

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov: Územný plán mesta Zvolen - Zmeny a doplnky 15
Obstarávateľ: Mesto ZVOLEN,
zastúpené primátorom mesta Ing. Vladimírom Maňkom,
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby:
Ing. arch. Peter Kašša , reg. č. 493
Spracovateľ: Ing. arch. Štefan Rafanides, autorizovaný architekt, reg. č. 2131AA
Dátum: 11/2024

Poznámka:

Textová časť obsahuje v dôvodovej správe zhrnutie spracovania zmien a doplnkov platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu mesta Zvolen (ďalej len ÚPN M Zvolen) v znení neskorších zmien a doplnkov, v rozsahu jednej lokality.

Smerná a záväzná časť sú spracované formou doplnenia a vypustenia textu znenia textovej časti platného ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 10, ktorý je spracovaný ako úplné znenie ÚPN M Zvolen - ZaD 01-10 so zapracovaním Zmien a doplnkov 11, 13 a 14. V roku 2021 bol spracovaný ÚPN M Zvolen - ZaD 12, ktorý bol verejne prerokovaný a je k nemu vydané súhlasné stanovisko v zmysle §25 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) pod č. OU-BB-OVBPI-2021/023645-003 zo dňa 22.9.2021, ktorý však nebol v MsZ schválený.

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy zdigitalizovaného čistopisu grafickej časti ÚPN M Zvolen v znení zmien a doplnkov 01 – 11, 13 a 14.

Doplňaný text:

aaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text:

aaaaaaaaaaaaa

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Mesto Zvolen, ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) a v súlade s § 30 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) účinného do 31.3.2024 v súčinnosti s prechodnými ustanoveniami § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní sústavne sleduje územno - technické, hospodárske a sociálne predpoklady organizácie územia regulovaného platným Územným plánom mesta Zvolen.

Dôvodom na obstaranie ÚPN M Zvolen sú nasledovné podnety právnických a fyzických osôb:

1. Podnet spoločnosti INVEST 50 a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava na zmenu funkčného využitia a priestorového usporiadania časti územia v lokalite Rákoš. Spoločnosť INVEST 50 a.s. je v lokalite Rákoš vlastníkom pozemkov:

- parc. č. C-KN 4299/2, 12, 33, 44, 92, 93, 94, 146, 186, 251 k.ú. Zvolen, parc. č. E-KN 4211/2, 17, 4213/3, 4214/1, 8, 9 k.ú. Zvolen uvedených na LV č. 10449. Výmera pozemkov je 23 516 m²
- parc. č. C-KN 4299/34, 35, 38, 41, 43, 66, 159, 160 k.ú. Zvolen uvedených na LV č. 8120. Výmera pozemkov je 1 335 m²
- parc. č. C-KN 4299/36 k.ú. Zvolen uvedenej na LV č. 4377. Výmera pozemku je 298 m².

Spoločnosť INVEST 50 a.s. má záujem na uvedených parcelách vybudovať obytný súbor. Ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov spoločnosť INVEST 50 a.s. zabezpečila spracovanie architektonicko - urbanistickej štúdie. Podľa spracovanej architektonicko – urbanistickej štúdie obytný súbor bude pozostávať z 8 bytových domov a 1 nájomného bytového domu. Bytové domy sú navrhnuté ako 6 podlažné, zastrešené zelenými plochými strechami. Parkovanie vozidiel budúcich obyvateľov je navrhnuté vo zvýšenom suteréne, vo vnútroblokoch bytových domov. Na strechách zvýšených suterénov vnútroblokov sú navrhnuté

zelené strechy, detské ihriská a oddychové plochy. Pre parkovanie vozidiel budúcich nájomníkov v nájomnom bytovom dome je navrhnuté úrovňové parkovisko. Predpokladaný počet obyvateľov navrhovaného obytného súboru je 1276 obyvateľov.

