

Obecný úrad Banský Studenec	
Číslo dňa: 9.2.2024	Registrátúrna značka:
Podacie číslo: 60/2024	Skriaščný znak a lehota:
Prílohy:	Vybavuje:

Obecný úrad Banský Studenec
Banský Studenec č. 60
969 01 Banský Studenec

Vybavuje: Miroslav Hriň ml (0911 601 500, hrin@camam.sk)
Ján Šalát (0911414735, jansalat@camam.sk)

Zvolen, 08.02.2024

Navrhovateľ: Zuzana Rudinská
Banská Belá č. 207
966 15 Banská Belá

Stavba: Rekreačná zóna – Banský Studenec

Katastrálne územie: Banská Štiavnica

Dotknuté parcely KN C č.: 719/151, 719/152, 719/154, 719/155, 719/159, 719/160, 719/178, 719/156, 719/157, 719/158, 719/161, 719/162, 719/163, 719/164, 719/165, 719/166, 719/167, 719/168, 719/169, 719/170, 719/171, 719/172, 719/173, 719/174.

VEC: Žiadosť o schválenie Zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie (Rekreačná zóna – Banský Studenec)

V mene navrhovateľa Vám predkladáme na schválenie vypracované Zadanie pre spracovanie Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny – Banský Studenec, vypracovanej odborne spôsobilou osobou: Ing. Danka Gajdošová, Energetikov 9, Banská Štiavnica.

S pozdravom,

Zuzana Rudinská
navrhovateľ



Miroslav Hriň
inžinierska činnosť

Príloha:
2x zadanie pre spracovanie UŠ

ZADANIE PRE SPRACOVANIE

URBANISTICKEJ ŠTÚDIE REKREAČNEJ ZÓNY - BANSKÝ STUDENEC



Ing. Danka Gajdošová, Energetikov 9, 969 01 Banská Štiavnica
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD reg.č. 436
Január 2024

1. Názov dokumentácie:

Urbanistická štúdia rekreačnej zóny Banský Studenec

2. Obstarávateľ:

P. Zuzana Rudinská , bytom Banská Belá 207 prostredníctvom Ing. Danky Gajdošovej, Energetikov 9, Banská Štiavnica (odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD , registračné číslo: 436)

3. Spracovateľ:

Autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov Ing. Arch. Martin Škoviera J. R. Poničana 841/104 ,962 23 Očová (reg. č. 1710 AA)

4. Predmet riešenia:

Predmetom riešenia je spracovanie územnoplánovacieho podkladu (urbanistickej štúdie) na riešenie funkčného využitia , hmotovo- priestorového usporiadania a riešenie dopravne - technických vzťahov v danom území v súlade s ustanoveniami §4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a v súlade s požiadavkami tohto Zadania.

Dôvodom obstarania „ Urbanistickej štúdie rekreačnej zóny Banský Studenec“ je získať územnoplánovací podklad na overenie základnej urbanistickej koncepcie územia a taktiež ktorý bude slúžiť ako podklad pri príprave nového územného plánu. Keďže obec Banský Studenec nemá v súčasnosti platný ÚPN obce v zmysle stavebného zákona vychádza sa z rozpracovaného Zadania (r. 2020) ako aj z nadradenej dokumentácie UPN VUC BB kraja a jeho zmien a doplnkov ako aj z Územného generelu rozvoja rekreácie a cestovného ruchu (r. 2000) . Lokalita , ktorá má byť riešená urbanistickou štúdiou sa nachádza pri Veľkom Kolpašskom jazere , v zastavanom území obce. Jedná sa o územie , ktoré je v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii VÚC BB kraja vedené ako rekreačné územie pričom v záväznej časti v regulatíve 3. Rozvoj rekreácie a turistiky je uvedená skutočnosť zadaná. Z uvedeného vyplýva , že samotný zámer výstavby rekreačných objektov v tejto lokalite je v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou . Riešené územie je cca o rozlohe 0.5651ha. Príslušným orgánom územného plánovania – obcou , bolo nariadené investorovi spracovať urbanistickú štúdiu , ktorá po vypracovaní , prerokovaní a odsúhlasení bude slúžiť pre ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti v zóne . Územie spadá do lokality UNESCO a vodný tajch Veľké Kolpašské jazero je technickou pamiatkou , preto je potrebné aby urbanistická štúdia svojim návrhom uvedené skutočnosti plne rešpektovala .

5. Účel použitia štúdie a ciele riešenia:

Urbanistická štúdia overí využiteľnosť územia lokality pre funkciu plochy rekreačných objektov - vhodnosť urbanistickej štruktúry, zahustenie výstavby, riešenie dopravnej a technickej vybavenosti a vo vzťahu už k riešenému územiu stanoví regulačné podmienky územia.

