

MESTSKÝ ÚRAD VO ZVOLENE

Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen

odbor územného plánovania

ESTING s.r.o.,
INŽINIERSKO – PROJEKTOVÁ A REALIZAČNÁ SPOLOČNOSŤ
Námestie SNP 64/2
960 01 Zvolen

Značka: 05 –969/TE7/2025

Vybavuje: Ing. arch. Peter Kašša

Dátum: 28.02.2025

VEC: Územnoplánovacia informácia WESTSIDE RESIDENCE, Zvolen - Západ

Na odbor územného plánovania, MsÚ Zvolen, ste predložili žiadosť o územnoplánovaciu informáciu o prípustnom využití a zástavbe pozemkov pre pripravovanú stavbu WESTSIDE RESIDENCE Zvolen – Západ, v k.ú. Zvolen

K Vašej žiadosti uvádzame nasledovné:

Navrhovaná výstavba objektu „WESTSIDE RESIDENCE“, sa nachádza severne od ulice Ľudovíta Štúra, v priestore, ktorý je zo západnej strany vymedzený polyfunkčným objektom „KOCKA“, zo severozápadu Pražskou ulicou, zo severu objektom bytového domu súp.č. 1456 a z východu objektom bytového domu súp.č. 5150. Územie je v súčasnosti nezastavané, nachádza sa na ňom z časti depónia zeminy po predchádzajúcich výstavbách v území a časť pozemku využívajú v súčasnosti obyvatelia susedných bytových domov a návštevníci susedného OC KOCKA na parkovanie (nespevnená plocha zelene). V južnej časti pozemku je vedený diagonálny chodník smerujúci od OC Kocka k autobusovej zástavke MHD na Štúrovej ulici.

Predmetná stavba je navrhnutá na parcelách:

- C-KN 3410/357, 3410/621, 3410/622, 3410/626 k.ú. Zvolen ktoré sú vo vlastníctve investora
- C-KN 3410/346, 3410/350, 3410/351, 3410/353, 3410/624, 3410/625 k.ú. Zvolen ktoré sú vo vlastníctve mesta Zvolen

Podľa Územného plánu mesta Zvolen, schváleného uznesením MsZ vo Zvolene č. 144/04 zo dňa 4.12.2004 v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej „platný ÚPN M Zvolen“) sa navrhovaná stavba „WESTSIDE RESIDENCE“ nachádza v mestskom sektore TEPLÍČKY – POD STRÁŽAMI vo funkčnej ploche obytné územie – plochy súborov a skupín bytových domov (stav). V ÚPN M Zvolen je na mieste stavby navrhnutý parkovací dom.

V ÚPN M Zvolen sú pre predmetné územie určené nasledovné regulatívy:

B.22.1. REGULATÍVY URBANISTICKÉ A PRIESTOROVÉ

Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia mesta Zvolen je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu:

B.22.1.1. V OBLASTI ŠTRUKTÚRY OSÍDLENIA

1. mesto Zvolen rozvíjať ako sídelné centrum nadregionálneho významu s významom južného pólu Stredoslovenského regionálneho centra,
3. pri podrobnejšom riešení rozvojových zámerov mesta akceptovať jeho územné rozdelenie na sektory so špecifickými podmienkami rozvoja:
 - **sektor Tepličky – Pod Strážami:** územie vymedzené na severnej strane Strážskou cestou, na východnej a južnej strane tokom rieky Hron, na západnej strane hranicou katastrálneho územia mesta,
6. vhodnosť začlenenie stavieb do územia z hľadiska urbanistického, vhodnosť začlenenia stavieb (vrátane reklamných stavieb) do územia z hľadiska architektonického s dôrazom v území obytnom, zmiešanom a rekreačnom, ako aj vhodnosť riešenia fasád (farebnosť, materiál a pod.) a oplotení (rozsah, výška, materiál a pod.) posúdiť príslušným odborom mestského úradu.

B.22.2. REGULATÍVY FUNKČNÉHO ČLENENIA MESTA

1. vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu vnútorného dopravného systému mesta, ktorý tvorí kostru

- funkčno-priestorových vzťahov v jeho zastavanom území,
2. rozvíjať centrá sektorov ako lokality sústredenej občianskej vybavenosti v obytných zónach mesta v priestoroch priesečníkov významných vnútromestských dopravných trás,
 3. pre vytvorenie podmienok optimálneho rozvoja v hraniciach zastavaného územia mesta je potrebné:
 - zachovať funkčné členenie zastavaného územia mesta ako polyfunkčného celku s územnou prevahou funkcií bývania a občianskej vybavenosti, vytvárajúcich charakteristickú mestskú urbanistickú štruktúru,
 - posilňovať význam centra mesta ako ťažiskového priestoru so sústredením vyššej občianskej vybavenosti nadregionálneho až celoštátneho významu,
 - vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu nových centier sektorov a významných mestských tried:
 - **Tepličky – Pod Strážami** – v obytnom súbore Tepličky, v lokalite Bariny a pozdĺžestskej triedy, ulice L. Štúra,

B.22.3. REGULATÍVY FUNKČNÉHO ČLENENIA A VYUŽÍVANIA ÚZEMIA MESTSKÝCH SEKTOROV, REGULATÍVY KOMPOZIČNÉ A FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Rozvoj mesta na nových plochách je potrebné regulovať vo vzťahu k limitujúcim podmienkam krajinej štruktúry, reliéfu terénu, polohy vo vzťahu k ochranným pásmam všetkých druhov, lokalizácie plôch vo vzťahu k centrálnejestskej zóne a možnosti ich dopravného napojenia na hlavný dopravný systém vnútorného mesta. V územnom pláne mesta Zvolen sú mimo pôvodného zastavaného územia navrhované lokality s funkčným zameraním na bývanie, občiansku vybavenosť nezávadnú výrobu a výrobné služby, veľkokapacitné zariadenia obchodu a veľkoskladov. Významný podiel v pôdoryse katastrálneho územia mesta majú plochy s funkčným zameraním na rekreáciu a cestovný ruch. Regulatívy využitia plôch sú stanovené podľa lokalizácie plôch v mestských sektoroch a ich funkčného zamerania.