2. Podnet spoločnosti DOLDRUMS s.r.o., Rastislavova 10168/8A, 960 01 Zvolen na zmenu funkčného využitia a priestorového usporiadania časti územia v lokalite Rákoš. Spoločnosť DOLDRUMS s.r.o. je v lokalite Rákoš vlastníkom pozemkov parc. č. C-KN 4299/73-80, 82, 175, 177-179, 225, 226, 254, 255, 4214/2 k.ú. Zvolen uvedených na LV č.10112. Výmera pozemkov je 25 919 m². Spoločnosť DOLDRUMS s.r.o. má záujem na uvedených parcelách vybudovať obytný súbor. Ako podklad pre spracovanie zmien a doplnkov spoločnosť DOLDRUMS s.r.o. zabezpečila spracovanie zastavovacej štúdie. Podľa spracovanej architektonicko – urbanistickej štúdie obytný súbor bude pozostávať zo 7 polyfunkčných objektov. Polyfunkčné objekty sú navrhnuté ako 6 podlažné, zastrešené plochými strechami s ustupujúcim podlažím. Na prízemí objektov je navrhnutá občianska vybavenosť, v 2 až 6 podlaží a v ustupujúcom podlaží sú navrhnuté byty. Parkovanie vozidiel budúcich obyvateľov je navrhnuté pozdĺž komunikácií na úrovni terénu. V navrhovanom obytnom súbore je predpoklad umiestnenia 150 bytov, čomu odpovedá približne 450 obyvateľov a približne 1200 m² zariadení občianskej vybavenosti.
3. Podnet fyzickej osoby (vlastníka pozemku), ktorý má záujem o zapracovanie parcely C KN č. 191/22, k.ú. Lukové, na plochu určenú pre obytné územie – plochy zástavby rodinných domov. Tento podnet bol aj súčasťou riešenia ÚPN M Zvolen ZaD 12 , predstavoval lokalitu č.12/3 Lukové Západ.

Mestské zastupiteľstvo vo Zvolene uzneseniami č. 14/2020 zo dňa 02.03.2020, č. 153/2023 zo dňa 18.09.2023 a č. 16/2024 zo dňa 26.02.2024 súhlasilo so zapracovaním podnetov formou zmien a doplnkov do ÚPN M Zvolen, schváleného uznesením MsZ č.144/2004 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Územný plán mesta Zvolen (ÚPN M Zvolen) bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č.144/2004 zo dňa 3.12.2004, jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 83/2004. ÚPN M Zvolen bol aktualizovaný nasledovnými zmenami a doplnkami:

- ÚPN M Zvolen - Doplnok a zmena 01, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 156/2005 zo dňa 22.12.2005, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 91/2005,
- ÚPN M Zvolen - Zmena 02, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 83/2006 zo dňa 26.6.2006, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 97/2006,
- ÚPN M Zvolen - Doplnok a zmena 03, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 92/2008 zo dňa 29.9.2008, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 110/2008,
- ÚPN M Zvolen - Doplnok a zmena 04, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 22/2009 zo dňa 23.2.2009, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 117/2009,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 05, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 32/2010 zo dňa 22.3.2010, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 125/2010,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 06, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 49/2011 zo dňa 26.4.2011, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 141/2011,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 07, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 23/2012 zo dňa 27.2.2012, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 144/2012,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 08, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 83/2013 zo dňa 23.9.2013, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 152/2013,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 09, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 51/2014 zo dňa 18.4.2014, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 158/2014,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 10, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č.

98/2018 zo dňa 29.10.2018, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 188/2018,

- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 11, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 90/2020 zo dňa 14.9.2020, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 202/2020,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 13, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 70/2022 zo dňa 30.5.2022, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 213/2022,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 14, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 93/2024 zo dňa 22.7.2024, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 236/2024,

Predmetom riešenia zmien a doplnkov 15 sú nasledovné dielčie zmeny:

Lokalita č. 15/1 – Rákoš – predmetom riešenia je zmena druhu rozvojových funkčných plôch a ich usporiadanie. Funkčná plocha „*zmiešané územie nezávadnej výroby, skladov a služieb – stav*“ a časti funkčných plôch „*zmiešané územie s mestskou štruktúrou, plochyestskej a nadmestskej vybavenosti a bývania - návrh*“ a „*obytné územie – plochy súborov a skupín bytových domov – návrh*“ sú zmenené na funkčnú plochu „*zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy – návrh*“. Takisto sú zmenené priestorové regulatívy, najmä výška zástavby z pôvodných 3 nadzemných podlaží na 6 nadzemných podlaží. Výmera lokality je cca 4,6 ha.