6. Vymedzenie riešeného územia:

Riešené územie sa nachádza v lokalite Veľké Kolpašské jazero ,katastrálne územie obce Banský Studenec, pričom samotné záujmové územie s jednotlivými pozemkami sa nachádza vo východnej časti jazera . V danej lokalite sa nachádzajú rekreačné chaty a niekoľko rodinných domov.

- **širšie vzťahy:** územie pre riešenie širších vzťahov bude spracované na podklade katastrálnej mapy a bude zahŕňať všetky kontaktné plochy riešeného územia ako aj body napojenia a teda vetvy TI do územia .Celá riešená časť novej rozvojovej lokality zahŕňa pozemky p.č. CKN 719/151, 719/152, 719/154, 719/155, 719/159, 719/160, 719/178,719/156. 719/157, 719/158 ,719/161, 719/162. 719/163, 719/164, 719/165, 719/166, 719/167, 719/168, 719/169, 719/170, 719/171, 712/172, 719/173, 719/174, 719/175 k.ú. Banský Studenec. Pozemky sú svahovité a evidované v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha.

- **riešené územie:** nachádza sa v zastavanom území obce Banský Studenec a je vymedzené: zo severu a východu účelovou prístupovou nespevnenou cestou p.č. CKN 719/152 a z južnej strany zástavbou existujúcich rekreačných objektov. Západná strana územia sa zvažuje k tajchu k vodnej ploche s tým , že je oddelená súkromnými pobrežnými pozemkami a 2 chatami.(viď. príloha)

7. Mierka spracovania

- širšie vzťahy : M 1: 1000
- komplexný urbanistický návrh: M 1:500
- návrh dopravného a technického vybavenia územia M 1:500
- návrh priestorovej regulácie M 1: 500

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti štúdie:

Urbanistická štúdia bude spracovaná v printovej forme ako textová a grafická časť v 2 paré vyhotoveniach a na elektronickom nosiči.

- Textová časť:

- základné údaje
- vymedzenie riešeného územia
- väzby na platnú vyššiu územnoplánovaciú dokumentáciu
- komplexné urbanistické riešenie - návrh organizácie a využitia územia s návrhom regulatívov
- návrh komplexného dopravného riešenia, návrh riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov : zásobovanie vodou, odkanalizovanie územia, zásobovanie elektrickou energiou , iné alternatívne zdroje
- väzby na koridory z hľadiska ochrany prírody a krajiny ako aj zhodnotenie dopadu na životné prostredie

- Grafická časť :

Skladba výkresov - viď. kap. 7

9. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z nadradenej dokumentácie

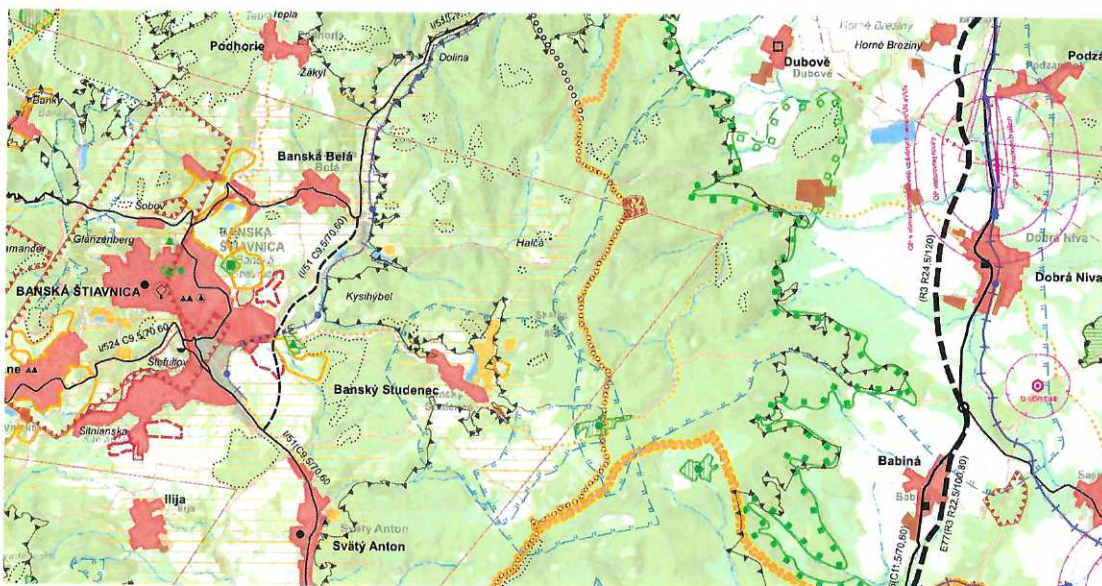
Obec Banský Studenec nemá vypracovaný platný územný plán v zmysle stavebného zákona. Je to obec pod 2000 obyvateľov z čoho vyplýva , že uvedený dokument nie je povinná obec mať vypracovaný . A však v r. 2019 obec pristúpila k spracovaniu ÚPN obce a v tomto čase sú vyhotovené Prieskumy a rozboru územia a spracované Zadanie (2020), ktoré zatiaľ nebolo schvaľované. Preto je potrebné aby UŠ bola v súlade s nadradenou dokumentáciou , ktorou je ÚPN VÚC BB kraja, ktorý bol schválený Vládou SR uzn.č. 394/1998 dňa 09.06.1998, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 263/1998 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