5. TEPLIČKY – POD STRÁŽAMI **FUNKČNÉ ČLENENIE**

- pri ďalšom rozvoji priestoru obytného súboru Tepličky je potrebné
 - akceptovať súčasný plošný rozsah územia obytného súboru, jestvujúce funkčné plochy HBV považovať stavebnotechnicky za uzavreté, výstavbu umožniť len výnimočne za podmienok splnenia svetlotechnických a hygienických zásad a nárokov na dopravné napojenie a statickú dopravu,
 - rozvoj bývania v jestvujúcich funkčných plochách HBV:
 - zamerať na údržbu a rekonštrukciu súčasných bytových domov
 - umožniť výstavbu nových bytov ako doplnkovej funkcie pri rekonštrukcii a prestavbe jestvujúcich objektov občianskej vybavenosti a pri prestavbe nedostavaných a nevyužívaných objektov za podmienky zabezpečenia parkovacích miest na pozemku stavby
 - umožniť výstavbou nových bytov ako doplnkovej funkcie k navrhovaným parkovacím domom, za podmienky, že viac ako 50% podlahovej plochy objektu bude plniť funkciu parkovacieho domu
 - neumožniť výstavbu nových bytových domov
 - v jestvujúcich plochách HBV rozvoj občianskej vybavenosti zamerať na údržbu a rekonštrukciu súčasných zariadení a na prestavbu nedostavaných a nevyužívaných jestvujúcich objektov,
 - vytvárať podmienky pre realizáciu krajinárskych a sadovníckych úprav vnútroblokových priestorov,
 - realizovať pešiu trasu smerujúcu z centra obytného súboru Tepličky na západ, podchodom pod cestou I/66 smerom k vstupu do lesoparku a na východ, navrhovaným mostom cez Hron, do mestského parku Lanice a do centra mesta
 - v navrhovanej funkčnej ploche zmiešaného územia s mestskou štruktúrou pozdĺž rieky Hron umiestniť občiansku vybavenosť, prednostne pre obyvateľov sídliska obytného súboru Tepličky v zmysle územnoplánovacieho podkladu

REGULATÍVY KOMPOZIČNÉ

- urbanistickú kompozíciu obytného súboru Tepličky dotvárať celkovou humanizáciou prostredia:
 - vytvorením hlavných peších ťahov spájajúcich územie obytného súboru s prírodným prostredím lesoparku Veľká Stráž na západnej strane a mestského parku Lanice na ľavom brehu Hrona,
 - riešením vnútroblokových priestorov s realizáciou spoločných priestorov v kultivovanej zeleni so športovými a relaxačnými plochami,
 - priestorovým dotvorením nábrežia rieky Hron po celej dĺžke sektoru kultivovanou zeleňou, sadovníckymi úpravami, chodníkmi vo vzťahu k trasám hlavných peších ťahov a cyklistickou trasou,
 - jestvujúce funkčné plochy HBV považovať stavebnotechnicky za uzavreté, výstavbu umožniť len výnimočne

za podmienok splnenia svetlotechnických a hygienických zásad a nárokov na dopravné napojenie a statickú dopravu,

- prestavbu súčasných zariadení občianskej vybavenosti a prestavbu nedostavaných a nevyužívaných jestvujúcich objektov v jestvujúcich funkčných plochách HBV prispôbiť existujúcej zástavbe, zachovať zastavanú plochu a obostavaný priestor objektov,
- v navrhovanej funkčnej ploche zmiešaného územia s mestskou štruktúrou, pozdĺž rieky Hron rešpektovať nasledovné:
 - zástavbu územia riešiť s nadväznosťou na kompozičnú os, ktorou je tok rieky Hron,
 - výška zástavby max. 3. nadzemné podlažia,

REGULATÍVY VYUŽITIA PLÔCH

Lokalita	Návrh regulatívov
Celý sektor	• na území mestského sektoru pri realizácii nových investičných zámerov nepovoľovať výstavbu oplotení areálov prevádzok a zariadení mestotvorného charakteru

B.22.7. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

1. DOPRAVA

Doprava cestná

- v obytných zónach zabezpečiť dostatočný počet odstavných miest pre osobné autá bývajúcich obyvateľov, hromadné garáže budovať ako objektové sústavy a postupne likvidovať živelne postavené radové prízemné garáže a to najmä v centrálnej časti mesta,

Doprava statická

- Vytvárať podmienky pre postupnú realizáciu veľkokapacitných garáží v obytných súboroch v mestských sektoroch:
 - Teplice – Pod Strážami

B.22.9. REGULATÍVY A ZÁSADY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

2. KLIMATICKÉ ZMENY

V rámci adaptácie na klimatické zmeny je potrebné na území mesta realizovať nasledované opatrenia:

- Opatrenia proti častejším a intenzívnejším vlnám horúčav
 - koncipovať urbanistickú štruktúru mesta tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu,
 - zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest
 - vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov,
 - zabezpečiť prispôbenie výberu drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam,
 - vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktných hraníc sídla a do príľahlej krajiny,
- Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha
 - podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,
- Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok
 - zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky, s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov v extraviláne, a minimalizovaním podielu nepriepustných povrchov na urbanizovaných plochách v intraviláne,
 - zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre mesta,

S pozdravom

Ing. arch. Peter Kašša
vedúci odboru územného plánovania