcej zástavby, navrhnutie zásad a regulatívov perspektívnej koncepcie a aktualizovanie objektov existujúcej urbanistickej štruktúry a to:
  - dvorné krídlo radnice
  - prestavba časti dvorného krídla, Nám. SNP, dom č.3
  - administratívna budova múzea, Nám. SNP, dom č. 4A
  - dvorné krídlo hotela Arkade, Nám. SNP, dom č. 5
  - dvorné krídla objektov Nám. SNP dom č.6, dom č.7
  - dostavba dvorných častí objektov na Kapitulskej ulici č. 4,6,8
  - garáže prístupné z ulice J. Cikkera

Návrhom zmien územnoplánovacej dokumentácie ÚPN CMZ vytvára predpoklady pre tvorivú reguláciu urbanistického vývoja riešeného bloku.

## **2. *Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN CMZ Banská Bystrica***

Platný územný plán centrálnej mestskej zóny Banská Bystrica spracovaný ÚHA mesta Banská Bystrica bol schválený radou - SKNV v Banskej Bystrici uzn. č. 119/77-1 zo dňa 26.10.1977. Zahŕňa územie od Triedy SNP z východnej strany až po územie Námestie Ľ. Štúra v lokalite, ktorá je predmetom zmien ÚPN CMZ a bola v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii riešená v zmysle vtedajších pamiatkových zásad vypracovaných pre mestskú pamiatkovú rezerváciu v Banskej Bystrici. V záväznom riešení pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie urbanistická koncepcia Bloku č.9 pozostáva z koncepčných zásad, v rámci ktorých je uvažované z asanáciou dvorových traktov, ktoré nie sú zapísané v štátnom zozname kultúrnych pamiatok. Touto koncepčnou zásadou sledovalo sa priestorové uvoľnenie vnútroblokového územia v prospech funkcií statickej dopravy, obslužných dopravných plôch, peších plôch a zelene. Navrhovanú urbanistickú štruktúru bloku podľa záväzných koncepčných zásad riešenia predstavujú objekty zapísané v štátnom zozname pamiatok, urbanisticky a architektonicky hodnotné objekty z 20.storočia, realizované v časti Národnej ulice, Cikkerovej ulice a časti Kapitulskej ulice a zástavba objektmi kina Urpín, bývalý Dom priemyselného tovaru na Kapitulskej ulici č.12, realizovaná v 60-tych rokoch 20.storočia.

Navrhovaná funkcia a zástavba nemení zásadne koncepciu Bloku č.9 CMZ Banská Bystrica, naopak, rieši niektoré bodové a funkčné problémy a aktualizuje existujúcu urbanistickú štruktúru.

### **1.3. *Údaje o súlade riešenia územia so zadaním***

Zadávací dokument pre spracovanie ÚPN CMZ Banská Bystrica sa vzhľadom na čas spracovania nezachoval.

Mesto Banská Bystrica má platný územný plán Banská Bystrica, schválený Mestským zastupiteľstvom v Banskej Bystrici uznesením č. 19/2015-MsZ zo dňa 24.3.2015 a jeho záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Banská Bystrica č. 1/2015 s účinnosťou od 1.5.2015. Navrhované zmeny ÚPN CMZ Banská Bystrica Blok č.9 sú v súlade so smernicami uznesenia vlády č.262/1976 zo dňa 15.9.1976 a so zadaním vypracovaným ÚHA mesta Banská Bystrica zo dňa 4.6.2014 a zadávacími podmienkami vypracovanými KPÚ Banská Bystrica zo dňa 17.7.2013.

## **B RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU**

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

Riešené územie je vymedzené podľa ÚPN CMZ Banská Bystrica - Blok č.9, nachádzajúceho sa v území pamiatkovej rezervácie mesta Banská Bystrica. Rešpektuje založenú urbanistickú blokovú štruktúru historického prostredia mesta.

Hranicu riešeného územia tvorí zástavba ulíc Národnej, J.Cikkera a Kapitulskej, hranicu uzatvára juhovýchodná strana zástavby Námestia SNP zo severnej strany.

Súpis parciel riešeného územia - KN-C, k.ú. Banská Bystrica :

1440, 1441/1, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15, 1441/8, 1443/1, 1443/2, 1444, 1445/1, 1445/2, 1445/3, 1445/4, 1446/1, 1446/2, 1446/3, 1447, 1448/1, 1448/2, 1449/1, 1449/2, 1449/3, 1449/4, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454/1, 1454/2, 1454/3, 1455/1, 1455/2, 1455/3, 1455/4, 1455/6, 1455/7, 1456, 1457/1, 1457/2, 1458, 1459/4, 1459/5, 1460/1, 1460/5, 1460/6, 1461/1, 1461/2, 1461/3, 1461/4, 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2, 1464/1, 1464/2, 1464/3, 1464/4, 1465/1, 1465/2, 1466/1, 1466/2, 1467, 1468, 1469, 1470/1

### **2. Opis riešeného územia**

Riešené územie je súčasťou pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica, ktorej územie bolo zriadené Poverením školstva a kultúry SNR, č. nariadenia Vlády 16.118/1955-LEG. zo dňa 18.5.1955, vymedzenej nariadením vlády SR č.108/2004 Z.z. zo dňa 10.2.2004 o pamiatkových rezerváciách Banská Bystrica a Kremnica.

Územie Bloku č.9 tvorí kompaktná bloková zástavba s lokalizáciou viacerých dominant námestia a sústredením významných objektov - zväčša národných kultúrnych pamiatok. Pôvodná zástavba historických objektov bola dopĺňaná novšou zástavbou - budovou Lesov Slovenskej republiky, š.p. a dostavbou bytových objektov zo strany Národnej ulice, ulice J.Cikkera a časti Kapitulskej ulice. V 60-tych rokoch 20.storočia dochádza k výstavbe kina Urpín a objektu domu priemyselného tovaru na Kapitulskej ulici, ktorý svojím hmotovo-priestorovým a architektonickým usporiadaním pôsobí v historickej zástavbe Bloku č.9 rušivo.

Štruktúru zástavby vo vnútroblokových priestoroch riešeného územia dotvárajú dvorové krídla nadväzujúce na uličné objekty Námestia SNP č.2, 3, 5, 7 a objekty na

Kapitulskej ulici č.6 a 8. Zástavba meštianskych domov Námestia SNP prejazdového typu (mazhaus) vytvára priaznivý urbanistický fenomén prepojenia priestorov námestia s vnútorným územím bloku.

Historický kolorit riešeného územia zvyrazňujú zachované časti parcelačných múrov a ostatná skromnejšia vnútrobloková zástavba s dvorovými krídlami.

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

Mesto Banská Bystrica má platný územný plán Banská Bystrica schválený Mestským zastupiteľstvom v Banskej Bystrici uznesením č. 19/2015-MsZ zo dňa 24.3.2015 a jeho záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením mesta Banská Bystrica č. 1/2015 s účinnosťou od 1.5.2015. Územný plán Banská Bystrica stanovil pre územie centrálnej mestskej zóny, ktorej súčasťou je riešené územie Bloku č.9 v rámci záväzných smerníc regulatív, v ktorom považuje za hlavné mestské centrum priestory mestskej pamiatkovej rezervácie, v ktorých je žiaduce vytvárať predpoklady pre dosiahnutie najvyššej kultúrnej úrovne prostredia mesta schopného plniť celomestské i nadmestské funkcie.