Záväzné regulatívy z ÚPB VÚC BB kraja :

3. V oblasti rozvoja rekreácie a turizmu :

3.1.6. pre dosiahnutie strategického cieľa a špecifických cieľov rozvoja cestovného ruchu v kraji je v plánovaní a regulácii územného rozvoja potrebné za prioritné považovať:

- turistické centrá - Banská Bystrica, Zvolen, Banská Štiavnica, Lučenec, Rimavská Sobota, Revúca, Brezno, Kremnica
- liečebné kúpele - Sliac, Kováčová, Brusno, Dudince, Číž, Sklené Teplice,
- horské turistické aglomerácie a strediská:
 - Donovaly - Liptovská Osada/Korytnica - Liptovské Revúce,
 - Špania Dolina/Šachtička - Selce/Čachovo,
 - Staré Hory - Turecká - Križná,
 - Banská Bystrica/Králiky - Kremnica/Skalka - Krahule,
 - Mýto pod Ďumbierom - Tále - Chopok Juh - Demänovská Dolina,
 - Šumiac - Telgárt ,
 - Lom nad Rimavocou - Sihla - Drábsko,
 - Banská Štiavnica - Horná Roveň - smer Banská Hodruša
 - Čertovica
- strediská a aglomerácie pri vode: Banská Štiavnica - Počúvadlo; Štiavnické Bane - Vindšachtské jazero, **Banský Studenec, Veľké Kolpašské jazero**, Hodruša Hámre - Dolnohodrušské jazero, Ružiná - Divín, Teplý Vrch, Štiavnické Bane - Richňava, Nová Baňa - Tajch, Zvolen - VN Môťov



Z nadradenej dokumentácie vyplýva, že celé územie spadá do OP II. stupňa vodárenského zdroja a preto je toto potrebné rešpektovať pri návrhu UŠ

10. Požiadavky na riešenie štúdie:**- Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:**

- riešiť prevádzkové a kompozičné väzby k existujúcej zástavbe a okolitej krajine . Dopravné riešenie navrhnuť napojením na miestnu komunikačnú sieť - spevnenú komunikáciu p.č. 1349/2 k.ú. Banský Studenec , následne po pozemkoch p.č. CKN 1158/4, 1157 a 1162/1 k.ú. Banský Studenec , ktoré slúžia ako nespevnené účelové komunikácie a prístup do chatovej rekreačnej časti územia . Komunikačnú sieť v lokalite navrhnuť v šírkovom usporiadaní tak, aby bol možný prejazd vozidiel požiarnej techniky, vozidiel rýchlej zdravotníckej pomoci a pod. Vnútorne pešie chodníky riešiť v minimálnych parametroch pre zachovanie zelene v čo najväčšej miere. Napojenie lokality na miestnu komunikáciu riešiť v súlade s platnými STN (t.j. polomery oblúkov, dodržať rozhládové trojuholníky pri výjazde a pod.)

- Požiadavky urbanisticko - architektonické na funkčno- priestorovú organizáciu a kompozíciu územia:

- riešiť funkčné využitie územia pre plochy rekreačných objektov za dodržania koeficientu zastavateľnosti územia max 0,3 a max. podlažnosť 1+1
- hmotovo- priestorové riešenie lokality prispôbiť prírodnému krajinnému rázu , zhodnotiť územie pre nízkopodlažnú zástavbu formou samostatne stojacich objektov s tým, že je nutné dodržať regionálne architektonické prvky a znaky
- požadujeme citlivé zakomponovanie novostavieb do krajinného prostredia v zmysle požiadaviek KPÚ Banská Bystrica
- vylúčiť ploché strechy, vysoké oporné múry, vežičky a pod.

- Požiadavky funkčno -priestorovej regulácie územia s podmienkou na parcelu:

Pre návrh funkčného využitia územia je potrebné formulovať návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia na parcelu :

- regulatívy funkčného využitia územia
- regulatívy intenzity využitia územia
- normatívne regulatívy v zmysle predpisov platných v čase realizácie stavieb (stavebno - technické požiadavky na výstavbu a iné)
- regulatívy pre osadenie stavieb na parcele
- regulatívy spôsobu využitia územia (doporučené spôsoby zastavania parcely, architektonické regulatívy ako je orientácia objektov, výškové obmedzenie, tvaroslovie či možnosti použitia jednotlivých materiálov)
- zaregulovať minimálne plochy zelene
- zaregulovať možnosti výstavby doplnkových stavieb, altánkov , terás a pod., vylúčiť bazény, stavby v korunách stromov , hospodárske objekty a pod.

