

**Oznámenie o strategickom dokumente**  
**Územný plán zóny Zvolen, Čierne Zeme – Tepličky – Zmeny a doplnky 02.**

**I. Základné údaje o obstarávateľovi:**

- 1. Názov:**  
Mesto Zvolen
- 2. Identifikačné číslo:**  
00 320 439
- 3. Adresa sídla:**  
Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen
- 4. Meno, priezvisko, adresa, tel. číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa:**  
Ing. Vladimír Maňka, primátor mesta Zvolen, Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen
- 5. Meno, priezvisko, adresa, tel. číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente, a miesto na konzultácie:**  
Ing. arch. Peter Kašša, MsÚ Zvolen, vedúci odboru územného plánovania, Nám. Slobody 22, 960 01 Zvolen, 3.posch., č. dv. 355, 045/5303 228,  
Ing. Katarína Tisončíková, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, MsÚ Zvolen, odbor územného plánovania, Nám. Slobody 22, 960 01 Zvolen, 3.posch., č. dv. 357, 045/5303 261.

**II. Základné údaje o strategickom dokumente:**

- 1. Názov:**  
Územný plán zóny Zvolen, Čierne Zeme – Tepličky – Zmeny a doplnky 02 (ďalej len „ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02“)
- 2. Charakter:**  
Strategický dokument s miestnym dosahom – návrh zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta.  
ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je spracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení (ďalej „stavebný zákon“) a Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, ako samostatná príloha k platnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorou je Územný plán zóny Zvolen – Čierne Zeme – Tepličky, schválený uznesením MsZ č. 61/2007 zo dňa 28.5.2007 a Územný plán zóny Zvolen – Čierne Zeme – Tepličky – Zmeny a doplnky 01, schválený uznesením MsZ č. 19/2010 zo dňa 22.2.2010.  
Smerná a záväzná časť ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je spracovaná formou doplnenia a vypustenia textu úplného znenia ÚPN Z Zvolen ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme – Tepličky v znení zmien a doplnkov 01.  
Grafická časť je spracovaná formou priesvitky, ako náložky na výkresy ÚPN Z Zvolen, ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky so zapracovaním ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 01. Grafická časť obsahuje 3 výkresy.
- 3. Hlavné ciele:**  
Dôvodom pre obstaranie ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je zmena zastavovacích podmienok regulačného celku č.4, v súvislosti s aktuálnym investičným

zámerom umiestniť v dotknutej časti územia dva objekty namiesto pôvodne navrhovaného jedného objektu. Potreba umiestnenia dvoch objektov vyplynula z požiadavky investora na účelnejšie rozmiestnenie stavieb, efektívnejšej a komfortnejšej dostupnosti pre zákazníkov, postupujúcej výstavby polyfunkčných zariadení obchodno-spoločenského charakteru v dotknutej lokalite Retail Parku, ktorá je vymedzená z juhu Strážskou cestou, zo západu štátnou cestou I/66, z východu Kováčovským potokom a zo severu komunikáciou B2 MZ 13,5/60. Investičný zámer jedným z navrhovaných objektov zasahuje aj do územia, ktoré nie je určené na zastavanie. Realizáciou investičného zámeru zostane v regulačnom bloku č.4 15% ozelenenej plochy oproti pôvodne navrhovaným 20%. Ako náhradu za zníženie podielu zelene v regulačnom bloku č.4 investor vybuduje na dvoch navrhovaných objektoch zelené strechy.

Cieľom ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky – ZaD 02 je zmeniť tvar plochy, ktorá vymedzuje územie pre zastavanie pozemku budovami vo východnej časti regulačného celku č.4 a zmeniť index minimálnej ozelenenej plochy lop v regulačnom celku č.4 z 0,2 na 0,15.

