

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov: Územný plán mesta Zvolen - Zmeny a doplnky 16
Obstarávateľ: Mesto ZVOLEN,
zastúpené primátorom mesta Ing. Vladimírom Maňkom,
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby:
Ing. arch. Petra Kaššu, reg. č. 493
Spracovateľ: ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 9585/41, Zvolen v zastúpení Ing. arch.
Beátou Mikušovou, autorizovaný architekt, reg.č.0549AA
Dátum: 03/2026

Poznámka:

Textová časť obsahuje v dôvodovej správe zhrnutie spracovania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu mesta Zvolen (ďalej len ÚPN M Zvolen) v znení neskorších zmien a doplnkov. 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, 14 a 15. 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-OVBP1-2021/023645-003 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, 14 a 15.

ÚPN M Zvolen, Zmeny a doplnky 16 sú spracované v súčinnosti s § 40 ods.4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Doplňaný text:

aaaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text:

aaaaaaaaaaaaaa

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 § 40 ods. 4 zákona o územnom plánovaní sústavne sleduje územno - technické, hospodárske a sociálne predpoklady organizácie územia regulovaného platným Územným plánom mesta Zvolen.

Dôvodom na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN M Zvolen je nasledovný podnet právnickej osoby ŽOS Zvolen a.s., Môťovská cesta 259/11, 960 03 Zvolen:

ŽOS Zvolen a.s. je vlastníkom výrobného areálu vo výrobnom - dopravnom sektore s existujúcimi budovami, ktoré už neplnia svoj pôvodný účel – garáže, dielne, sklady a administratívno-prevádzková budova.

ŽOS Zvolen a.s. má záujem o konverziu tohto výrobného areálu „brownfieldu“ na novú zónu podľa súčasných trendov v urbanizme, ktorou sa snažia priniesť tomuto areálu nový život. Ako podklad pre zmenu ÚPN M Zvolen spoločnosť ŽOS Zvolen a.s. spracovala a predložila hmotovo – objemovú štúdiu „Konverzia brownfield-u v časti areálu ŽOS Zvolen“

Mestské zastupiteľstvo vo Zvolene uznesením č. 16/2024 zo dňa 26.2.2024 súhlasilo so zapracovaním podnetu 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, schváleným 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, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 70/2022 zo dňa 30.5.2020, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 213/2022,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 14, schváleným 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,
- ÚPN M Zvolen - Zmeny a doplnky 15, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 241/2025 zo dňa 30.6.2025, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Zvolen č. 241/2025.

Predmetom riešenia zmien a doplnkov 16 je nasledovná zmena:

Predmetom riešenia je zmena časti funkčnej plochy „*plochy pre priemyselnú výrobu a skladovanie – stav*“, nachádzajúcej sa v mestskom sektore „VÝROBNO - DOPRAVNÝ“, na funkčnú plochu „*zmiešané územie s mestskou štruktúrou, plochy mestskej a nadmestskej vybavenosti a bývania - návrh*“. Pre navrhovanú funkčnú plochu sú v textovej časti zmien a doplnkov 16 stanovené regulatívy, podľa ktorých je územie určené pre umiestňovanie:

- objektov a areálov základnej a vyššej občianskej vybavenosti
- polyfunkčných domov s bývaním a občiansku vybavenosťou, občianska vybavenosť musí byť situovaná v parteri polyfunkčných domov
- doplňujúcej technickej a dopravnej infraštruktúry

Predmetná lokalita sa nachádza sa v zastavanom území mesta Zvolen a predstavuje časť katastrálneho územia Zvolen.

Predmetná lokalita je vymedzená nasledovnými parcelami:

- KN C č. 2148/9, 2187/63, 2187/65, 5369/34, 5369/35 – súkromní vlastníci
- KN C č. 2148/1, 2148/3, 2148/7, 2148/8, 2148/13, 2148/15, 2148/16 – Banskobystrický samosprávny kraj
- KN C č. 5306, 5369/7, 5369/8, 5369/9, 5369/10, 5369/11, 5369/12, 5369/26, 5369/29, 5369/62, 5369/63, 5369/64, 5369/66 – SR
- KN E č. 2186/1 – Mesto Zvolen
- KN C č. 2146/13, 2146/14, 2146/15, 2146/16, 2146/23, 2146/33, 5369/13 - ŽOS Asset s.r.o., Zvolen
- KN C č. 2146/36, 2146/37 – ŽOS Zvolen a.s.