Riešené územie Blok č.9 patrí k najatraktívnejším priestorom mestského centra s priamymi väzbami na hlavnú kompozično-funkčnú os pamiatkovej rezervácie Banskej Bystrice (Dolná ulica - Námestie SNP - Horná ulica), čo je premietnuté do princípov urbanistickej koncepcie návrhu zmien a doplnkov ÚPN CMZ Banskej Bystrice.

### **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 technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesných pozemkov a z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok***

#### **4.1. *Ochrana kultúrnych pamiatok***

Na riešenom území sú situované nasledovné nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

- Námestie SNP č.1, Meštiansky dom, tzv. Dom V. Mühlsteina (radnica), ČÚZPF: 2455/1, parc.č. 1449/3 1449/4

- Námestie SNP č.2, Meštiansky dom, tzv. Dom V. Mühlsteina, ČÚZPF: 2456/0, parc.č. 1454/1
- Námestie SNP č.2, Meštiansky dom, ČÚZPF: 2456/1, parc.č. 1454/3
- Námestie SNP č.3, Meštiansky dom, tzv. Dom V. Mühlsteina, ČÚZPF: 2457/0, parc.č. 1455/1
- Námestie SNP č.4, Meštiansky dom, tzv. Thurzov dom, ČÚZPF: 2458/0, parc.č. 1460/5
- Námestie SNP č.5, Meštiansky dom, ČÚZPF: 2459/0, parc.č. 1461/1, 1461/2
- Námestie SNP č.6, Meštiansky dom, ČÚZPF: 2460/0, parc.č. 1467
- Námestie SNP č.7, Meštiansky dom, ČÚZPF: 2461/0, parc.č. 1468
- Námestie SNP č.8, budova administratívy, ČÚZPF: 2462/0, parc.č. 1470/1
- Námestie SNP č.26, Kláštor Jezuitov s kostolom R.K. Svätého Františka Xaverského, ČÚZPF: 2327/3, par. č. 1447
- Námestie SNP č.27, Meštiansky dom, tzv. Oberhaus, ČÚZPF: 2479/0, parc.č. 1448/1
- Kapitulská č.2, Kláštor Jezuitov, ČÚZPF: 2327/1, parc.č. 1446/2
- Kapitulská č.4, Kláštor Jezuitov II., ČÚZPF: 2451/1, parc.č. 1446/1
- Kapitulská č.6, Kapitula s areálom, budova kapituly I. ČÚZPF: 2451/1, parc.č.1445/1
- Kapitulská č.8, Kapitula s areálom, budova kapituly II. ČÚZPF: 2451/2, parc.č. 1444, súp.č.309
- Kapitulská č.6, Kapitula s areálom, budova kapituly III. ČÚZPF: 2451/3, parc.č.1443, 1444, súp.č.311

Na riešenom území sú situované nasledovné nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia:

- Ul. J.Cikkera č.3, dom bytový, parc.č.1458
- Ul. J.Cikkera č.5, hotel Urpín, parc.č.1457
- Ul. J.Cikkera č.7, 9, dom bytový, parc.č.1457/2,1451
- Ul. J.Cikkera č.11, dom bytový, parc.č.1450
- Ul. J.Cikkera č.13, Kapitulská 14,16 nárožný dom, parc.č.1440
- Ul. Národná č.3, dom bytový, parc.č.1466/1
- Ul. Národná č.5, dom bytový, parc.č.1465/1
- Ul. Národná č.7, dom bytový, parc.č.1464/1
- Ul. Národná č.9, dom bytový, parc.č.1463/1

Na všetkých parcelách v predmetnom území Blok č.9 je predpoklad hnuiteľných a nehnuteľných archeologických nálezov súvisiacich s historickým vývojom osídlenia od praveku až po súčasnosť, preto je nutné v jednotlivých stavebných etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi, aby si stavebník v jednotlivých stupňoch stavebného konania vyžiadal stanovisko k plánovanej stavebnej akcii (§ 37 ods.3 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu) v súvislosti s možným výskytom archeologických lokalít, tak isto je potrebné v procese realizácie zámerov stanovených v doplnku rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu - Pamiatkový zákon.

Celé riešené územie má výškové obmedzenie ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru letiska Sliač (sklon 1:70), s výškovým obmedzením cca 450-463,55 m n. m. B. p. v.

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

***5.1 Urbanistická koncepcia***

Urbanistická koncepcia zmeny ÚPN CMZ Banská Bystrica - Blok č.9 nadväzuje na základné princípy pôvodne navrhnutej koncepcie pre funkčno-priestorový rozvoj Banskej Bystrice pri zohľadnení prebiehajúceho urbanistického formovania centrálnych priestorov mesta a ich vývojových trendov. Koncepcia riešeného územia vychádza z týchto princípov, vzťahov a zásad:

- Ideový princíp
- Priestorové a kompozičné vzťahy
- Prevádzkové vzťahy
- Funkčné využitie územia a vývojová kontinuita
- Ochrana historického urbánneho prostredia.

Riešené územie z ideového hľadiska predstavuje jeden z najatraktívnejších blokov pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica priestorovo uzavretého pôdorysu, v ktorom sú preukázané hodnoty historického urbanizmu a urbanizmu 20.storočia, ktorý kultivovane dopĺňa pamiatkové hodnoty priestoru Bloku. Ideovým princípom riešenia Bloku č.9 je rozvíjať a kultivovať urbánnosť priestoru ako vysoko atraktívny priestor, korešpondujúci s Námestím SNP.

V aktualizovanej koncepcii riešenia je premietnutá vývojová kontinuita urbanistickej štruktúry a jej prvkov v nasledujúcej skladbe:

- Objekty zapísané v ÚZPF tvoriace súčasť urbanistického kultúrneho dedičstva mesta, ktoré je nutné zachovať.
- Objekty dotvárajúce urbánne prostredie určené na zachovanie s prípadnou možnou architektonickou úpravou a možnou dostavbou v prelúke tejto štruktúry.
- Ostatné objekty doplňujúce štruktúru bloku s možnosťou prestavby, rešpektujúce záväzné regulatívy a zásady urbanisticko-architektonického dotvárania bloku.
- Navrhované objekty predstavujú zámery investorov realizovať na parcele č.1459/4 v súčasnosti zastavanej schátralým objektom kina Urpín objekt vybavenosti s parkovacou garážou formou prestavby územia v prospech novonavrhovaných funkcií a na parcele č.1454/3, 1454/2 situovanej za meštianskym domom Námestia SNP č.2 a jeho dvorovým krídlom realizovať viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania.
- Objekt dostavby Hotela Urpín predstavujúci perspektívne dotváranie urbanistickej štruktúry priestorového a funkčného systému bloku v polohe smerného riešenia.