Lokalita č. 15/2 – Lukové Západ – rieši doplnenie novej rozvojovej plochy „obytné územie - plochy zástavby rodinných domov - návrh“, ktorá bude funkčne a priestorovo nadväzovať a dopĺňať existujúcu a navrhovanú zástavbu rodinných domov, situovaných na západnej strane obce Lukové. Výmera lokality je cca 0,306 ha.

A. ZAKLADNE ÚDAJE 1		
A.1.	Obstaranie územného plánu mesta	1
A.2.	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré rieši územný plán	1
A.3.	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu mesta	1
A.4.	Údaje o súlade riešenia územia so Zadaním ÚPN mesta Zvolen	1
B. RIEŠENIE ÚZEMNEHO PLANU 1		
B.1.	Vymedzenie riešeného územia	1
B.1.1.	Zemepisná poloha	1
B.1.2.	Geologické a geomorfologické pomery	1
B.1.3.	Klimatické podmienky	1
B.1.4.	Hydrogeologické pomery	1
B.1.5.	Hydrologické pomery	1
B.2.	Väzby vyplývajúce z riešenia nadradenej územnoplánovacej dokumentácie	2
B.2.1.	Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001	2
B.2.2.	UPN VÚC Banskobystrický kraj	2
B.3.	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady	23
B.3.1.	Obyvateľstvo	23
B.3.2.	Domový a bytový fond	23
B.3.3.	Sociálno-ekonomické predpoklady	25
B.4.	Širšie vzťahy a záujmové územie	25
B.4.1.	Význam a funkcia mesta v štruktúre osídlenia	25
B.4.2.	Záujmové územie mesta	25
B.4.3.	Sídelná štruktúra	25
B.4.4.	Rekreácia a cestovný ruch	25
B.4.5.	Hospodárske aktivity	25
B.4.6.	Dopravné vzťahy	25
B.4.7.	Vodné hospodárstvo	25
B.4.8.	Zásobovanie elektrickou energiou	25
B.4.9.	Zásobovanie plynom	25
B.5.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	25
B.5.1.	Zhodnotenie vývoja osídlenia	25
B.5.2.	Súčasná urbanistická štruktúra mesta	26
B.5.3.	Návrh priestorového usporiadania mesta	26
B.6.	Návrh urbanistickej koncepcie mesta a funkčného využitia územia	26
B.6.1.	Hlavné smery rozvoja mesta	26
B.6.2.	Koncepcia rozvoja mestských sektorov	26
B.6.3.	Urbanistická kompozícia	27
B.6.4.	Ochrana pamiatok	29
B.7.	Návrh rozvoja bývania	29
B.7.1.	Centrum	29
B.7.2.	Podborová	29
B.7.3.	Východ	29
B.7.4.	Čierne Zeme - Rákoš	30
B.7.5.	Tepličky - Pod Strážami	30
B.7.6.	Sekier - Môt'ová	30
B.7.7.	Výrobno - dopravný	30
B.7.8.	Kráľová - Sekierska dolina	30
B.7.9.	Lukové	30
B.7.10.	Zolná	30
B.8.	Občianska vybavenosť	31
B.8.1.	Zhodnotenie súčasného stavu	31
B.8.2.	Návrh rozvoja občianskej vybavenosti	31
B.9.	Výroba	32
B.9.1.	Priemyselná výroba a sklady	32
B.9.2.	Poľnohospodárstva	32
B.9.3.	Lesné hospodárstvo	32
B.10.	Rekreácia a cestovný ruch	33