Predmetná lokalita je ohraničená:

- zo severu železničnou traťou
- z východu jestvujúcim areálom železničných opravovní ŽOS Zvolen a.s.
- zo západu malými výrobnými - obchodnými prevádzkami (areál LIAZ)
- z juhu riekou Slatina

Výmera lokality je cca 5,5 ha.

A. ZAKLADNE ÚDAJE		
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		
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	2
B.1.5.	Hydrologické pomery	2
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	2
B.3.1.	Obyvateľstvo	2
B.3.2.	Domový a bytový fond	2
B.3.3.	Sociálno-ekonomické predpoklady	4
B.4.	Širšie vzťahy a záujmové územie	4
B.4.1.	Význam a funkcia mesta v štruktúre osídlenia	4
B.4.2.	Záujmové územie mesta	4
B.4.3.	Sídelná štruktúra	4
B.4.4.	Rekreácia a cestovný ruch	5
B.4.5.	Hospodárske aktivity	5
B.4.6.	Dopravné vzťahy	5
B.4.7.	Vodné hospodárstvo	5
B.4.8.	Zásobovanie elektrickou energiou	5
B.4.9.	Zásobovanie plynom	5
B.5.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	5
B.5.1.	Zhodnotenie vývoja osídlenia	5
B.5.2.	Súčasná urbanistická štruktúra mesta	5
B.5.3.	Návrh priestorového usporiadania mesta	5
B.6.	Návrh urbanistickej koncepcie mesta a funkčného využitia územia	6
B.6.1.	Hlavné smery rozvoja mesta	6
B.6.2.	Koncepcia rozvoja mestských sektorov	6
B.6.3.	Urbanistická kompozícia	9
B.6.4.	Ochrana pamiatok	10
B.7.	Návrh rozvoja bývania	10
B.7.1.	Centrum	10
B.7.2.	Podborová	10
B.7.3.	Východ	10
B.7.4.	Čierne Zeme - Rákoš	11
B.7.5.	Tepličky - Pod Strážami	11
B.7.6.	Sekier - Môt'ová	11
B.7.7.	Výrobno-dopravný	11
B.7.8.	Kráľ'ová - Sekierska dolina	11
B.7.9.	Lukové	11
B.7.10.	Zolná	11
B.8.	Občianska vybavenosť	11
B.8.1.	Zhodnotenie súčasného stavu	11
B.8.2.	Návrh rozvoja občianskej vybavenosti	11
B.9.	Výroba	14
B.9.1.	Priemyselná výroba a sklady	14
B.9.2.	Poľnohospodárstva	15
B.9.3.	Lesné hospodárstvo	15
B.10.	Rekreácia a cestovný ruch	15