Navrhované objekty priaznivo ovplyvnia priestorovú a funkčnú štruktúru bloku a situáciu v statickej doprave.

***Na základe navrhovanej urbanistickej koncepcie je možné predpokladať nasledovné prínosy:***

- Navrhovaný objekt vybavenosti a parkovania č. 1, v ktorého funkčnej náplni je uvažované okrem služieb s realizáciou parkovacej garáže je možné očakávať, že dôjde k zvýšeniu kapacít statickej dopravy v centrálnych priestoroch mesta, k zvýšeniu štandardu využívania objektov Námestia SNP motorizovanými návštevníkmi, možnosti úplného vylúčenia súčasného parkovania na ulici J.Cikkera, resp. k vylúčeniu parkovania na Kuzmányho a Švantnerovej ulici, čím dôjde k skvalitneniu ich urbanisticko-vizuálneho obrazu.
- Realizácia viacúčelového objektu č.2 - Largo obchodnej vybavenosti a bývania svojou funkčnou náplňou prispeje k zvýšeniu atraktívnosti a urbánnosti vnútroblokových priestorov centra mesta.
- Z hľadiska formovania priestorových a kompozičných vzťahov v návrhu zmien je uvažované v peších vzťahoch Námestie SNP - Blok č.9 - ulica Jána Cikkera

vytvoriť pri stávajúcom pešom ťahu vedenom parc.č. 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1462/1 a 1462/2 pobytové priestranstvo so zeleňou v ťažisku vnútrobloku vymedzeného dvorovými krídlami objektov Námestia SNP č.2, 3, 4 zo severozápadnej strany, z juhovýchodu priestorovo ohraničuje línia zástavby navrhovaného objektu vyvavenosti a parkovania, juhozápadnú hranicu tvoria parcely 1461/6 a 1461/5 a zo severovýchodnej strany priestor ohraničuje parcela č.1454/2. Navrhovaný urbanistický akcent v podobe pobytového priestranstva so zeleňou je kompozične umocnený dvorovými priestorovými radiálami objektov Námestia SNP č.2 a 3. Zástavbu urbanistického stvárnenia bloku budú tvoriť dvorová zástavba objektu Námestia SNP č.5, navrhovaná podzemná dostavba Thurzovho domu, dvorové krídlo objektu Námestia SNP č.3, viacúčelový objekt na parc.č. 1454/2, 1454/3 a objekt vybavenosti a parkovania na parc. č. 1459/4.

- Začlenenie ostatných objektov do urbanistického kontextu vnútroblokovej urbanistickej štruktúry, s ktorými pôvodné riešenie ÚPN CMZ Banskej Bystrice neuvažovalo.

Sú to: - dvorné krídlo radnice

- prestavba časti dvorného krídla, Nám. SNP, dom č.3
- administratívna budova múzea, Nám. SNP, dom č. 4A
- dvorné krídlo hotela Arkade, Nám. SNP, dom č. 5
- dvorné krídla objektov Nám. SNP dom č.6, dom č.7
- dostavba dvorných častí objektov na Kapitulskej ulici č. 4,6,8
- garáže prístupné z ulice J. Cikkera

#### Riešenie bývania a občianskej vybavenosti

V riešenom území sa nachádza vyformovaná štruktúra historickej zástavby, v ktorej sú obsiahnuté funkcie občianskej vybavenosti a bývania. Navrhované objekty tvoria doplnok k stávajúcej funkčnej skladbe.

#### *5.2 Riešenie verejnej dopravnej vybavenosti*

Riešenie statickej a dynamickej dopravy bude v súlade so všetkými súvisiacimi STN.

#### Automobilová doprava

V súčasnosti je Blok č.9 napojený prostredníctvom mestských dopravných komunikácií prebiehajúcich ulicou Kuzmányho, J. Cikkera a Kapitulskou, z ktorých je prevažná časť uličnej zástavby bloku dopravne obsluhovaná a vnútroblokove priestory sú napojené prostredníctvom dvoch vjazdov z ulíc Cikkerovej a Kapitulskej,

vzájomne dopravne neprepojených. Navrhované objekty záväzného riešenia sú situované na pôvodne zastavaných parcelách bloku, ktoré sú napojené na obslužnú dopravu vnútroblokových priestorov tvorených existujúcimi vnútroblokovými resp. vnútroblokovými viacúčelovými komunikačnými plochami pešej a obslužnej dopravy.

#### Pešie komunikácie

Sú riešené vo vnútroblokovom území stávajúcim systémom peších plôch prepájajúcich jednotlivé pešie priestory pri objektoch. Vnútroblokový systém peších plôch je prepojený s Námestím SNP prostredníctvom prejazdov meštianskych domov, návrh zachováva tento systém a uvažuje len s úpravami detailov peších plôch podľa aktuálnych potrieb súvisiacich s dotváraním zástavby vnútroblokových priestorov s možnosťou vytvorenia pobytového priestranstva so zeleňou /Thurzovsko - Fuggerovský park/ s pamätníkom zakladateľov spoločnosti.

#### Mestská hromadná doprava

Bez zmeny

#### Cyklistická doprava

Bez zmeny

#### Statická doprava

Potreby statickej dopravy budú zabezpečené prostredníctvom parking garáže, ktorá je uvažovaná v rámci výstavby objektu vybavenosti a parkovania na parc.č. 1459/4 a na mestských pozemkoch. Statická doprava je navrhnutá v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 Projektovanie miestnych komunikácií. Na ulici J. Cikkera je vhodné zmeniť organizáciu statickej dopravy a to zo šikmého na pozdĺžne státie.

### *5.3 Riešenie technickej infraštruktúry*

Riešený blok je zabezpečený komplexnou verejnou technickou vybavenosťou situovanou v uliciach Národná, J. Cikkera, Kapitulská a Námestie SNP a vnútrobloku. Návrh zmien a doplnkov nepredpokladá potrebu riešenia nových kapacít inžinierskych sietí. Z tohto dôvodu nevznikajú nároky na riešenie technickej infraštruktúry.

### *5.4 Zariadenia civilnej ochrany*

ÚPN CMZ Banská Bystrica doložku CO neriešil. V navrhovaných polyfunkčných objektoch a objektoch vybavenosti a bývania je potrebné zabezpečiť pre ukrytie zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti a pre obyvateľov vybudovanie

dvojúčelových ochranných stavieb – jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne (JÚBS), každý s kapacitou ukrytia pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti a pre počet bývajúcich. Doložka civilnej obrany tvorí samostatnú časť návrhu ÚPN CMZ Banská Bystrica Zmeny a doplnky Blok č.9.

## 5.5 Životné prostredie

### Ovzdušie

Bez zmeny

### Voda a pôda

Bez zmeny

### Odpady

V predmetnom území sú vymedzené plochy pre kontajnery na tuhý komunálny odpad a zber triedeného odpadu. Nakladanie s odpadmi je riešené v súlade s VZN mesta. Počas výstavby je dodávateľ povinný zabezpečiť likvidáciu odpadu v súlade so zákonom č. 24/2004 Z.z. o likvidácii a nakladaní s odpadom.

### Hluk a vibrácie

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

### Radónové riziko

Elimináciu vplyvov radónového rizika na bývanie pri rekonštrukciách, prestavbách a novej výstavbe riešiť v súlade s platnou legislatívou.

### Zeleň

V riešenej urbanistickej koncepcii bloku je uvažované v zmysle požiadaviek na ochranu kultúrneho dedičstva zachovať pôvodnú zeleň záhrad meštianskych a bytových domov v južnej časti bloku na parcelách č. 1450, 1440 a 1452.

V perspektívnej koncepcii dotvárania Bloku č.9 je uvažované aj s nárastom parkovej blokovej zelene na parcele č.1441/8. V návrhu jednotlivých stavieb uvažovať so strešnou a fasádnou vegetáciou.

### *Aktuálny stav*

V zmysle spracovaného dendrologického prieskumu s komplexným inventarizačným vyhodnotením, bolo preukázané, že v riešenom území sa nachádzajú sadovnícke formy zelene solitérnych a skupinových porastov stromov

a kerov a ich inventarizácia bola podrobne vypracovaná pre jednotlivé parcely s parcel. číslom v príslušnom katastrálnom území Banská Bystrica.

| Parcela<br>č./k.ú. BB | Dreviny (latin., slov. názov)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Obvod kmeňa/ cm<br>Plošná výmera/ m2                                                        |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1440                  | <i>Prunus cerasifera 'Nigra'</i> , Slivka čerešňoplodá<br><i>Cotoneaster dammeri</i> , Skalník Dammerov                                                                                                                                                                                                                               | viackmeň 56,69,43cm<br>54m2                                                                 |
| 1449/1                | <i>Ulmus glabra 'Camperdownii'</i> , Brest horský<br><i>Thuja occidentalis 'Malonyana'</i> , Tuja západná<br><i>Potentilla fruticosa</i> , Nátržník krovitý<br><i>Juniperus horizontalis</i> , Borievka plazivá<br>Okrasné trvalky a tráv                                                                                             | 28cm<br>18,5m2/živý plot<br>4,2m2<br>3,5m2<br>8,5m2                                         |
| 1450                  | <i>Hedera helix</i> , Brečtan popínavý                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 140m2                                                                                       |
| 1452                  | <i>Pyrus communis</i> , Hruška sp.<br><i>Juglans regia</i> , Orech kráľovský<br><i>Hedera helix</i> , Brečtan popínavý                                                                                                                                                                                                                | 86cm<br>82cm<br>1,8m2                                                                       |
| 1453                  | <i>Juglans regia</i> , Orech kráľovský<br><i>Sambucus nigra</i> , Baza čierna                                                                                                                                                                                                                                                         | 214cm/zhoršený<br>zdravotný stav<br>6,5m2/náletového<br>pôvodu                              |
| 1454/1                | <i>Thuja occidentalis 'Smaragd'</i> , Tuja západná<br><i>Spiraea japonica</i> , Tavalník japonský<br><i>Juniperus horizontalis</i> , Borievka plazivá<br>Okrasné trvalky/ <i>Lavandula angustifolia</i> , Levandula<br>úzkolistá                                                                                                      | 2,2m2/mobilná zeleň<br>1,2m2/ mobilná zeleň<br>0,5m2/ mobilná zeleň<br>1,5m2/ mobilná zeleň |
| 1454/2                | <i>Sambucus nigra</i> , Baza čierna                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 28m2/ náletového<br>pôvodu                                                                  |
| 1455/3                | <i>Caryopteris x clandonensis</i> , Bradavec klandonský<br><i>Cotoneaster horizontalis</i> , Skalník rozprestretý                                                                                                                                                                                                                     | 1,5m2<br>7,5m2                                                                              |
| 1456                  | <i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Picea abies</i> , Smrek obyčajný<br><i>Thuja occidentalis 'Malonyana'</i> , Tuja západná | 48cm<br>68cm<br>75cm<br>62cm<br>80cm<br>71cm<br>52cm                                        |
| 1459                  | <i>Sambucus nigra</i> , Baza čierna<br><i>Sambucus nigra</i> , Baza čierna                                                                                                                                                                                                                                                            | 9,8m2/ náletového<br>pôvodu<br>9,5m2/ náletového<br>pôvodu                                  |

|        |                                                     |                           |  |
|--------|-----------------------------------------------------|---------------------------|--|
| 1460   | <i>Picea abies, Smrek obyčajný</i>                  | 109cm                     |  |
|        | <i>Picea pungens, Smrek pichľavý</i>                | 30cm                      |  |
|        | <i>Picea pungens, Smrek pichľavý</i>                | 29cm                      |  |
|        | <i>Pinus nigra, Borovica čierna</i>                 | 49cm                      |  |
|        | <i>Pinus sylvestris, Borovica lesná</i>             | 61cm                      |  |
|        | <i>Pinus sylvestris, Borovica lesná</i>             | 59cm                      |  |
|        | <i>Thuja occidentalis 'Malonyana', Tuja západná</i> | 38cm                      |  |
|        | <i>Thuja occidentalis 'Malonyana', Tuja západná</i> | 32cm                      |  |
|        | <i>Sambucus nigra, Baza čierna</i>                  | 36m2/ náletového pôvodu   |  |
|        | <i>Spiraea bumalda, Tavalník bumaldový</i>          | 4,5m2                     |  |
| 1461/5 | <i>Buxus sempervirens, Krušpán vždyzelený</i>       | 4,5m2/ mobilná zeleň      |  |
| 1465/1 | <i>Buxus sempervirens, Krušpán vždyzelený</i>       | 0,5m2                     |  |
|        | <i>Syringa vulgaris, Orgován obyčajný</i>           | 3,5m2                     |  |
|        | <i>Thuja occidentalis 'Brabant', Tuja západná</i>   | 1,5m2                     |  |
| 1466/2 | <i>Sambucus nigra, Baza čierna</i>                  | 3,5 m2/ náletového pôvodu |  |
|        | <i>Syringa vulgaris, Orgován obyčajný</i>           | 6,5m2/ náletového pôvodu  |  |

Zdravotný stav inventarizovaných drevín /okrem drevín náletového pôvodu/ je *veľmi dobrý*, výnimkou je 1kus *Juglans regia, Orech kráľovský* s obvodom kmeňa 214cm, rastúci na parcele č. 1453, ktorý má zhoršený zdravotný stav – havarijný stav.

Inventarizované dreviny náletového pôvodu sú z dôvodu krátkovekosti v zdravotnom stave dobrom s výskytom nadpolovičnej miery preschnutia nadzemnej časti koruny /nad 50%/.

#### Riešenie zelene - návrh

Hlavnou a zásadnou myšlienkou koncepcie navrhovania a následne realizovania prvkov zelene v riešenom území centrálnej mestskej zóny je: A) systém kompozície líniových výsadiel drevín, B) systém kompozície vertikálnej zelene, C) systém navrhovaných zatrávnených spevnených plôch za účelom krátkodobého parkovania, D) systém jedinečnej formy sadových úprav – strešnej záhrady a E) systém sprievodnej zelene v bezprostrednej blízkosti bytových a nebytových objektov.

Návrh rieši zväčšenie plôch zelene v zastavanom historickom území mesta Banská Bystrica, nakoľko väčšinu pôvodných plôch s novonavrhovanými objektami a spevnenými plochami v minulosti a súčasnosti nedotvárali žiadne formy

spríevodnej ani funkčnej zelene.

Návrhom komplexu prvkov zelene v poňatí prírodno – krajinárskej štýlu architektúry, sa kvalitatívne a kvantitatívne zhodnotí a znásobí estetická a ekologická funkcia zelene v centrálnej mestskej zóne mesta.

*Navrhnuté sadovnicke prvky*

A) Systém kompozície líniových výsadiieb drevín

- z dendrologickej skladby drevín sú navrhnuté štíhle okrasné formy vzrastlých drevín, ktoré svojím usporiadaním v priestore vytvárajú kompozíciu línii stromoradií a sú kostrovými drevinami riešeného územia
- v navrhovaných líniových výsadbách drevín nie je zastúpená podrastová zeleň
- optickým základom pre pohľadové kompozície drevín je parkový trávnik, ktorý plní aj pôdopokryvnú funkciu /zatrávňovacie moduly/

| Parcela<br>č./k.ú. BB    | Navrhované líniové vzrastlé dreviny<br>(latin., slov. názov)                                                | Obvod kmeňa<br>navrhovanej dreviny/ cm<br>Výška navrhovanej<br>dreviny/cm |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1441/8                   | <i>Prunus serrulata 'Amanogawa', Čerešňa pílkatá</i>                                                        | 14-16                                                                     |
| 1452,<br>1453,<br>1454/2 | <i>Fagus sylvatica 'Dawyck Gold', Buk lesný</i><br><i>Fagus sylvatica 'Dawyck Purple', Buk lesný</i>        | 12-14<br>12-14                                                            |
| 1455/4,6,7               | <i>Prunus serrulata 'Amanogawa', Čerešňa pílkatá</i><br><i>Acer platanooides 'Columnare', Javor mliečny</i> | 14-16<br>12-14                                                            |
| 1456                     | <i>Picea pungens 'Iseli Fastigiata', Smrek pichľavý</i>                                                     | 200cm                                                                     |

B) Systém kompozície vertikálnej zelene

- celková plošná výmera 24 m<sup>2</sup>, ktorá po desiatich rokoch od realizácie výsadby, zväčší plošnú výmeru zapojeného porastu drevín min. o 450 m<sup>2</sup>
- návrh rieši výber samopnúčich druhov popínavých drevín bez nutnosti budovania opornej konštrukcie

### Navrhnuté kvantitatívne druhové zloženie drevín

| Parcela<br>č./k.ú. BB | Druhové zastúpenie navrhnutých dreviny<br>(latin., slov. názov) | Obvod kmeňa/ cm<br>Plošná výmera/ m2 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1459,1461/3           | <i>Hedera helix</i> , <i>Brečtan popínavý</i>                   | 13m2                                 |
| 1459,1461/3           | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> , <i>Pavinič trojlistý</i>   | 11m2                                 |

### C) Systém navrhovaných zatrávnených spevnených plôch za účelom krátkodobého parkovania

- celková plošná výmera m2, systém zatrávňovacích modulov a typu trávniku – parková zmes
- parcely s navrhovaným zatrávnením v zatrávňovacích moduloch: 1441/8, 1449/1, 1452, 1453, 1454/2, 1455/4, 1455/4, 1455/6, 1455/7, 1456

#### Trávnik

|                               |    |             |     |
|-------------------------------|----|-------------|-----|
| – typ parková z. , zloženie : | LL | ‘Balin’     | 5%  |
|                               | JV | ‘Pimpernel’ | 25% |
|                               | KČ | ‘Pernille’  | 20% |
|                               | KČ | ‘Feizola’   | 20% |
|                               | KR | ‘Finelawn’  | 30% |

### D) Systém jedinečnej formy sadových úprav – strešná záhrada

- celková výmera 676,43 m2, z toho extenzívna forma strešnej záhrady: 504,58 m2 /s vegetáciou, zeleňou/, spevnené plochy a záhradné šľapáky v štrkovom lôžku: 156,55 m2 a štrková plocha 15,3 m2
- záťaž od 90 do 200 kg/m2

#### Jej funkcie:

- vegetačná zeleň premieňa oxid uhličitý na oxid,
- z ekologického a ekonomického hľadiska - významnou mierou sa predlžuje životnosť hydroizolácie, znižujú sa náklady na kúrenie a klimatizáciu, znižujú sa poplatky za odvádzanie zrážkovej vody do systému mestskej kanalizácie,
- vegetácia chráni strechu a strešnú konštrukciu pred extrémnymi zmenami teplôt a pred klimatickými zmenami,
- vegetácia zlepšuje miestnu mikroklimu odparovaním vody, znižovaním teploty vzduchu, viaže prach a filtruje škodlivé látky vo vzduchu,

- vegetácia zadržiava zrážkovú vodu (30 až 90 % podľa typu vegetačnej strechy),
- zabezpečí sa požiarne ochrana budov (strechy sú zaradené do kategórie nehorľavé),
- rozširuje sa životný priestor ľudí, rastlín a zvierat,
- zvyšuje sa hodnota nehnuteľnosti.

*Navrhnuté kvantitatívne druhové zloženie drevín*

| Parcela<br>č./k.ú. BB | Druhové zastúpenie navrhnutých dreviny<br>(latin., slov. názov) | Obvod kmeňa/ cm<br>Plošná vymera/ m2 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1459,1461/3           | <i>Sedum sp.</i>                                                | 488,5 m2                             |
| 1459,1461/3           | <i>Lavandula angustifolia</i>                                   | 11,76 m2/ 83ks                       |
| 1459,1461/3           | <i>Festuca sp .</i>                                             | 4,41 m2/ 36ks                        |

E) Systém sprievodnej zelene v bezprostrednej blízkosti bytových a nebytových objektov

- celková plošná výmera m2,
- parcely s navrhovanou sprievodnou zeleňou: 1440, 1449/1, 1450, 1451, 1457/1, 1458, 1459, 1460, 1461/3

## Spríevodná zeleň

- vzrastlé dreviny:      *solitér*      *Carpinus betulus* ,*Pendula*´, km. 12-14  
                                         *skupina*      *Acer platanoides* ´*Columnare*´, km.12-14  
                                                                         *Prunus serrulata*´*Amanogawa*´, km.14-16
  
- kroviny:                      *skupina*
  - zakrslé ihličnaté:*      *Pinus* *mugo* ´*Mughus*´, *Juniperus hoizontalis*, *Taxus*  
                                                                         *bac. Fastigiata*´
  
  - listnaté:*                      *Forsythia x intermedia* ,*Maluch*´, *Spiraea sp.*,  
                                                                         *Potentilla fruticosa*, *Berberis sp.*
  
  - stálozelené:*              *Cotoneaster dammeri*,  
                                                                         *Euonymus fortunei*, *Minimus*´, *Vinca minor*
  
- trvalky a okrasné trávy

Druhovú zastúpenie navrhnutých drevín, ich kompozičné stvárnenie v sadových úpravách historickej centrálnej mestskej zóny, termín kvitnutia, termín sfarbenia nadzemných častí, ich habitus, prispieva svojím zastúpením k prirodzenému včleneniu a prepojeniu sa s okolitým prostredím, jeho obohateniu a prispievajú aj ku jedinečnému kompozičnému stvárneniu reprezentačnej a ekologicko-esteticko funkcie zelene v riešenom území.

### 3. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

ÚPN CMZ BANSKÁ BYSTRICA ZMENY A DOPLNKY, ZMENY A DOPLNKY BLOK č.9 nemá negatívny dopad na životné prostredie.

#### Urbanistická ekonómia

Je v danom prípade riešenia zmien ÚPN CMZ Banská Bystrica - Blok č.9 podmienená historickým urbanizmom zástavby územia bloku, kde určujúcimi činiteľmi urbanistickej ekonómie je ochrana kultúrneho dedičstva.

#### *Urbanistické ukazovatele*

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1 - riešené územie .....             | 28378,3 m <sup>2</sup> |
| 2 - zastavanú plocha stávajúca ..... | 15323,1 m <sup>2</sup> |
| 3 - návrh zástavby .....             | 1984,52 m <sup>2</sup> |
| 4 - prestavba .....                  | 325,4 m <sup>2</sup>   |
| 5 - perspektívna dostavba .....      | 0,0 m <sup>2</sup>     |
| 6 - pešie plochy .....               | 3130,0 m <sup>2</sup>  |
| 7 - plochy dopravnej obsluhy .....   | 1452,0 m <sup>2</sup>  |
| 8 - parkoviská .....                 | 2161,7 m <sup>2</sup>  |
| 9 - plochy zelene* .....             | 3449,72 m <sup>2</sup> |

Koeficient zastavanosti riešeného územia KZ=0,6 sa nemení, nakoľko dochádza k prestavbe existujúcich objektov na pôvodných zastavaných plochách.

#### Poznámka:

- \* Do plôch zelene boli zarátané výmery 25% z rozsahu plôch zelene striech a zatrávnených spevnených plôch

## **6. *Začlenenie stavieb do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny***

Riešené územie je súčasťou pamiatkovej rezervácie, ktorej územie bolo zriadené Poverením školstva a kultúry SNR, č. nariadenia Vlády 16.118/1955-LEG. zo dňa 18.5.1955, vymedzenej nariadením vlády SR č.108/2004 Z.z. zo dňa 10.2.2004 o pamiatkových rezerváciách Banská Bystrica a Kremnica.

Navrhované stavby záväzného riešenia zmien ÚPN CMZ Banská Bystrica svojim pôdorysným rozsahom a hmotovým urbanistickým merítkom sú odvodené od založenej historickej urbanistickej štruktúry zástavby a zástavby z 20.storočia.

Navrhované stavby sú:

1. Urpín - Objekt vybavenosti a parkovacej garáže na parc. č. 1459/4 je lokalizovaný na mieste v súčasnosti zastavanom schátraným objektom kina Urpín, pôdorysný rozsah a výška zástavby sú prispôsobené okolitému merítku stávajúcej zástavby.
2. Viacúčelový objekt na parc. č. 1454/2, 1454/3 je navrhovaný na pozemku pôvodnej dvorovej zástavby a je prispôsobený merítku okolitej zástavby
3. Dostavba hotela Urpín na parc. č. 1455/2, 1456 je navrhnutá z časti na pôvodnom objekte a prepojená je s hotelom Urpín. Dostavba má merítko existujúcich hmôt dvornej časti.

## **7. *Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky***

Pozemky na parcelách 1440 a 1450 nezastavovať z hľadiska zachovania pôvodnej zelene meštianskych a bytových domov Bloku č.9.

## **8. *Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania únosnosti využívania územia***

### Urpín - Objekt vybavenosti a parkovania – objekt č.1

Návrh:

1. Architektúru objektu podriaďiť významu historickej urbanistickej štruktúry
2. Pôdorysný rozsah objektu zmenšiť oproti súčasnej zástavbe kino Urpín podľa návrhu zmien ÚPN CMZ Bloku
3. Parkovaciú garáž riešiť o kapacity max.100 parkovacích státí s napojením na dopravný vjazd z Cikkerovej ulice

4. Eliminovať dôsledky dopravy na peší ťah Námestie SNP – Cikkerova ulica
5. Výška zástavby objektu 3 NP + 1 ustúpené podlažie s možnosťou využitia strešnej roviny resp. architektonického akcentu
6. Objekt napojiť na existujúce siete
7. Riešiť vegetáciu na streche resp. fasáde objektu
8. Architektonicky výrazne riešiť severnú fasádu smerom k Thurzovmu domu ako protipól formujúceho sa pobytového priestranstva so zeleňou /Thurzovsko - Fuggerovský park/

#### Viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania Largo - objekt č. 2

Návrh:

1. Dodržať pôdorysný tvar objektu podľa pôvodného objektu s rešpektovaním parcelácie
2. Prízemie objektu riešiť formou obchodného parteru
3. Horné podlažia riešiť pre bývanie s možnosťou presvetlenia cez susednú parcelu po dohode s vlastníkom
4. Výška objektu 3 NP + 1 podkrovie
5. Architektúra objektu musí zohľadňovať kvalitu historickej zástavby s využitím súdobých architektonických výrazových prostriedkov
6. Objekt napojiť na stávajúce inžinierske siete a stávajúce plochy obslužnej dopravy
7. Riešiť vegetáciu na streche resp. stenách objektu

#### Dostavba hotela Urpín - objekt č. 3

Návrh:

1. Dodržať pôdorysný tvar existujúcich objektov s napojením na hotel Urpín
2. Výška objektu 2NP
3. Architektúru objektu prispôbiť výrazovo historickej zástavbe s využitím súdobých architektonických výrazových prostriedkov
4. Objekt napojiť na existujúce siete

### **9. Chránené časti krajiny**

Vzhľadom na charakter riešeného územia, ktoré predstavuje časť pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica (Blok č.9), nevznikajú nároky na riešenie príslušnej časti.

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

Zmeny a doplnky ÚPN CMZ Banská Bystrica - Blok č.9 sú vyvolané potrebou zosúladienia urbanistického dotvárania historickej urbanistickej štruktúry pamiatkovej rezervácie Banská Bystrica s investičnými zámermi majiteľov nehnuteľností v tomto území, návrh nevyžaduje vecnú a časovú koordináciu.