Obstaranie ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 odsúhlasilo MsZ vo Zvolene uznesením č. 38/2022 zo dňa 28.3.2022

#### **4. Obsah (osnova):**

Obsah ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02:

Dôvodová správa

##### **A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

- A.1. Obstaranie územného plánu zóny
- A.2. Hlavné ciele a úlohy, ktoré územný plán rieši
- A.3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny
- A.4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

##### **B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

- B.1. Vymedzenie hranice riešeného územia
- B.2. Opis riešeného územia
- B.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí nadradenej územnoplánovacej dokumentácie
- B.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia
- B.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia
- B.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a ostatnej krajiny
- B.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- B.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb
- B.9. Požiadavky na zariadenia CO
- B.10. Životné prostredie
- B.11. Chránené časti krajiny
- B.12. Doprava
- B.13. Zeleň
- B.14. Vodné hospodárstvo
- B.15. Energetika
- B.16. Poľnohospodársky pôdny fond
- B.17. Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby
- B.18. Pozemky určené na verejnoprospešné stavby

##### **C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

- C.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
  - C.1.1. Regulatívy funkčného využívania
  - C.1.2. Regulatívy priestorového usporiadania

- C.2. Regulatívy priestorového usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia
- C.3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch
  - C.3.1. Umiestnenie stavby na pozemku
  - C.3.2. Intenzita zastavania
  - C.3.3. Prípustnosť architektonického riešenia
  - C.3.4. Nevyhnutné vybavenie stavieb
- C.4. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby
- C.5. Návrh regulatívov krajiny štruktúry a zelene
- C.6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- C.7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- C.8. Pozemky na verejnoprospešné stavby
- C.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb
- C.10. Schéma záväzných častí

Grafická časť

*Zmenené výkresy formou náložiek*

- 2. Komplexný urbanistický návrh
- 7. Výkres funkčnej a priestorovej regulácie
- 9. Doložka CO

## **5. Uvažované variantné riešenia.**

Návrh ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 neobsahuje variantné riešenia.

## **6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania.**

Prerokovanie návrhu ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 sa uskutočňuje podľa ustanovení § 23 stavebného zákona. Dotknutým orgánom štátnej správy, dotknutým fyzickým a právnickým osobám, správcom inžinierskych sietí bude návrh ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 doručený osobitne. Po vyhodnotení všetkých pripomienok a opätovnom prerokovaní pripomienok, ktoré nebude možné akceptovať, bude územnoplánovacia dokumentácia v zmysle akceptovaných pripomienok upravená. Následne bude územnoplánovacia dokumentácia predložená na preskúmanie v zmysle § 25 stavebného zákona na Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor výstavby a bytovej politiky. Po vydaní súhlasného stanoviska v zmysle § 25 stavebného zákona bude môcť byť schválená v Mestskom zastupiteľstve.

## **7. Vzťah k iným strategickým dokumentom.**

Návrh ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je v súlade so zadávacím dokumentom Zadanie, ktoré bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 101/2006 zo dňa 4.9.2006.

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je Územný plán mesta Zvolen schválený uznesením MsZ vo Zvolene č.144/2004 dňa 3.12.2004 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN M Zvolen“).

## **8. Orgán kompetentný na jeho prijatie.**

Mestské zastupiteľstvo vo Zvolene.

## **9. Druh schvaľovacieho dokumentu (napr. uznesenie Národnej rady SR, uznesenie vlády SR, nariadenie).**

Uznesenie Mestského zastupiteľstva.

### **III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia:**

#### **1. Požiadavky na vstupy.**

Vstupmi strategického dokumentu sú príslušné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva a zhodnotenie všetkých dostupných relevantných údajov o danom území – najmä zhodnotenie materiálov použitých pri vypracovaní strategického dokumentu.

Návrh ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 je v súlade so zadávacím dokumentom Zadanie, ktoré bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č.101/2006 zo dňa 4.9.2006.

#### **2. Údaje o výstupoch.**

ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 predstavuje aktuálnu územnoplánovacia dokumentáciu s podrobnosťou riešenia v objektovej skladbe, ktorá bude po jej schválení slúžiť na usmerňovanie investičnej činnosti v riešenom území a určovať zastavovacie a iné regulačné podmienky pre vydávanie územných rozhodnutí a stavebných povolení.

Výstupmi strategického dokumentu ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 sú záväzné limity a regulatívy územného rozvoja. Ich určeniu predchádza zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva. Výstupy budú formulované v záväznej časti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen.

#### **3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie.**

Priame vplyvy na životné prostredie:

- urbanistický rozvoj územia mesta
- zmeny v počte pracovných príležitostí, návštevníkov
- ostatné vplyvy
  - nepredpokladá sa vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia - ovzdušie a odpady s ohľadom na skutočnosť, že sa nejedná o novú lokalitu, len o zmenu podmienok zastavania poslednej voľnej plochy v zóne určenej na výstavbu polyfunkčných zariadení obchodno-spoločenského charakteru. Z hľadiska koncepcie rozvoja mesta Zvolen a zabezpečenia ochrany ovzdušia v meste je nevyhnutné zo strany súčasných aj navrhovaných prevádzkovateľov zdrojov znečistenia ovzdušia požadovať plnenie podmienok zabezpečujúcich ochranu ovzdušia podľa zákona č.137/2010 o ovzduší v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje práva a povinnosti právnických a fyzických osôb pri ochrane ovzdušia pred vnášaním znečisťujúcich látok ľudskou činnosťou a pri obmedzovaní príčin a zmiernovaní následkov znečisťovania ovzdušia. Z hľadiska koncepcie rozvoja mesta Zvolen a riešenia problematiky odpadového hospodárstva na území mesta je potrebné dodržiavať aktuálne platnú legislatívu o odpadovom hospodárstve, zák. č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
  - nepredpokladá sa vplyv na ochranu vôd; riešené územie nezasahuje do chránených vodohospodárskych oblastí ani do ochranných pásiem vodných zdrojov. Bude napojené na jestvujúcu rozvodnú sieť z hľadiska zásobovania vody ako i z hľadiska kanalizačnej siete,

Nepriame vplyvy:

- nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia vyplynú z využívania územia, ich dopad je možné eliminovať výsadbou funkčnej izolačnej zelene, verejnej zelene, resp. inými opatreniami.

Z hľadiska koncepcie rozvoja mesta Zvolen a v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja s osobitým zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, je nevyhnutné dôsledne dodržiavať zák. č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje postup pri komplexnom odbornom a verejnom posudzovaní pripravovaných stavieb, zariadení a iných činností určených podľa tohto zákona pred rozhodnutím o ich povolení, podľa osobitných predpisov a pri hodnotení návrhov niektorých rozvojových koncepcií z hľadiska ich predpokladaného vplyvu na životné prostredie.

Cieľom posudzovania je najmä:

- komplexne zistiť, opísať a vyhodnotiť vplyvy zámeru na životné prostredie,
- určiť opatrenia, ktoré zabránia, alebo zmenšia poškodzovanie životného prostredia,
- objasniť a porovnať výhody a nevýhody predloženého zámeru vrátane jeho variantov.

V ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky v znení neskorších zmien a doplnkov je problematika životného prostredia riešená komplexne, navrhnuté riešenie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých navrhovaných činností v riešenom území, so zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja.

Navrhovaným riešením ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme – Tepličky - ZaD 02 sa podmienky dané koncepciou platného ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky z hľadiska možných vplyvov na životné prostredie nemenia.

#### **4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva.**

Nepredpokladá sa vplyv na zdravotný stav obyvateľstva, východiskové zámery zodpovedajú podmienkam ochrany verejného zdravia vyplývajúcich zo zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov.

#### **5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, súvislé hospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie.**

Navrhované činnosti sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Zvolen, s platným prvým stupňom ochrany prírody v zmysle zák.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, kde platí všeobecná ochrana prírody a krajiny.

Vplyv na veľkoplošné chránené územia:

Navrhované činnosti v zmysle ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 sa nenachádzajú v území, ktoré by bolo súčasťou veľkoplošného chráneného územia ani v jeho blízkom okolí. Navrhovanými činnosťami nedôjde k negatívnemu ovplyvňovaniu predmetu ochrany.

Vplyv na maloplošné chránené územia:

Maloplošnými chránenými územia sú: Chránený areál Borová hora, prírodná pamiatka Zolná a prírodná pamiatka Zolniansky lahar. Navrhovanými činnosťami v zmysle ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 nedôjde k negatívnemu ovplyvňovaniu flóry, fauny a biotopov vzhľadom na uvedenú lokalizáciu.

Vplyv na chránené vtáčie územia (CHVÚ):

Navrhované činnosti v zmysle ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 nezasahujú do chráneného vtáčieho územia, ani naň nebudú mať negatívny vplyv. Najbližšie chránené územie SKCHVÚ 022 je Poľana.

Vplyv na územia európskeho významu (ÚEV):

Dotknuté územie riešené ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 nie je súčasťou žiadneho územia európskeho významu. Najbližšie územie európskeho významu sú Gavurky, Skalka a Boky. Navrhované činnosti nezasahujú do chráneného územia európskeho významu, ani naň nebudú mať negatívny vplyv.

#### **6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.**

Nepredpokladajú sa významnejšie riziká spojené s uplatňovaním strategického materiálu vo vzťahu k životnému prostrediu.

**7. Vplyvy na životné prostredie prekračujúce štátne hranice.**

Nepredpokladá sa vplyv na životné prostredie prekračujúci štátne hranice.

**IV. Dotknuté subjekty:**

**1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti.**

Obyvatelia Mesta Zvolen, fyzické a právnické osoby so záujmami na území mesta Zvolen – t.j. k.ú. Zvolen, Môťová, Zolná, Lukové, Kráľová (podnikateľské subjekty, neziskové organizácie, občianske združenia, správcovia inžinierskych sietí), vlastníci pozemkov.

**2. Zoznam dotknutých subjektov.**

Dotknuté orgány štátnej správy

1. Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbova 2, 837 52 Bratislava
2. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná 8, 975 65 Banská Bystrica
3. Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, Nám. L. Štúra 1, 974 01 Banská Bystrica
4. Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o ŽP, OPaK, Nám. SNP 96/50, 960 01 Zvolen
5. Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o ŽP, ŠVS, Študentská 2084/12, 961 01 Zvolen
6. Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o ŽP, OO, Študentská 2084/12, 961 01 Zvolen
7. Okresný úrad Zvolen, odbor starostlivosti o ŽP, OH, Študentská 2084/12, 961 01 Zvolen
8. Okresný úrad Zvolen, odbor krízového riadenia, Študentská 2084/12, 961 01 Zvolen
9. Okresné riaditeľstvo HZZ vo Zvolene, Lieskovská cesta 500/38, 960 01 Zvolen
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Nádvorná 12, 960 01 Zvolen

**6. Dotknuté susedné štáty.**

Riešením ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme - Tepličky - ZaD 02 nie je dotknuté územie iného štátu.

**V. Doplnujúce údaje:**

**1. Mapová a iná grafická dokumentácia (napr. výkres širších vzťahov v mierke primeranej charakteru a pôsobnosti strategického dokumentu).**

Grafická časť ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme – Tepličky - ZaD 02 je spracovaná formou priesvitiek ako náložky na výkresy č.2, č.7 a č.9 ÚPN Z – Zvolen – Čierne zeme – Tepličky v znení zmien a doplnkov 01.

výkres č.2. Komplexný urbanistický návrh

výkres č.7. Výkres funkčnej a priestorovej regulácie

výkres č.9. Doložka CO

Kompletná územnoplánovacia dokumentácia ÚPN Z Zvolen, Čierne zeme – Tepličky – ZaD 02 je zverejnená na webovej stránke mesta Zvolen [www.zvolen.sk](http://www.zvolen.sk), na adrese: <https://www.zvolen.sk/uzemne-plany-zon.html>

**2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu.**

- ÚPN M Zvolen schválený MsZ vo Zvolene uzn.č.144/2004 dňa 3.12.2004, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov (ZaD 01 - 11 a ZaD 13) – *poznámka: ZaD12 boli prerokované, ale neboli v MsZ schválené*
- Zadanie pre ÚPN Z Zvolen, Čierne Zeme – Tepličky, ktoré bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 101/2006 zo dňa 4.9.2006.
- Územný plán zóny Zvolen, Čierne Zeme – Tepličky schválený uznesením MsZ vo Zvolene č. 61/2007 zo dňa 28.5.2007
- Územný plán zóny Zvolen, Čierne Zeme – Tepličky – Zmeny a doplnky 01, schválený uznesením MsZ č. 19/2010 zo dňa 22.2.2010.

**VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia:**

MsÚ Zvolen, odbor územného plánovania, 21.12.2022

**VII. Potvrdenie správnosti údajov:**

**1. Meno spracovateľa oznámenia.**

Ing. Katarína Tisončíková, MsÚ Zvolen, odbor územného plánovania

**2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka.**

**Ing. Vladimír Maňka**  
**primátor mesta Zvolen**