- Požiadavky ekológie , ochrany a tvorby životného prostredia:

- riešiť nakladanie s odpadom v súlade s ustanoveniami zákona o odpadoch
- riešiť nakladanie s odpadovými vodami v súlade s platnými zákonmi a predpismi

- riešiť zásobovanie tepelnou energiou na báze elektrickej energie alebo netradičných ekologických foriem výroby energie
- rešpektovať ochranné pásma v území technickej infraštruktúry, ochranné pásmo pobrežných pozemkov vodného tajchu
- plne rešpektovať existujúcu založenú kostru MÚSES v území

-Požiadavky ochrany pamiatok:

-rešpektovať požiadavky Krajského pamiatkového úradu Banská Bystrica nakoľko uvedené územie spadá do lokality UNESCO

-Požiadavky na dopravnú obsluhu:

- riešiť dopravný vstup do lokality odbočkou z miestnej spevnenej komunikácie p.č. CKN 1349/2 k.ú. Banský Studenec . Zachovať a skvalitniť prepojenie rekreačnej zástavby v zmysle požiadaviek a noriem pre účelové komunikácie. Pešiu dopravu v území nie je nutné riešiť samostatne vzhľadom k prírodnému prostrediu.

-Požiadavky technického vybavenia územia :

Riešenie TI spracovať v štandardnom členení na:

a/zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia:

V súčasnosti v uvedenej lokalite nie je vybudovaný verejný vodovod z rozvodmi . Zásobovanie vodou navrhnuť individuálnymi vrtanými studňami a však do vybudovania verejných rozvodov. Pre navrhovaný počet rekreačných objektov v UŠ bude potrebné vyhotoviť hydrogeologický posudok, ktorý preukáže dostatočné množstvo a kvalitu vody .

V riešenom území nie je vybudované systémové odvádzanie odpadových vôd . Odpadové vody s existujúcich objektov sú likvidované akumuláciou do žúmp s vyvážením . V území je neprípustné budovanie DČOV vzhľadom k vodnej nádrži , ktorá je určená na kúpanie a rekreáciu. Odvádzanie dažďových vôd je potrebné realizovať vsakovaním na pozemku .

b/ zásobovanie elektrickou energiou:

Napojenie lokality elektrickou energiou riešiť z verejných rozvodov elektrickej energie s tým , že je potrebné preveriť kapacitné možnosti existujúcej trafostanice resp. navrhnuť možnosti posilnenia siete.

V návrhu urbanistickej štúdie je nutné zdokumentovať body napojenia na existujúce trasy technickej infraštruktúry a deklarovat' kapacitné možnosti technickej infraštruktúry

- Požiadavky z hľadiska ochrany pôdneho fondu CO a požiarnej ochrany

Zadanie urbanistickej štúdie vychádza z faktu , že pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a sú vedené ako ostatné plochy. Z uvedeného vyplýva , že vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu v tomto prípade nie je potrebné v tejto fáze spracovania UŠ riešiť .

Zadanie UŠ ďalej vychádza, z predpokladu, že riešením urbanistickej štúdie nebudú rozporované záujmy CO ani požiarnej ochrany.

Dopravnú infraštruktúru navrhnuť tak , aby bol možný prístup do lokality hasičskej techniky resp. vozidiel rýchlej zdravotníckej pomoci a pod.

11. Doteraz spracované súvisiace materiály:

- Územný generel rozvoja rekreácie a cestovného ruchu r.2000
- Zadanie pre ÚPN obce r. 2020
- Územný systém ekologickej stability územia – RÚSES okres Banská Štiavnica 2013
- Plán hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Banský Studenec r.2015-2025

12. Termín spracovania UŠ

- cca február – marec 2024

13. Prerokovanie UŠ

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými orgánmi miestnej štátnej správy a štátnej správy , fyzickými a právnickými osobami v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. S občanmi bude prerokovaná formou „Verejnej vyhlášky“ v súlade so zákonom a predpismi.

14. Odsúhlasenie UŠ:

- Obstarávateľ (súkromný investor) zabezpečí prerokovanie UŠ v zmysle ustanovení stavebného zákona - spôsobom v mieste obvyklým, následne OSO vypracuje vyhodnotenie pripomienok a námietok uplatnených v prerokovaní UŠ.
- Po odsúhlasení sa zabezpečí spracovanie čistopisu UŠ , ktorý bude slúžiť ako územnoplánovací podklad pre usmerňovanie ďalšej investičnej činnosti v území a pre územné rozhodovanie v danom území

Prílohy:

Vymedzenie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy