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

Z koncepcie riešenia záväznej časti ÚPN CMZ Banskej Bystrice vyplývajú tieto požiadavky na pozemky navrhované pre verejnoprospešné stavby:

- VPS č.1. *Dopravné sprístupnenie* Bloku č.9 je riešené ako verejnoprospešná stavba na parcelách č.: 1441/14, 1441/15, 1454/2, 1455/4, 1462/1, 1462/2, 1465/2.
- VPS č.2 *Hlavné pešie prepojenie* Bloku č.9 Námestie SNP - Vnútroblokové priestory - Ulica J.Cikkera je riešený verejnoprospešnou stavbou na parcelách č.: 1460/1, 1460/5, 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1462/1, 1462/2.
- VPS č.3 *Vedľajšie pešie prepojenie* Bloku č.9 Kapitulskej ulice s Námestím SNP navrhnuté ako verejnoprospešná stavba na parcelách č. 1441/12, 1441/13, 1441/15, 1449/1, 1454/2, 1455/4, 1460/1, 1460/5.

V riešenom území záväznej časti je určený objekt kina Urpín na čiastočnú asanáciu na parcele č.1459/4 - číslo rozhodnutia OVZ-SU 7037/2015/MM.

## **C NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI**

### **1. *Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb***

- 1.1 Zabezpečiť odpovedajúce vzťahy medzi Námestím SNP a blokovým urbanistickým útvarom č.9 a vzťahy tohto bloku s nadväznými priestormi.
- 1.2 Pri reanimácii blokového územia dodržať pôdorysnú štruktúru, prípustné sú menšie korektúry pokiaľ sú nutné po stránke kompozičnej, výtvarnej a architektonickej so zámerom vylepšenia priestorovo-funkčných vzťahov bloku resp. navrhovaných objektov /otvory na presvetlenie dispozície po dohode so susedom /.
- 1.3 Výškové zónovanie do stavieb a prestavieb bloku podriaďovať existujúcim hodnotám chránených objektov, novostavba, prestavba a rekonštrukcia musí rešpektovať tradičné urbanistické a architektonické princípy, výšková úroveň novostavieb a prístavieb dvorových krídel nesmie prevyšovať výškovú úroveň okolitej zástavby.
- 1.4 V maximálnej miere zachovať exteriérové architektonické prvky a detaily - parcelačné a dvorové múry včleniť do celkových terénnych úprav priestorov bloku za účelom získania vyššej urbanistickej kvality.
- 1.5 V území bloku je neprípustné prevádzkovať skladové hospodárstvo distribučného charakteru a prevádzky výroby závadného charakteru, existujúce vylúčiť.
- 1.6 Koeficient zastavanosti  $KZ=0,60$
- 1.7 V maximálnej miere riešiť plochy zelene systémom vertikálnej zelene, líniovej výsadby, zatrávnených spevnených plôch, systém strešných záhrad a sprievodnej zelene

### **2. *Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia***

- 2.1 Dopravné napojenie vnútrobloku riešiť z ulíc Kapitulská a J. Cikkeru, vstup do vnútrobloku riešiť zo strany Cikkerovej ulice cez prieluku medzi objektmi na Cikkerovej ulici č.3 a Národnej ulice č.9 a vstup cez Kapitulskú ulicu č.12 podjazdom objektu. Nerealizovať nové prejazdné vnútroblokové komunikácie v samotnom bloku. Neprípustné je zásobovanie vozidlami projektovanými a

konštruovanými na prepravu tovaru s najväčšou prípustnou celkovou hmotnosťou prevyšujúcou 3 500 kg.

- 2.2 Statickú dopravu pre objekt č.2 riešiť v zmysle platnej legislatívy na vlastnom pozemku v rozsahu 12 parkovacích miest / STN 73 61 10 /.
- 2.3 Vnútroblokové komunikačné priestory riešiť tak, aby bola umožnená dopravná obsluha prevažnej časti objektov.
- 2.4 Parkovanie a odstavovanie vozidiel riešiť v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.
- 2.5 Parkovanie pre imobilných občanov riešiť v súlade s požiadavkami platnej legislatívy.
- 2.6 Parkovanie vozidiel na ulici J. Cikkera organizovať v pozdĺžnom smere.
- 2.7 Na základe požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov civilnej ochrany vybudovať v objekte č. 1 jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS) s kapacitou ukrytia 60 ukrývaných osôb a v objektoch číslo 2 a 3 vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚVS), každý s kapacitou ukrytia) 50 ukrývaných osôb. Úkryty projektovať a vybudovať v súlade s požiadavkami vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, § 4, 5, 12 a Prílohy č. 1 Tretia časť.

### **3. *Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok***

#### **3.1 Výškové regulatívy pre riešenie štruktúru objektov:**

1. Pre objekty evidované v ÚZPF zachovať stávajúce výšky meštianskych domov s úplným zákazom akýchkoľvek nadstavieb.
2. Pre objekty dotvárajúce urbánne prostredie je stanovená maximálna štvorpodlažná zástavba. Pri výškovej a hmotovej regulácii jednotlivých objektov KPÚ Banská Bystrica uplatní individuálnu reguláciu.
3. Neevidované objekty v ÚZPF - ostatná zástavba dvorových krídel. Pri ich prestavbe uplatňovať pôvodné výšky v rozsahu od 2 do 4 podlaží.
4. V celom bloku sa nevylučuje využívať podzemné priestory na jednotlivých parcelách.
5. Ostatné výškové regulatívy sú určené vo výkrese č.4.

6. Navrhované objekty nesmú výškovo prevýšiť hlavné objekty vymedzujúce Blok 9 a musia hmotovo nadväzovať na ich hlavnú rímsu. Navrhované objekty musia byť výškovo diferencované.
7. Pre existujúce doplnené, do CMZ Blok 9 doplnené objekty zachovať stávajúce výšky so zákazom dodatočných nadstavieb.

### 3.2 Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemkoch:

#### 1. Urpín - Objekt vybavenosti a parkovania - objekt č.1 na parcele č. 1459/4

- Hlavný objekt služieb a parkovania je umiestnený na východnej hranici pozemku, výškovo zastavaný 3 podlažiami uplatňujúcimi sa vzhľadom na terén z južnej strany ako trojpodlažná zástavba a zo severnej strany len dvojpodlažná, plus ustupujúce podlažie s architektonickým riešením v primeranej kvalite vo vzťahu k okolitej zástavbe s možnosťou prepojenia na hotel Arkade.

- Spevnené plochy sú riešené na západnej a južnej strane pozemku umožňujúce dopravnú prístupnosť a obsluhu objektu. Povrchy spevnených plôch riešiť formou prírodnej dlažby s ohľadom na charakter historického prostredia vnútrobloku.

- Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.

#### 2. Viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania ako doplnkovej funkcie - objekt č. 2 na parcele č.1454/3, 1454/2

- Hlavný objekt Largo je situovaný na pozemku, ktorý bol pôvodne zastavaný hospodárskym dvorovým traktom. Navrhovaný objekt pôdorysne kopíruje tvar zástavby pôvodného objektu. Je riešený tak, aby umožňoval dopravne sprístupnenie čelného objektu na Námestí SNP č.2. Výška zástavby, aby nadväzovala na okolitú zástavbu. Architektonické riešenie musí zodpovedať okolitej kvalite historickej architektúry s použitím súdobých výrazových prvkov.