B.10.1.	Vnútromestské turistické a rekreačné zóny	33
B.10.2.	Prímestské rekreačné zóny	33
B.10.3.	Rekreačné priestory v širšom zázemí mesta	33
B.10.4.	Tabuľky	33
B.11.	Vymedzenie zastavaného územia mesta	33
B.11.1.	Zastavané územie mesta Zvolen	33
B.11.2.	Zastavané územie mestskej časti Zolná	33
B.11.3.	Zastavané územie mestskej časti Lukové	33
B.12.	Riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	33
B.12.1.	Obrana štátu	33
B.12.2.	Požiarňa ochrana a civilná ochrana obyvateľstva	33
B.12.3.	Ochrana územia proti veľkým vodám	34
B.13.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov USES	34
B.13.1.	Ochrana prírody a krajiny	34
B.13.2.	Krajinné prostredie	34
B.13.3.	Tvorba krajiny	34
B.13.4.	Územný systém ekologickej stability	34
B.13.5.	Koncepcia územného zabezpečenia ekologickej stability	34
B.14.	Návrh verejného dopravného vybavenia	34
B.14.1.	Železničná doprava	34
B.14.2.	Doprava automobilová a komunikácie	34
B.14.3.	Doprava pešia	35
B.14.4.	Doprava cyklistická	35
B.14.5.	Verejná doprava hromadná autobusová	36
B.14.6.	Verejná hromadná doprava na území SRC	36
B.15.	Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia	36
B.15.1.	Zdroje vody	36
B.15.2.	Zásobovanie pitnou vodou	36
B.15.3.	Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	36
B.15.4.	Vodné toky a nádrže	36
	Vodohospodárska problematika mesta Zvolen	36
B.15.5.	Zásobovanie pitnou vodou	36
B.15.6.	Zásobovanie prevádzkovou vodou	38
B.15.7.	Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	38
B.15.8.	Vodné toky	38
B.15.9.	Vodné nádrže	38
B.15.10.	Hydromeliorácie	38
B.16.	Energetika	38
B.16.1.	Zásobovanie elektrickou energiou	38
B.16.2.	Zásobovanie plynom	41
B.16.3.	Zásobovanie teplom	42
B.17.	Pošta a telekomunikácie	42
B.17.1.	Pošta	42
B.17.2.	Telekomunikácie	42
B.18.	Životné prostredie	42
B.18.1.	Ovzdušie	42
B.18.2.	Požiadavky na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie	42
B.18.3.	Návrh zásad a opatrení na nakladanie s odpadmi	43
B.18.4.	Voda	43
B.18.5.	Zásady funkčného využívania územia vo vzťahu k jeho ekologickej únosnosti	43
B.18.6.	Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine	43
B.18.7.	Návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnno-ekologických a estetických hodnôt územia	43
B.18.8.	Pôda	43
B.18.9.	Biota	43
B.18.10.	Ochranné pásma a vplyv dopravy na okolie	43
B.18.11.	Radónové riziko	43
B.18.12.	Klimatické zmeny	43

B.18.13.	Potenciálne a stabilizované zosuvy	43
B.19.	Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory	43
B.20.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF pre územný rozvoj mesta	44
B.20.1.	Poľnohospodársky pôdny fond	44
B.20.2.	Vyhodnotenie záberov LPF	45
	Tabuľky záberov pôdneho fondu	
B.21.	Hodnotenie navrhovaného riešenia	45
B.21.1.	Posúdenie riešenia z hľadiska environmentálnych dôsledkov	45
B.21.2.	Posúdenie riešenia z hľadiska sociálnych a ekonomických dôsledkov	45
B.21.3.	Hodnotenie riešenia z hľadiska územnotechnických dôsledkov	45
B.21.4.	Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska záberov pôdy	45
	ZÁVAZNÁ ČASŤ UPN MESTA ZVOLEN	
B.22.	Návrh regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	46
B.22.1.	Regulatívy urbanistické a priestorové	46
B.22.2.	Regulatívy funkčného členenia mesta	46
B.22.3.	Regulatívy funkčného členenia využívania územia mestských sektorov, regulatívy kompozičné a funkčného využitia plôch	46
B.22.4.	Regulatívy a zásady umiestnenia občianskej vybavenosti	49
B.22.5.	Regulatívy a zásady umiestnenia rekreačnej vybavenosti	49
B.22.6.	Regulatívy a zásady zachovania kultúrnehohistorických hodnôt	49
B.22.7.	Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia	50
B.22.8.	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska krajinnooekologických aspektov, ochrany prírody a tvorby krajiny a ekologickej stability územia	51
B.22.9.	Regulatívy a zásady starostlivosti o životné prostredie	51
B.22.10.	Vymedzenie zastavaného územia mesta	51
B.22.11.	Určenie území na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územnoplánovacia dokumentáciu a územnoplánovacie podklady	52
B.22.12.	Plochy na verejnoprosp. stavby, na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	52
B.23.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	52
B.23.1.	Stavby verejného záujmu	52
B.23.2.	Doprava	53
B.23.3.	Vodné hospodárstvo	53
B.23.4.	Energetika	53
B.24.	Schéma záväzných častí riešenia	54
	DOKLADOVÁ ČASŤ	
	REGISTRAČNÝ LIST	