B.10.1.	Vnútromestské turistické a rekreačné zóny	15
B.10.2.	Prímestské rekreačné zóny	15
B.10.3.	Rekreačné priestory v širšom zázemí mesta	15
B.10.4.	Tabuľky	15
B.11.	Vymedzenie zastavaného územia mesta	15
B.11.1.	Zastavané územie mesta Zvolen	16
B.11.2.	Zastavané územie mestskej časti Zolná	16
B.11.3.	Zastavané územie mestskej časti Lukové	16
B.12.	Riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	16
B.12.1.	Obrana štátu	16
B.12.2.	Požiarna ochrana a civilná ochrana obyvateľstva	16
B.12.3.	Ochrana územia proti veľkým vodám	16
B.13.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov USES	16
B.13.1.	Ochrana prírody a krajiny	16
B.13.2.	Krajinné prostredie	16
B.13.3.	Tvorba krajiny	17
B.13.4.	Územný systém ekologickej stability	17
B.13.5.	Koncepcia územného zabezpečenia ekologickej stability	17
B.14.	Návrh verejného dopravného vybavenia	17
B.14.1.	Železničná doprava	17
B.14.2.	Doprava automobilová a komunikácie	17
B.14.3.	Doprava pešia	18
B.14.4.	Doprava cyklistická	18
B.14.5.	Verejná doprava hromadná autobusová	18
B.14.6.	Verejná hromadná doprava na území SRC	18
B.15.	Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia	19
B.15.1.	Zdroje vody	19
B.15.2.	Zásobovanie pitnou vodou	19
B.15.3.	Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	19
B.15.4.	Vodné toky a nádrže	19
	Vodohospodárska problematika mesta Zvolen	19
B.15.5.	Zásobovanie pitnou vodou	19
B.15.6.	Zásobovanie prevádzkovou vodou	21
B.15.7.	Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd	21
B.15.8.	Vodné toky	22
B.15.9.	Vodné nádrže	22
B.15.10.	Hydromeliorácie	22
B.16.	Energetika	22
B.16.1.	Zásobovanie elektrickou energiou	22
B.16.2.	Zásobovanie plynom	24
B.16.3.	Zásobovanie teplom	25
B.17.	Pošta a telekomunikácie	27
B.17.1.	Pošta	27
B.17.2.	Telekomunikácie	27
B.18.	Životné prostredie	27
B.18.1.	Ovzdušie	27
B.18.2.	Požiadavky na hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie	27
B.18.3.	Návrh zásad a opatrení na nakladanie s odpadmi	27
B.18.4.	Voda	27
B.18.5.	Zásady funkčného využívania územia vo vzťahu k jeho ekologickej únosnosti	27
B.18.6.	Návrh opatrení na elimináciu alebo obmedzenie stresových prvkov v krajine	28
B.18.7.	Návrh opatrení na zachovanie a obnovenie krajinnno-ekologických a estetických hodnôt územia	28
B.18.8.	Pôda	28
B.18.9.	Biota	28
B.18.10.	Ochranné pásma a vplyv dopravy na okolie	28
B.18.11.	Radónové riziko	29
B.18.12.	Klimatické zmeny	29

B.18.13.	Potenciálne a stabilizované zosuvy	30
B.18.14	Environmentálne záťaže	30
B.19.	Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory	30
B.20.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF a LPF pre územný rozvoj mesta	30
B.20.1.	Poľnohospodársky pôdny fond	30
B.20.2.	Vyhodnotenie záberov LPF	30
B.21.	Hodnotenie navrhovaného riešenia	30
B.21.1.	Posúdenie riešenia z hľadiska environmentálnych dôsledkov	30
B.21.2.	Posúdenie riešenia z hľadiska sociálnych a ekonomických dôsledkov	30
B.21.3.	Hodnotenie riešenia z hľadiska územnotechnických dôsledkov	31
B.21.4.	Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska záberov pôdy	31
ZÁVAZNA ČASŤ UPN MESTA ZVOLEN		
B.22.	Návrh regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	32
B.22.1.	Regulatívy urbanistické a priestorové	32
B.22.2.	Regulatívy funkčného členenia mesta	32
B.22.3.	Regulatívy funkčného členenia využívania územia mestských sektorov, regulatívy kompozičné a funkčného využitia plôch	33
B.22.4.	Regulatívy a zásady umiestnenia občianskej vybavenosti	37
B.22.5.	Regulatívy a zásady umiestnenia rekreačnej vybavenosti	38
B.22.6.	Regulatívy a zásady zachovania kultúrnohistorických hodnôt	38
B.22.7.	Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia	38
B.22.8.	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska krajinnooekologických aspektov, ochrany prírody a tvorby krajiny a ekologickej stability územia	43
B.22.9.	Regulatívy a zásady starostlivosti o životné prostredie	43
B.22.10.	Vymedzenie zastavaného územia mesta	43
B.22.11.	Určenie území na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť územnoplánovacia dokumentáciu a územnoplánovacie podklady	44
B.22.12.	Plochy na verejnoprosp. stavby, na vykonanie delenia a sceľovanie pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	44
B.23.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	44
B.23.1.	Stavby verejného záujmu	44
B.23.2.	Doprava	44
B.23.3.	Vodné hospodárstvo	44
B.23.4.	Energetika	44
B.24.	Schéma záväzných častí riešenia	44
DOKLADOVÁ ČASŤ		
REGISTRACNÝ LIST		