- Spevnené plochy umožňujúce dopravné sprístupnenie a obsluhu objektov riešiť povrchovou úpravou prírodnej dlažby.

- Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.

3. Dostavba hotela Urpín č.3 na parcele č.1455/2, 1456

- Hlavný objekt je situovaný na existujúcich zastavaných pozemkoch a z časti na voľnej parcele tak, aby bolo možné priame prepojenie na hotel Urpín.
- Spevnené plochy pre statickú dopravu a obsluhu objektov riešiť povrchovou úpravou zatravnovacích systémov pojazdných plôch.
- Prípojky inžinierskych sietí - sú existujúce na pozemku.

**4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb**

- 4.1 Na parc. č. 1459/4 riešiť objekt vybavenosti a parkovania s funkčnou náplňou služieb a parkovania v garáži formou prestavby územia pôvodne zastavaného kinom Urpín v prospech navrhovaných funkcií.
- 4.2 Na parc. č. 1454/2, 1454/3 situovanej za meštianskym domom Námestia SNP č.2 a jeho dvorovým krídlom riešiť viacúčelový objekt obchodnej vybavenosti a bývania formou dvorovej prístavby s podjazdom na prízemí.
- 4.3 Na parc. č. 1455/2, 1456 riešiť dostavbu hotela Urpín.
- 4.4 Pešie komunikácie vo vnútroblokovom priestore riešiť systémom peších plôch prepájajúcich jednotlivé pešie plochy pri objektoch, úpravy na týchto plochách prevádzať podľa aktuálnych potrieb súvisiacich s dotváraním zástavby vnútroblokových priestorov.

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

- 5.1 Zachovať funkciu bývania v území Bloku č.9, resp. rozšíriť možnosti bývania.
- 5.2 Národné kultúrne pamiatky, archeologické náleziská a evidované pamätihodnosti zachovať a chrániť v súlade so všeobecným záujmom a s podmienkami pamiatkovej ochrany, zakotvenými v zákone č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.
- 5.3 Zachovať pôvodnú zeleň záhrad meštianskych a bytových v časti bloku na parc.č. 1440, 1450 a 1452 a uvažovať s jej rozšírením na parc.č.1441/8.
- 5.4 Rezervovať priestory pre vytvorenie budúceho pobytového priestranstva so zeleňou za objektom Námestie SNP č.2 (Thurzov dom) na parc. č. 1460/1, 1455/7, 1455/4.
- 5.5 Novou zástavbou a úpravami zvýrazňovať historickú parceláciu.

5.6 Individuálna regulácia – uplatniť pri návrhu stavieb individuálnu reguláciu formou urbanisticko-architektonických štúdií.

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

Neuplatňuje 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 asanácií.

Určujú sa tieto verejnoprospešné stavby:

- VPS č.1. *Dopravné sprístupnenie* Bloku č.9 je riešené ako verejnoprospešná stavba na parcelách č.: 1441/14, 1441/15, 1454/2, 1455/4, 1462/1, 1462/2, 1465/2.
- VPS č.2 *Hlavné pešie prepojenie* Bloku č.9 Námestie SNP - Vnútroblokové priestory - Ulica J.Cikkera je riešený verejnoprospešnou stavbou na parcelách č.: 1460/1, 1460/5, 1461/5, 1461/6, 1461/7, 1462/1, 1462/2.
- VPS č.3 *Vedľajšie pešie prepojenie* Bloku č.9 Kapitulskej ulice s Námestím SNP navrhnuté ako verejnoprospešná stavba na parcelách č. 1441/12, 1441/13, 1441/15, 1449/1, 1454/2, 1455/4, 1460/1, 1460/5.

## **9. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

VPS č.1 Dopravné sprístupnenie

VPS č.2 Hlavné pešie prepojenie

VPS č.3 Vedľajšie pešie prepojenie

## **10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

V riešenom území je funkčné členenie plôch záväzné podľa výkresovej dokumentácie – plochy zástavby s objektmi bývania, plochy dopravnej infraštruktúry, technickej infraštruktúry a technického vybavenia – grafická časť:

|                          |                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Výkr.č.2                 | Komplexný urbanistický návrh (funkčná regulácia)            |
| Výkr.č.3                 | Návrh – Dopravné riešenie                                   |
| Výkr.č.4                 | Návrh – Výkres priestorovej regulácie                       |
| Výkr.č.5                 | Schéma záväznej časti riešenia a verejnoprospešných stavieb |
| Doložka Civilnej ochrany |                                                             |

### **III. DOLOŽKA CO**

#### ***Stavebno-technické požiadavky civilnej ochrany v ÚPN***

v zmysle zákona č. 42/1994 Z.z., Vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z.  
a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. § 8 a § 13 odst. 8, písmeno f)

#### **ÚPN CMZ Banská Bystrica Zmeny a doplnky Blok 9**

Spracovateľ:

AMŠ Partners spol. s r.o., Banská Bystrica

### III. DOLOŽKA CO

#### ÚPN CMZ Banská Bystrica Zmeny a doplnky Blok 9

Pre bytové budovy (§43b stavebného zákona) a objekt vybavenosti je navrhnutý jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne ( JÚBS ) s kapacitou 50 ukryvaných osôb a viac do 50 osôb.

Ukrytie musí byť zabezpečené v zmysle Zákona č.42/1994 a Vyhlášky MV SR 532/2006.

#### Návrh

| P.Č. | OBJEKT                                                   | PARCELA KN-C<br>k.ú.<br>Banská Bystrica | TYP                                     | Predpoklad<br>aná<br>kapacita | Lokalizácia    |
|------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 1.   | Urpín – budova<br>vybavenosti a služieb                  | KN-C 1459/4                             | JÚBS<br>Príloha č.1<br>Tretia časť, I.  | 60                            | suterén, garáž |
| 2.   | Viacúčelový objekt<br>obchodnej vybavenosti<br>a bývania | KN-C 1454/2<br>KN-C 1454/3              | JÚBS<br>Príloha č.1<br>Tretia časť, II. | 50                            | prízemie       |
| 3.   | Viacúčelový objekt<br>obchodnej vybavenosti<br>a služieb | KN-C 1455/2<br>KN-C 1456                | JÚBS<br>Príloha č.1<br>Tretia časť, II. | 50                            | prízemie       |

#### POZNÁMKA:

V súlade s §6 odst.4 Zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.42/1994 o civilnej ochrane obyvateľstva a Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany je ukrytie obyvateľstva navrhnuté:

- v jednoduchom úkryte budovanom svojpomocne pre objekt bývania a vybavenosti
  - mierové využitie – prízemie, garáž, suterén, pivnica

Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne je nutné navrhnuť podľa základných technických podmienok a požiadaviek na ochranné stavby v súlade s Vyhláškou MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok pre zariadenia civilnej ochrany.

Obstarávateľ UPD: Mesto Banská Bystrica

Spracovateľ UPD: AMŠ Partners spol. s r.o., Banská Bystrica