

**URBAN studio s. r. o.**

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: [urban@urban.sk](mailto:urban@urban.sk)

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

---

REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA  
OBYTNÉHO SÚBORU  
VETERNÍK KREMNICA

Záväzná časť územného plánu zóny  
včítane zmien a doplnkov č. 1 v úplnom znení

Návrh upravený po prerokovaní



05/2020

**OBSAH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY VČÍTANE ZaD č. 1**  
**VETERNÍK KREMNICA**

1) Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb .....	1
2) Zásady a regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb.....	1
3) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia .....	4
4) Regulatívy umiestnenia technického vybavenia .....	5
4.1) Vodné hospodárstvo .....	5
a) Zásobovanie vodou .....	5
b) Odkanalizovanie územia .....	5
c) Vodné toky .....	6
4.2) Energetika .....	6
a) Zásobovanie elektrickou energiou .....	6
b) Zásobovanie zemným plynom .....	7
4.3) Elektronické komunikácie .....	8
5) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, určenie zastavovacích podmienok a intenzita zastavania.....	8
5.1) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch obytného súboru Veterník - Kremnica .....	8
5.2) Ochranné pásma a územie chránené podľa osobitných predpisov .....	15
6) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie.....	17
6.1) Čistota ovzdušia .....	17
6.2) Čistota povrchových a podzemných vôd .....	17
6.3) Odpadové hospodárstvo .....	18
6.4) Hluk.....	18
7) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb.....	18
8) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny...	19
9) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb .....	20
10) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu obytného súboru .....	20
11) Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií. Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	20
12) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešné stavby .....	21

## GRAFICKÉ PRÍLOHY:

- Schéma záväzných častí riešenia
- Schéma verejnoprospešných stavieb a asanácií

### *Poznámka:*

čierny text – znenie textu podľa platného ÚPN zóny

červený text – návrh textu podľa ZaD č. 1 ÚPN zóny

čierny text – text záväznej časti, ktorý sa vypúšťa

## 1) Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

- 1.1) Rešpektovať regulatívy na nasledovné priestorové homogénne jednotky obytného súboru Veterník - Kremnica
- obytný súbor Veterník - Kremnica v členení na okrsky **A**, **B**, **C**, **D** a **E** a okrskov verejnej občianskej vybavenosti
- 1.2) Rešpektovať nasledovné regulatívy priestorového usporiadania obytného súboru a jeho verejných priestorov:
- realizovať navrhovanú mestskú zbernú komunikáciu (MZ) ukončenú v I. etape výstavby obratiskom v rozsahu návrhu ÚPN zóny
  - rešpektovať existujúce miestne obslužné komunikácie ulicu Československej armády, ulicu Sama Chalupku a ~~Veternícku ulicu~~ s vypojením sa na cestu III/2556
  - realizovať navrhované miestne obslužné komunikácie v rozsahu návrhu ÚPN zóny **včítane Zmien a doplnkov č. 1**
  - rešpektovať okrsky **A**, **B**, **C** a **D** ako územie určené pre výstavbu rodinných domov, viladomov a okrskov **E** ako územie určené pre výstavbu bytových domov
  - rešpektovať okrskov verejnej občianskej vybavenosti ako územie určené pre výstavbu komerčnej a sociálnej občianskej vybavenosti
  - realizovať navrhované plochy verejnej parkovej zelene vo východnej časti zóny a severne od bývalého areálu MŠ v rozsahu návrhu ÚPN zóny.
  - **rešpektovať plochy hospodárskej zelene (záhrady) v okrsku C a D na pozemkoch rodinných domov na Veterníckej ulici**

## 2) Zásady a regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb

- 2.1) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb obytného okrsku **A**
- a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov. Na tomto území je prípustná výstavba samostatne stojacích rodinných domov a odstavných plôch statickej dopravy (parkovisko resp. garáž),
  - obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov rekreačne využívaných a víkendových rodinných domov.
- b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je:
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov s doplnkovou funkciou verejnej občianskej vybavenosti a menších živnostenských aktivít,
  - obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov s doplnkovou funkciou rekreačného ubytovania.

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

2.2) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrsku **B**:a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov. Na tomto území je prípustná výstavba samostatne stojacich rodinných domov a odstavných plôch statickej dopravy (parkovisko resp. garáž),
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov rekreačne využívaných a víkendových rodinných domov.

b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov s doplnkovou funkciou verejnej občianskej vybavenosti a menších živnostenských aktivít,
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov s doplnkovou funkciou rekreačného ubytovania,
- obytné územie s pozemkami verejnej sprievodnej zelene.

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

2.3) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrsku **C**:a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov. Na tomto území je prípustná výstavba samostatne stojacich rodinných domov a odstavných plôch statickej dopravy (parkovisko resp. garáž),
- obytné územie s pozemkami a stavbami radových rodinných domov (rodinné domy v skupinovej zástavbe),
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov rekreačne využívaných a víkendových rodinných domov.

b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov s doplnkovou funkciou verejnej občianskej vybavenosti a menších živnostenských aktivít,
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov s doplnkovou funkciou rekreačného ubytovania,

~~— obytné územie s pozemkami a stavbami skupinových garáží.~~

- obytné územie, plochy hospodárskej zelene (záhrady) na pozemkoch rodinných domov na Veterníckej ulici

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

2.4) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrsku **D**:a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami viladomov. Na tomto území je prípustná výstavba viladomov a odstavných plôch statickej dopravy (parkovisko resp. garáž),
- obytné územie s pozemkami verejnej ~~parkovej~~ **sprievodnej zelene**.

b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov. Na tomto území je prípustná výstavba samostatných rodinných domov a odstavných plôch statickej dopravy (parkovisko resp. garáž),
- obytné územie s pozemkami a stavbami viladomov a samostatne stojacich rodinných domov rekreačne využívaných alebo víkendových viladomov a rodinných domov.
- **obytné územie , plochy hospodárskej zelene ( záhrady ) na pozemkoch rodinných domov na Veterníckej ulici**

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie.

2.5) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrskov 

a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:



- obytné územie s pozemkami a stavbami bytových domov. Na tomto území je prípustná výstavba bytových domov a odstavných plôch statickej dopravy (parkoviská),
- obytné územie s pozemkami verejnej sprievodnej zelene a pozemkami detských ihrísk.

b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je:



- obytné územie s pozemkami a stavbami bytových domov s doplnkovou funkciou verejnej občianskej vybavenosti v partery bytového domu.

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

2.6) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrsku občianskej vybavenosti (označenie v grafike  a ):

a) Prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je:

- obytné územie s pozemkami a stavbami komerčnej občianskej vybavenosti (č. ). Na tomto území je prípustná výstavba základnej obchodnej vybavenosti slúžiaca pre obsluhu riešeného územia,
- obytné územie s pozemkami a stavbami verejnej občianskej vybavenosti (č. ). Na tomto území je prípustná výstavba sociálnej občianskej vybavenosti všetkého druhu,
- obytné územie s pozemkami odstavných plôch statickej dopravy (parkoviská), slúžiace pre obsluhu verejnej občianskej vybavenosti.

b) Obmedzujúca funkcia riešeného územia okrsku sa nestanovuje.

c) Zakázané je:

- všetko ostatné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú zdokumentované vo výkrese č. 2 a č. 6 v M 1 : 1 000. Vo výkrese č. 2 a č. 6 je záväzné funkčné využívanie pozemkov a stavieb.

### 3) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- 3.1) Riešené územie obytného súboru Veterník - Kremnica dopravne sprístupniť prostredníctvom navrhovanej mestskej zbernej komunikácie v trase cesta I/65 ,Dolná ulica pri Včelíne – cesta III/2487, (Ulica Československej armády)
- 3.2) Realizovať základnú komunikačnú sieť obytného súboru, miestne obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2 – C3 v kategórii MO 7,5/40, MO 6,5/30 a MOU 5,5/30 v rozsahu návrhu ÚPN zóny **včítane ZaD č. 1**. ~~Realizovať nové komunikačné prepojenie Ulice Sama Chalupku s navrhovanou miestnou obslužnou komunikáciou obytného súboru Veterník – Kremnica (MO 7,5/40) novou miestnou obslužnou komunikáciou v kategórii MO 6,5/40.~~
- 3.3) Rekonštruovať jestvujúcu miestnu obslužnú komunikáciu (Ulicu Československej armády) vo funkčnej triede C2 v kategórii MO 7,5/40.
- 3.4) Zabezpečiť statickú dopravu v okrskoch **A**, **B**, **C** a **D** s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov , radových rodinných domov a viladomov v rozsahu 2 garáže resp. parkoviská na 1 rodinný dom. V okrsku **E** realizovať úrovňové parkoviská vo väzbe na navrhované bytové domy v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Statickú dopravu v okrsku **E** s pozemkami a stavbami bytových domov zabezpečiť v rozsahu 1 parkovacie miesto na 1 byt v bytovom dome. ~~Realizovať výstavbu garáží na Ulici Sama Chalupku v obytnom okrsku **C** o kapacite 7 garáží a 8 garáží v rozsahu návrhu ÚPN zóny včítane náhrady za navrhovanú asanáciu garáže na pozemku p. č. 1265/14. Navrhovanú zástavbu rodinných domov a viladomov dopravne sprístupniť z navrhovaných miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny **včítane ZaD č. 1**. Navrhované úrovňové parkoviská a garáže dopravne sprístupniť z miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny.~~
- 3.5) Prímestskú hromadnú autobusovú dopravu realizovať naďalej po ceste I/65, po ceste III/2487 a navrhovanej mestskej zbernej komunikácii (MZ 8/40). Zastávky prímestskej autobusovej hromadnej dopravy realizovať na navrhovanej zbernej mestskej komunikácii v rozsahu návrhu ÚPN zóny.
- 3.6) V obytnom súbore Veterník - Kremnica realizovať:
  - v okrsku **B**, **D**, **E** pozdĺž navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie (MO 7,5/40) obojstranný peší chodník o šírke 2,0 m. V okrsku **C** pozdĺž navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie (MO 6,5/40) jednostranný peší chodník o šírke 2,0 m,
  - pozdĺž navrhovanej mestskej zbernej komunikácie (MZ 8/40) obojstranný peší chodník o šírke 2,0 m a pás sprievodnej zelene o šírke 2,0 m,

- samostatný peší chodník v okrsku **D** s prepojením ~~Ulice Sama Chalupku~~ **obytného súboru** na Veternícku ulicu,
- pešie chodníky v navrhovanej verejnej parkovej zelene o šírke 2,0 m.

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia sú zdokumentované vo výkrese č. 3 a č. 6 v M1 : 1 000. Vo výkrese č. 3 a č. 6 je záväzné umiestnenie a trasovanie verejného dopravného vybavenia územia, včítane rozmerových parametroch komunikácií a ostatného dopravného vybavenia územia.

## 4) Regulatívy umiestnenia technického vybavenia

### 4.1) Vodné hospodárstvo

#### a) Zásobovanie vodou

Pre zabezpečenie zásobovania pitnou vodou obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné:

- akumuláciu vody zabezpečovať v jestvujúcom vodojeme mesta „Nad železničnou stanicou“
- na území obytného súboru realizovať nový vodovod DN 100 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a navrhovanej mestskej zbernej komunikácie ~~so zaokruhovaním na vodovod DN 80 a DN 90 na Ulici Sama Chalupku~~. Navrhovaný verejný vodovod napojiť na jestvujúci verejný vodovod DN 100 na Ulici Československej armády **a verejný vodovod DN 80 na Ulici Sama Chalupku**.
- jestvujúcu vodovodnú prípojku do bývalej MŠ zrušiť,
- napojenie pozemkov a stavieb rodinných domov a viladomov na navrhovaný vodovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry
- napojenie stavieb bytových domov a občianskej vybavenosti na navrhovaný vodovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, úrovňových parkovísk a technickej infraštruktúry.

#### b) Odkanalizovanie územia

Pre zabezpečenie odkanalizovania obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné:

- realizovať splaškovú gravitačnú kanalizáciu DN 300 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií so zaústením mimo riešeného územia zóny do jestvujúcej jednotnej kanalizácie DN 300 na Veterníckej ulici,
- ~~realizovať jednotnú gravitačnú kanalizáciu DN 300 v telese navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie / predĺženie Ulice Sama Chalupku / so zaústením do jednotnej kanalizácie DN 300 na tejto ulici v rozsahu ÚPN zóny,~~
- **realizovať verejnú jednotnú kanalizáciu v časti telesa navrhovanej miestnej komunikácie v severnej časti okrsku **C** so zaústením do jestvujúceho kanalizačného zberača DN 300,**

- jestvujúcu jednotnú kanalizáciou z bývalej MŠ zrušiť,
- realizovať dažďovú kanalizáciu DN 500 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a mestskej zbernej komunikácie so zaústením do recipientu tok Veterník v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- v rámci odvádzania **vôd z povrchového odtoku dažďových vôd zo zastavaného** územia zóny realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území (akumulačné nádrže na pozemkoch rodinných domov a viladomov) a opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok (mechanických nečistôt, ropných a olejových splachov) z miestnych komunikácií a parkovísk tak, aby nebola zhoršená voda v recipiente v zmysle §20 zákona č. 364/2004 **7/2010** Z. z. a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z. z. ~~Na miestnych komunikáciách a verejných parkoviskách realizovať mechanické lapače a lapače benzínových a olejových splachov. Na pozemkoch rodinných domov a viladomoch realizovať akumulčné nádrže pre účely zachytávania vôd z povrchového odtoku stiech a zo spevnených plôch s prípadným prepadom do dažďovej kanalizácie,~~ **Vody z povrchového odtoku zo zástavby (striechy objektov) a spevnených plôch stavebných pozemkov je potrebné odvieť do akumulčných nádrží situovaných na vlastných pozemkoch. Vody z miestnych obslužných komunikácií, chodníkov, verejných parkovísk a odstavných plôch občianskej vybavenosti je potrebné odvieť do dažďovej kanalizácie, alebo riešiť vhodným vsakovacím systémom. Na kritických miestach cestnej dopravy na miestach spevnených odstavných plôch, pozemných komunikácií pre motorové vozidlá vrátane parkovacích plôch, kde sa predpokladá výrazný obsah látok (ropné, olejové splachy), ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody je potrebné riešiť osadenie odlučovača ropných látok s vyhovujúcou veľkosťou a stupňom čistenia. Menované vody sa povoľuje vypúšťať do toku Veterník len po predchádzajúcom, zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení.**
- napojenie pozemkov a stavieb rodinných domov, viladomov a bytových domov na navrhovanú splaškovú a dažďovú kanalizáciu riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry.

### c) Vodné toky

Rešpektovať malý vodný tok Veterník s malými vodnými plochami včítane pobrežného územia 5,0 m od brehovej čiary toku mimo riešeného územia zóny.

## 4.2) Energetika

### a) Zásobovanie elektrickou energiou

Pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou na riešenom území zóny:

- realizovať zrušenie (demontáž) časti jestvujúceho 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia č. 437 v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Realizovať preložku 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia

č. 437 formou káblového VN elektrického vedenia s uložením v zemi v trase súbežnej s miestnou obslužnou komunikáciou po východnom okraji obytného okrsku **A** v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

- riešené územie obytného súboru Veterník - Kremnica so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti zásobovať elektrickou energiou z navrhovaného 22 kV káblového elektrického vedenia č. 437. Pre potreby zabezpečenia elektrickej energie realizovať novú kioskovú transformačnú stanicu TS **54 Kremnica Veterník II** s napojením sa na navrhované 22 kV káblové elektrické vedenie č. 437. Realizovať zrušenie (demontáž) jestvujúcej transformačnej stanice TS ~~Kremnica MŠ~~ vo vlastníctve SPP-Distribúcia a. s..
- pre napojenie obytného súboru Veterník – Kremnica so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti realizovať distribučný NN elektrický káblový rozvod včítane pilierových rozpojovacích istiacich skríň SR z navrhovanej kioskovej transformačnej stanice TS **54 Kremnica Veterník II**. **V obytnom súbore uložiť navrhované NN káblové rozvody v zemi, dĺžky výbežkov od zdroja max. 350 m. Zemné káblové elektrické rozvody riešiť v pásoch sprievodnej zelene o šírke min. 1,5 m v pridruženom priestore komunikácií.** Z týchto skríň zemnými NN káblovými elektrickými vedeniami napojiť elektrometrové rozvádzače jednotlivých odberateľov umiestnené v oplotení na hranici pozemkov rodinných domov, viladomov a v objekte bytového domu a občianskej vybavenosti. Napojenie stavieb rodinných domov, viladomov bytových domov a občianskej vybavenosti riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, technickej infraštruktúry a rodinných, bytových domov, viladomov a občianskej vybavenosti.
- Realizovať zrušenie (demontáž) jestvujúceho NN elektrického káblového vedenia v zemi z jestvujúcej TS ~~Kremnica MŠ~~ do RS VTL/STL **ČSA**. Realizovať nový distribučný NN elektrický káblový rozvod do RS VTL/STL **ČSA** v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

#### b) Zásobovanie zemným plynom

V záujmovom území a na riešenom území zóny rešpektovať trasu VTL plynovodu DN **200, 400** VTL **prípojku DN 100** a RS VTL/STL 3 000 m<sup>3</sup>/h ČSA včítane ochranných a bezpečnostných pásiem. Pre zabezpečenia zásobovania zemným plynom obytného súboru Veterník – Kremnica je potrebné:

- zásobovanie obytného súboru zemným plynom zabezpečiť z jestvujúcej RS VTL/STL **3 000 m<sup>3</sup> ČSA** v juhovýchodnej časti zóny. Realizovať preložku jestvujúceho STL plynovodu D 225 z RS VTL/STL **ČSA** v trase navrhovanej mestskej zbernej komunikácie v rozsahu návrhu ÚPN zóny.
- realizovať nový STL plynovod na území obytného súboru v trase navrhovaných miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny **včítane ZaD č. 1**. Navrhovaný STL plynovod **napojiť** ~~prepojiť s jestvujúcim~~ **na jestvujúci** STL plynovodom na Ulici ~~Sama Chalupku~~ **Československej armády DN 160**.

- napojenie pozemkov a stavieb rodinných a bytových domov, viladomov, občianskej vybavenosti na navrhovaný STL plynovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, technickej infraštruktúry a rodinných a bytových domov a občianskej vybavenosti.
- V ochrannom pásme VTL plynovodu a RS VTL/STL ČSA neumiestňovať stavby a nevysádzať vzrastlú zeleň. Zriaďovať stavby v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete

### 4.3) Elektronické komunikácie

Pre zabezpečenie plánovaných potrieb telekomunikačných služieb na riešenom území obytného súboru Veterník - Kremnica realizovať:

- miestne telekomunikačné káblové vedenia s uložením v zemi spolu s ostatnou technickou infraštruktúrou pozdĺž navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a navrhovanej mestskej zbernej komunikácie s uložením v zemi. Napojovací bod navrhovaných miestnych telekomunikačných vedení bude určený (stanovený) v etape územného konania pri výstavbe jednotlivých okrskov obytného súboru v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

Regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia sú zdokumentované vo výkrese č. 4, č. 5 v M 1 : 1 000. Vo výkresoch č. 4 a č. 5 sú záväzné navrhované trasy a zariadenia technického vybavenia územia včítane ich umiestnenia.

## 5) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, určenie zastavovacích podmienok a intenzita zastavania

### 5.1) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch obytného súboru Veterník - Kremnica

Pri výstavbe samostatne stojacich rodinných domov, radových rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti rešpektovať nasledované zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb a nasledovné regulatívy:

#### a) Okrsok **A**

- maximálny počet pozemkov a stavieb samostatne stojacich rodinných domov 12
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia (2P+ P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m, výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 10,0 m od úrovne terénu,

- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy po sklonom v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%
- nepovoľuje sa realizácia podpivničenia stavieb rodinných domov
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny. Vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m
- stavebná čiara zástavby rodinných domov stanovená na 13,5 m od osi navrhovanej mestskej zbernej komunikácie (MZ)
- šírka uličného priestoru (od oplotenia pozemkov RD) stanovená u mestskej zbernej komunikácie (MZ 8,0/40) na 15,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 2,0 m pás sprievodnej zelene, šírka komunikácie 7,0 m, pás sprievodnej zelene 2,0 m a peší chodník 2,0 m
- šírka stavieb samostatne stojacich rodinných domov max. 14,0 m, hĺbka zástavby stanovená na max. 15,0 m
- šírka pozemkov samostatne stojacich rodinných domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich rodinných domov na pozemku rodinných domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich rodinných domov podľa §13, bod10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovený na  $K_z = \max. 0,3$
- podiel plôch zelene na pozemkoch rodinných domov stanovený na min. 60%
- rešpektovať ochranné pásmo preložky STL D 225 plynovodu z RS VTL/STL 2 x 1,0 m , ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území zóny
- rešpektovať koridor ochranného pásma 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia južne od riešeného územia zóny, ochranné a bezpečnostné pásmo regulačnej stanice RS VTL/STL zemného plynu a VTL plynovodnej prípojky. V ochrannom pásme neumiestňovať vzrastlú zeleň. V súlade so zákonom č.251/2012 možno zriaďovať stavby (rodinné domy) v bezpečnostnom pásme RS VTL/STL iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

#### **b) Okrsok B**

- maximálny počet samostatne stojacich rodinných domov 11
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 1 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia (1P+P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m, výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 7,0 m od úrovne terénu,
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy so sklonom v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%

- u pozemkoch rodinných domov č. 7, 8, 9, 10 a č.11 sa povoľuje realizácia podpivničenia rodinných domov
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m
- stavebná čiara zástavby rodinných domov stanovená na 13,5 m od osi mestskej zbernej komunikácie (MZ), na 11,5 m od osi miestnej obslužnej komunikácie (MO 7,5/40) a na 8,25 m od osi miestnej komunikácie (MOU 5,5/30)
- šírka uličného priestoru od oplotenia pozemkov rodinných domov stanovená na 10,5 m v členení na 2,0 m peší chodník, šírka komunikácie 6,5 m, peší chodník 2,0 m
- šírka stavieb samostatne stojacich rodinných domov max. 14,0 m, hĺbka zástavby rodinných domov stanovená na max. 14,0 m,
- šírka pozemkov samostatne stojacich rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich rodinných domov na pozemkoch rodinných domov stanovené v rozsahu návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich rodinných domov podľa § 13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovená na  $K_z = \text{max. } 0,3$
- podiel plôch zelene na pozemkoch rodinných domov stanovený na min. 60%
- rešpektovať koridor ochranného pásma 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia južne od riešeného územia zóny v rozsahu návrhu ÚPN zóny

### c) Okrsok **C**

- maximálny počet samostatne stojacich rodinných domov ~~46~~ **11**, počet radových rodinných domov 5, celkový počet rodinných domov ~~24~~ **16**
- podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov stanovená na 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia (2P+P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m, výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 10,0 m od úrovne terénu,
- u samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov na pozemkoch č. 1 až č. 16 dopravné sprístupnenie z miestnej komunikácie (MO 6,5/4) realizovať na úrovni 2 nadzemného podlažia, (zdokumentované vo výkrese č. 6, rezy A – A', B – B' **priesvitka**)
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy so sklonom v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%
- nepovoľuje sa realizácia podpivničenia stavieb samostatne stojacich a radových rodinných domov

— maximálny počet skupinových garáží 15

- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky samostatne stojacich rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m. Pozemky radových rodinných domov zo strany miestnej komunikácie (MO 6,5/40) neoplocovať
- stavená čiara zástavby samostatne stojacich a radových rodinných domov stanovená na 7,0 m, 8,75 m a 9,75 m od osi miestnej komunikácie MO 6,5/40
- šírka uličného priestoru od oplotenia pozemkov rodinných domov stanovená na 7,5 m v členení na 2,0 peší chodník, 5,5 m miestna komunikácia
- šírka pozemkov samostatne stojacich a radových rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu **ZaD č. 1 ÚPN zóny** a zdokumentovaná vo výkrese č. 6 (**priesvitka**)
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov na pozemkoch rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu **ZaD č. 1 ÚPN zóny** a zdokumentovaná vo výkrese č. 6 (**priesvitka**) a v charakteristickom priestorovom osadení miestnych komunikácií a rodinných domov (rezy A – A', B – B' a C – C')
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich a radových rodinných domov podľa § 13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovený na max.  $K_z = \max. 0,4$
- podiel plôch zelene na pozemku rodinných domov stanovený na min. 50%
- rešpektovať potenciálne zosuvné územie ako riziko stavebného využitia okrsku. Podmienky výstavby rodinných domov, dopravného a technického vybavenia územia, posúdenie a overenie potenciálnych svahových deformácií je potrebné overiť inžiniersko-geologickým prieskumom v etape územného a stavebného konania.

#### **d) Okrsok D**

- počet vila domov ~~5~~ **4**, maximálny počet bytov 2 BJ/1 viladom, celkove ~~40~~ **8** bytov
- počet samostatne stojacich rodinných domov ~~max. 1RD/1 BJ~~
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 2 nadzemné podlažia a možnosť využitia podkrovia (2P+ P). Výška jedného podlažia max. 3,0 m, výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 7,0 m od úrovne terénu
- podlažnosť viladomov 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia (2P+ P). Pri viladomoch výška jedného podlažia max. 3,0 m, výška zastavanie (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 10,0 m od úrovne terénu
- u viladomov na pozemkoch č. 1 až č. ~~7~~ **8** vzhľadom na konfiguráciu (svažitosť) terénu dopravne sprístupnenie z miestnej komunikácie (MO 7,5/40) realizovať v úrovni 2 nadzemného podlažia, ktoré je zdokumentované vo výkrese č. 6, rez D – D'

- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy so sklonom v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%
- nepovoľuje sa realizácia podpivničenja viladomov
- požaduje sa realizácia garáže v objekte viladomu
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu a viladomov prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky samostatne stojacich rodinných domov a viladomov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m.
- stavená čiara zástavby viladomov stanovená na 9,25 m od osi navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie (MO) 7,5/40 v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka uličného priestoru stanovená od oplotenia pozemkov viladomov po pozemky bytových domov na 15,5 m v členení na 2,0 m peší chodník, 5,0 m verejné parkovisko, 6,5 m miestna komunikácia a 2,0 m peší chodník
- ~~- šírka uličného priestoru u prepojovacej miestnej obslužnej komunikácie (MO 6,5/40) na Ulicu Sama Chalupku stanovená na 11,5 m v členení na 2,0 m pás sprievodnej zelene, 5,5 m šírka miestnej komunikácie, 2,0 m peší chodník a 2,0 m pás sprievodnej zelene~~
- realizovať verejnú parkovú **sprievodnú** zeleň v rozsahu návrhu **ZaD č. 1** ÚPN zóny
- šírka stavby samostatne stojaceho rodinného domu max. ~~12,0~~ **16,0** m , hĺbka zástavby max. 14,0m
- šírka pozemku samostatne stojaceho rodinného domu stanovená v rozsahu návrhu **ZaD č. 1** ÚPN zóny a zdokumentovaná vo výkrese č. 6 (**priesvitka**)
- umiestnenie stavby samostatne stojaceho rodinného domu na pozemku rodinného domu v rozsahu návrhu **ZaD č. 1** ÚPN zóny zdokumentované vo výkrese č. 6 (**priesvitka**)
- ~~- šírka stavby viladomu max. 18,0 m a . 20,0 m (pozemok č. 9 a 10). Hĺbka zástavby viladomu stanovená na max. 12,0 m~~
- šírka pozemkov viladomov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny a zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb viladomov na ich pozemkoch stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku samostatne stojaceho rodinného domu podľa §13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovená na  $K_z = \max. 0,3$  **0,4**. Koeficient zastavanosti pozemkov viladomov stanovený na  $K_z = \max. 0,4$
- podiel plochy zelene na pozemku rodinného domu stanovený na min. 60%, na pozemkoch viladomov na min. 50%
- novú zástavbu viladomov vizuálne odčleniť od historickej zástavby osady Veterník hospodárskou a rekreačnou záhradou s vysokou drevinou vegetáciou na jestvujúcich pozemkoch rodinných domov.

**e) Okrsok E**

- počet bytových domov 5, minimálny počet bytov 30
- podlažnosť bytových domov 3 nadzemné podlažia a možnosť využitia podkrovia (3P+P). Pri bytových domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m. Výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 12,5 m od úrovne terénu.
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej strechy so sklonom v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%,
- povoľuje sa realizácia podpivničenia bytových domov
- stavebná čiara stanovená na 10,0 m od osi miestnej komunikácie parkoviska, na 13,25 m a 15,25 m od osi navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie MO 7,5/40
- šírka uličného priestoru od hranice pozemkov bytových domov po hranicu pozemkov (oplotenia) rodinných domov okrsku A stanovená na 28,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 2,0 m pás sprievodnej zelene, 7,0 m šírka mestskej zbernej komunikácie, 2,0 m pás sprievodnej zelene, 2,0 m šírka pešie chodníka, 5,0 + 6,0 m šírka parkoviska a 2,0 m peší chodník
- šírka uličného priestoru od hranice pozemkov bytových domov po hranicu pozemkov (oplotenia) viladomov okrsku D stanovená na 15,5 m, v členení na 2,0 m peší chodník, 5,0 m úrovňové parkoviská, 6,5 m šírka miestnej komunikácie a 2,0 m peší chodník
- koeficient zastavanosti pozemku bytových domov podľa §13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR je  $K_z = \max. 0,4$
- podiel plôch zelene na pozemkoch bytových domov stanovený na min. 50%
- požaduje sa realizácia detských ihrísk a nenáročných športových ihrísk na pozemkoch bytových domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- realizovať úrovňové parkoviská dopravne sprístupnené z navrhovanej mestskej zbernej komunikácie (MZ 8,0/40) a miestnej obslužnej komunikácie (MO 7,5/40) o kapacite min. 50 staní
- pozemky bytových domov sa nesmú oplocovať
- architektonické stvárnenie objektov bytových domov prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasád a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry bytových domov

**f) Okrsok občianskej vybavenosti**

- realizovať komerčnú občiansku vybavenosť (obchody, služby) na pozemku č. 1 (označenie v grafike) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- podlažnosť komerčnej občianskej vybavenosti 1 nadzemné podlažie (1P). Výška jedného podlažia stanovená na max. 4,5 m. Výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na max. 7,5 od úrovne terénu,
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy so sklonom strechy v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%

- nepožaduje sa oplotenie pozemku komerčnej občianskej vybavenosti
- stavebná čiara zástavby komerčnej občianskej vybavenosti stanovená na 10,0 m od osi navrhovanej mestskej zbernej komunikácie MZ 8/40
- veľkosť pozemku komerčnej občianskej vybavenosti stanovená na 0,1 ha v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Umiestnenie stavby komerčnej občianskej vybavenosti stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku podľa §13, bod 10) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. stanovený na  $K_z = \max. 0,4$ . Podiel plôch zelene stanovený na min. 40%
- realizovať verejnú sociálnu občiansku vybavenosť na pozemku č. ② (označenie v grafike) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- podlažnosť stavieb sociálnej komerčnej občianskej vybavenosti 1 nadzemné a 2 nadzemné podlažia. Výška jedného podlažia stanovená na max. 4,5 m. Výška zastavania (podlažnosti) stanovená u hrebeňa strechy na 6,5 m a 11,0 m od úrovne terénu.
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy so sklonom strechy v smere klesajúceho terénu, sklon strechy min. 30%
- stavebná čiara zástavby sociálnej občianskej vybavenosti stanovená na 14,0 m od osi navrhovanej mestskej zbernej komunikácie MZ 8/40
- šírka uličného priestoru stanovená na 16,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 7,0 m šírka mestskej zbernej komunikácie, 5,0 m šírka parkoviska a 2,0 m peší chodník
- veľkosť pozemku sociálnej občianskej vybavenosti stanovená na 0,37 ha v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Umiestnenie stavby občianskej vybavenosti stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku podľa §13, bod 10) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. stanovený na  $K_z = \max. 0,4$ . Podiel plôch zelene stanovený na min. 50%
- pozemok sociálnej občianskej vybavenosti musí byť oplotený. Oplotenie pozemku riešiť do výšky max. 1,2 m
- architektonické stvárnenie objektov občianskej vybavenosti prispôsobiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasád a krytiny. Vylúčiť lesklé, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry občianskej vybavenosti

Pri realizácii verejnej parkovej zelene a sprievodnej zelene v rozsahu návrhu ÚPN zóny rešpektovať nasledovné regulatívy:

- realizovať verejnú parkovú zeleň o výmere 0,97 ha vo východnej časti riešeného územia zóny medzi výrobným areálom ELBA a navrhovaným obytným okrskom A. Menovaná zeleň musí plniť aj funkciu izolačnej protihlukovej zelene. Povoľuje sa realizácia detského ihriska a peších chodníkov. Novú výsadbu realizovať použitím domácich druhov drevín,

- realizovať verejnú parkovú zeleň o výmere 0,6 **0,59** ha v severnej časti riešenia územia zóny. Povoľuje sa realizácia detského ihriska a peších chodníkov. Novú výsadbu realizovať použitím domácich druhov drevín,
- ~~— realizovať menšiu plochu verejnej parkovej zelene o výmere 0,2 ha v západnej časti riešeného územia zóny v okrsku D,~~
- realizovať sprievodnú zeleň (zatrávnené plochy) pozdĺž navrhovanej zbernej komunikácie, pri otočke zbernej komunikácie so zástavkou v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- realizovať sprievodnú zeleň (zatrávnené plochy) v ochrannom pásme 22 kV nadzemného elektrického vedenia, RS VTL/STL a VTL plynovodnej prípojky, v ochranných pásmach sa nepovoľuje výsadba vzrastlej zelene.

Menované záväzné regulatívy a zastavovacie podmienky sú zdokumentované vo výkrese č. 3 – Návrh verejnej dopravnej vybavenosti a vo výkrese č. 6 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie v M 1 : 1 000.

## 5.2) Ochranné pásma a územie chránené podľa osobitných predpisov

Pri realizácii obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodovodu do priemeru 500 mm  
kolmo od vonkajšieho okraja potrubia ..... 2 x 1,5 m
- ochranné pásmo kanalizácie do priemeru 500 mm  
kolmo od vonkajšieho okraja potrubia ..... 2 x 1,5 m
- Ochranné pásma pre elektroenergetické vonkajšie elektrické vedenia v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. (zákon o energetike):
  - vonkajšie 22 kV elektrické vedenie – 10,0 m na obidve strany kolmo na vedenie od krajného vodiča
  - káblové 22 kV elektrické vedenia – 1,0 m na obidve strany kolmo od krajných káblov
  - transformačnej stanice TS – 10,0 m (kioskové TS bez ochranného pásma)
- Ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia.
- Ochranné pásmo plynárenských zariadení v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. (Zákon o energetike)
  - VTL plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm 4,0 m na obidve strany kolmo od osi potrubia plynovodu
  - nízkotlakové a stredotlakové plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádza plyn v zastavanom území obce 1,0 m na obidve strany kolmo od osi potrubia plynovodu
  - regulačné stanice (RS) 8,0 m

- Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení
  - VTL plynovody, VTL plynovodná prípojky s menovitou svetlosťou do 350 mm a RS VTL/STL 20,0 m na obidve strany kolmo od osi potrubia plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia.

Pri realizácii obytného súboru Veterník – Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné územia chránené podľa osobitných predpisov:

- Potenciálne zosuvné územia  
Menované územie sa vymedzuje ako riziko stavebného využitia s výskytom potenciálnych svahových deformácií. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia (okrsok C, D a okrsok občianskej vybavenosti) s výskytom potenciálnych svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžiniersko-geologickým prieskumom v etape územného a stavebného konania.
- Chránené ložiskové územie Kremnica (CHLÚ) určené na ochranu výhradného ložiska Au – Ag rúd, výhradné ložisko s určeným dobývacím priestorom /DP 63/, Kremnica, zlaté a strieborné rudy. Navrhovanou výstavbou na lokalite Veterník – Kremnica nebude dotknutá ochrana ložísk.
- Pamiatková zóna krajinného charakteru „Územie banských diel v okolí Kremnice“. Na území zóny Veterník – Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky určené KPÚ Banská Bystrica:
  - vizuálne odčleniť jestvujúcou hospodárskou zeleňou navrhovanú zástavbu v riešenom území ÚPN zóny Veterník – Kremnica od historickej zástavby osady Veterník,
  - minimalizovať zásah do konfigurácie terénu pri výstavbe miestnych komunikácií a rodinných domov,
  - rešpektovať chránené pohľady na historické dominanty mesta s charakteristickou siluetou a panorámou vo väzbe na okolitú krajinu,
  - rešpektovať exponovanú polohu riešeného územia zóny vnímanú v siluete od severu z pamiatkovej rezervácie a v celej ploche od západu – juhozápadu,
  - dodržať výškové regulatívy – dvoj a trojpodlažnú zástavbu s podkrovím. Vylúčené je vytvárať akékoľvek nové dominanty v riešenom území, ktoré by mohli zmeniť existujúcu siluetu mesta,
  - zachovať tradičný spôsob zastrešovania objektov sedlovými alebo pultovými strechami,
  - uplatniť regionálne architektonické prvky, charakteristické materiály a farebnosť (vylúčiť výraznú farebnosť fasád objektov a krytín),
  - vylúčiť použitie lesklých, leštených, zrkadlových a reflexných plôch na exteriér objektov,
  - navrhovanú technickú infraštruktúru prednostne riešiť trasovaním pod povrchom terénu.

Na celom k. ú. Kremnice a na riešenom území zóny môže dôjsť pri stavebnej a hospodárskej činnosti k objaveniu archeologických nálezísk a nálezov. Krajský pamiatkový úrad v Banskej Bystrici v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní

akejkoľvek stavebnej či inej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v procese územného a stavebného konania.

V lokalite Veterník – Kremnica je na pozemku KN-C č. p. 1224/11 evidovaný biotop „Mezofilné trvale trávnaté porasty“.

Menované ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov sú zdokumentované vo výkrese č. 1, č. 2 a vo výkrese č. 6 v M 1 : 5000 a 1 : 1 000 a v schéme záväzných častí riešenia.

## 6) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie

### 6.1) Čistota ovzdušia

Za účelom zabezpečenia čistoty ovzdušia:

- do navrhovaného obytného súboru Veterník - Kremnica neumiestňovať nové veľké zdroje znečisťovania ovzdušia,
- postupne plynofikovať navrhované obytné okrsky so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a okrsok občianskej vybavenosti. U navrhovaných decentralizovaných zdrojov tepla povoľovať palivovú základňu zemný plyn, biomasu a elektrickú energiu.

### 6.2) Čistota povrchových a podzemných vôd

Na zlepšenie súčasného stavu čistoty vôd realizovať:

- realizovať novú splaškovú a jednotnú kanalizáciu na riešenom území zóny,
- realizovať dažďovú kanalizáciu na riešenom území zóny so zaústením do recipientu tok Veterník
- zabezpečiť odvádzanie vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd otekajúcich zo zastavaného územia zóny, z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, z parkovísk, z odstavňích plôch, pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody vybudovaním zariadenia zachytávajúceho plávajúce látky (mechanických nečistôt, ropných a olejových splachov). Vody z povrchového odtoku zo zástavby (strechy objektov) a spevnených plôch stavebných pozemkov je potrebné odvieť do akumuláčnych nádrží situovaných na vlastných pozemkoch. Vody z miestnych obslužných komunikácií, chodníkov, verejných parkovísk a odstavňích plôch občianskej vybavenosti je potrebné odvieť do dažďovej kanalizácie, alebo riešiť vhodným vsakovacím systémom. Na kritických miestach cestnej dopravy na miestach spevnených odstavňích plôch, pozemných komunikácií pre motorové vozidlá vrátane parkovacích plôch, kde sa predpokladá výrazný obsah látok (ropné, olejové splachy), ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody je potrebné riešiť osadenie odlučovača ropných látok s vyhovujúcou veľkosťou a stupňom čistenia. Menované vody sa povoľuje vypúšťať do toku

Veterník len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Realizovať na

kritických miestach cestnej dopravy, na verejných parkoviskách, na autobusových zastávkach a odstavných (spevnených) plochách občianskej vybavenosti lapače mechanických splavenín a lapače olejov na zachytávanie splachov ropných látok.

- odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd realizovať v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. a NV SR 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

### 6.3) Odpadové hospodárstvo

V oblasti odpadového hospodárstva na území zóny:

- realizovať komplexný separovaný zber komunálneho odpadu v súlade s „Programom odpadového hospodárstva mesta Kremnica“
- biologicky rozložiteľný odpad produkovaný obyvateľmi rodinných domov zhodnocovať kompostovaním na ich pozemkoch alebo v mestskej kompostárni. Biologicky rozložiteľný odpad z údržby plôch verejnej zelene, zelene na pozemkoch bytových domov a zelene z pozemkov občianskej vybavenosti zhodnocovať kompostovaním v kompostárni mesta. Odvoz komunálneho odpadu realizovať po navrhovanej mestskej zbernej komunikácii a navrhovaných miestnych komunikáciách z cesty III/2487, Ulice Československej armády.

### 6.4) Hluk

V oblasti ochrany obytného územia zóny pred obťažujúcim hlukom z výrobného programu firmy ELBA a. s.:

- spracovať samostatnú „Hlukovú štúdiu exponovanej rodinnej a bytovej výstavby vo východnej časti územia zóny Veterník - Kremnica“
- realizovať protihlukovú stenu vo východnej časti územia zóny vo väzbe na areál ELBA a. s. v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- vysadiť verejnú parkovú zeleň s izolačnou funkciou medzi areálom firmy ELBA a. s. a obytným okrskom **A** v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

## 7) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

ÚPN zóny Veterník – Kremnica určuje nasledovnú nevyhnutnú vybavenosť stavieb:

- všetky rodinné domy, viladomy, bytové domy a občianska vybavenosť musia byť napojené na verejný vodovod a verejnú splaškovú a jednotnú kanalizáciu samostatnými prípojkami,
- všetky rodinné domu a viladomy musia byť vybavené akumuláčnou nádržou pre odvedenie dažďových vôd,

- každý pozemok s objektom rodinného domu, viladomu, bytového domu a občianskej vybavenosti musí byť na verejnú NN elektrickú rozvodnú sieť napojený prostredníctvom skupinovej rozvodnej skrine,
- každý rodinný dom a viladom resp. jeho pozemok musí byť vybavený dvoma odstavnými stojiskami (parkovisko resp. garáž na pozemku alebo v objekte rodinného domu a viladomu),
- bytové domy na svojom pozemku musia byť vybavené verejným parkoviskom. Odstavné parkovacie státiatia musia byť zabezpečené v rozsahu 1 státiatie /parkovisko na 1 byt,
- každý pozemok rodinného domu a viladomu musí mať v oplotení miesto na odpadové nádoby triedeného komunálneho odpadu,
- na pozemku bytových domov musí byť miesto na odpadové nádoby triedeného komunálneho odpadu umiestnené na verejne prístupnom mieste vo väzbe na verejné parkovisko,
- pozemky rodinných domov, viladomov musia byť oplotené,
- stavby miestnych obslužných komunikácií a peších chodníkov a verejnej občianskej vybavenosti musia byť riešené pre bezbariérový pohyb chodcov,
- verejná občianska vybavenosť musí byť vybavená verejnými parkoviskami v súlade s platnou STN v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

## **8) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny**

Pri navrhovanej zástavbe obytného súboru rešpektovať, že riešené územie zóny sa nachádza v území pamiatkovej zóny „Územie bankských diel v okolí Kremnice“. Rešpektovať zásady ochrany pamiatkovej zóny „Územie bankských diel v okolí Kremnice“. V ÚPN zóny sú rešpektované chránené pohľady z územia zóny na historické dominanty mesta, na charakteristickú siluetu a panorámu vo väzbe na okolitú krajinu. Jedná sa o exponované pohľady z:

- navrhovaného parku severne od bývalého areálu MŠ,
- z pozemkov navrhovanej verejnej občianskej vybavenosti a navrhovanej mestskej zbernej komunikácie.

V ÚPN zóny je rešpektovaná exponovaná poloha riešeného územia, ktorá je vnímaná v siluete mesta v pohľadoch od severu z MPR a zo západu a juhozápadu. Navrhovanú zástavbu občianskej vybavenosti realizovať max. s 2 nadzemnými podlažiami, bytové domy s 3 nadzemnými podlažiami a podkrovím, u rodinných domoch a viladomoch s 1 nadzemným podlažím a 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím. Nové výškové dominanty sa nenavrhujú. Navrhuje sa tradičné zastrešenie objektov sedlovými alebo pultovými **pol valbovými, valbovými** strechami so sklonom strechy v smere klesajúceho terénu.

Dopravné sprístupnenie riešeného územia zóny navrhovanou mestskou zbernou komunikáciou je riešené mimo historickú zástavbu mesta. Navrhovaná nová zástavba na území zóny Veterník –

Kremnica bude od historickej zástavby bývalej osady Veterník odčlenená jestvujúcimi pozemkami s hospodárskou zeleňou (záhradami) s vysokou drevinou vegetáciou.

Riešené územie zóny navrhuje nové plochy verejnej parkovej zelene v súlade s ÚPN mesta vo východnej časti zóny medzi výrobným areálom ELBA a. s. a obytným okrskom **A** a severne od navrhovaného okrsku s občianskou vybavenosťou a v obytnom okrsku **D**.

Z hľadiska začlenenia navrhovanej zástavby do okolitej zástavby pamiatkovej zóny a do krajiny je potrebné:

- uplatniť regionálne architektonické prvky, charakteristické materiály a farebnosť **fasád v jemných pastelových farbách**. Vylúčiť použitie lesklých, leštených, zrkadlových a reflexných plôch na exteriéry objektov, **realizovať priehľadné oplotenie pozemkov**,
- realizovať verejnú parkovú zeleň v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- zachovať a nezastavovať jestvujúce záhrady s vysokou drevinou vegetáciou medzi okrskom **C**, **D** a Veternickou ulicou.

## 9) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb

ÚPN zóny Veterník – Kremnica neurčuje žiadne stavby, na ktoré by sa nevyžadovalo v zmysle §39a stavebného zákona rozhodnutie o umiestnení stavby.

## 10) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu obytného súboru

V rámci majetkoprávnej prípravy územia obytného súboru Veterník – Kremnica sa delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu rodinných a bytových domov, občianskej vybavenosti nenavrhuje.

## 11) Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácii. Zoznam verejnoprospešných stavieb

ÚPN zóny vymedzuje nasledovné pozemky na verejnoprospešné stavby:

- pozemky pre navrhovanú mestskú zbernú komunikáciu (MZ) včítane pridruženého priestoru komunikácie ( peší chodník a pás sprievodnej zelene)
- pozemky pre navrhované lokálne miestne obslužné komunikácie (MO) včítane pridruženého priestoru komunikácie ( peší chodník a pás sprievodnej zelene)
- pozemky pre zástavky prímestskej hromadnej autobusovej dopravy
- pozemky pre verejnú parkovú zeleň
- pozemky pre navrhované technické vybavenie územia v členení na:
  - vodovod, kanál

- STL plynovod
- 22 kV káblové elektrické vedenia, NN káblové elektrické vedenie
- transformačnú stanicu (TS)
- telekomunikačné káblové vedenia

Zoznam verejnoprospešných stavieb je nasledovný:

#### A.) VEREJNÁ DOPRAVA

- 1 Zriadenie južnej trasy základného komunikačného systému mesta - zbernej komunikácia (MZ) včítane pridruženého priestoru komunikácie ( peší chodník a pás sprievodnej zelene) prepájajúcej cestu I/65 (nad Včelínom) s cestou III/2556 (na Renbíze)
- 2 Zriadenie lokálnych miestnych obslužných komunikácií (MO) včítane pridruženého priestoru komunikácie (peší chodník a pás sprievodnej zelene)
- 3 Zástavky prímestskej autobusovej hromadenej dopravy osôb
- 4 Pešie komunikácie

#### B.) LÍNIOVÉ VEDENIA A ZARIADENIA VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

- 5 Pre zásobovanie pitnou vodou a odkanalizovanie:
  - jednotná kanalizácia
  - splašková kanalizácia
  - dažďová kanalizácia
  - vodovod
- 6 Pre zásobovanie elektrickou energiou, plynom a teplom a verejné telekomunikačné zariadenia
  - STL plynovody včítane preložky STL plynovodu D 225
  - NN elektrické káblové vedenia
  - telekomunikačné káblové vedenia
  - preložka 22 kV elektrického káblového vedenia
- 7 Navrhované transformačné stanice (TS)

#### C) VEREJNÁ PARKOVÁ ZELEŇ

- 8 Navrhovaný verejný park

Všetky navrhované verejnoprospešné stavby sú zakreslené v územnom pláne zóny Veterník - Kremnica vo výkrese č.3, č.4 a č.5 a v schéme verejnoprospešných stavieb a asanácií

~~ÚPN zóny navrhuje na asanáciu individuálnu garáž na pozemku p. č. 1265/14.~~

## 12) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešné stavby

Pre riešenie územného plánu zóny Veterník – Kremnica sú záväzné časti riešenia premietnuté do textovej a grafickej časti nasledovne:

**A) TEXTOVÁ ČASŤ**

- Závazná časť ÚPN zóny (Návrh regulatívov územného rozvoja zóny)
  - o Schéma záväzných častí riešenia
  - o Schéma verejnoprospešných stavieb a asanácií

**B) GRAFICKÁ ČASŤ**

- |   |             |   |             |
|---|-------------|---|-------------|
| - | Výkres č. 2 | Komplexný urbanistický návrh  | M 1 : 1 000 |
| - | Výkres č. 3 | Návrh verejnej dopravnej vybavenosti  | M 1 : 1 000 |
| - | Výkres č. 4 | Návrh verejnej technickej vybavenosti, vodné hospodárstvo                         | M 1 : 1 000 |
| - | Výkres č. 5 | Návrh verejnej technickej vybavenosti, energetika a elektronické komunikácie      | M 1 : 1 000 |
| - | Výkres č. 6 | Výkres priestorovej a funkčnej regulácie zóny, vymedzenie regulovaných priestorov | M 1 : 1 000 |

*Poznámka:*

čierny text – znenie textu podľa platného ÚPN zóny

červený text – návrh textu podľa ZaD č. 1 ÚPN zóny

čierny text – text záväznej časti, ktorý sa vypúšťa