

**URBAN studio s. r. o.**

*Sídlo:* Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: [urban@urban.sk](mailto:urban@urban.sk)

*Ateliér/poštová adresa:* Letná ulica č.45, 040 01 Košice

---

REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA  
VETERNÍK KREMNICA  
(Záväzná časť územného plánu zóny)

Návrh



**OBSAH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY,  
OBYTNÝ SÚBOR VETERNÍK - KREMNICA**

1) Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb .....	1
2) Zásady a regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb.....	1
3) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia .....	2
4) Regulatívy umiestnenia technického vybavenia .....	3
4.1) Vodné hospodárstvo .....	3
a) Zásobovanie vodou .....	3
b) Odkanalizovanie územia .....	3
c) Vodné toky .....	4
4.2) Energetika .....	4
a) Zásobovanie elektrickou energiou .....	4
b) Zásobovanie zemným plynom .....	5
4.3) Elektronické komunikácie .....	5
5) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, určenie zastavovacích podmienok a intenzita zastavania.....	6
5.1) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch obytného súboru Veterník - Kremnica .....	6
5.2) Ochranné pásma a územie chránené podľa osobitných predpisov .....	11
6) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie.....	13
6.1) Čistota ovzdušia .....	13
6.2) Čistota povrchových a podzemných vôd .....	13
6.3) Odpadové hospodárstvo .....	13
6.4) Hluk.....	14
7) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb.....	14
8) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny...	15
9) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb .....	15
10) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu obytného súboru .....	16
11) Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií. Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	16

**GRAFICKÉ PRÍLOHY:**

- Schéma záväzných častí riešenia
- Schéma verejnoprospešných stavieb

## 1) Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

- 1.1) Rešpektovať regulatívy na nasledovné priestorové homogénne jednotky obytného súboru Veterník - Kremnica
- obytný súbor Veterník - Kremnica v členení na okrsky **A**, **B**, **C**, **D** a **E** a okrskov verejnej občianskej vybavenosti
- 1.2) Rešpektovať nasledovné regulatívy priestorového usporiadania obytného súboru a jeho verejných priestorov:
- rešpektovať navrhovanú mestskú zbernú komunikáciu ukončenú obratiskom v rozsahu návrhu ÚPN zóny
  - rešpektovať jestvujúce miestne obslužné komunikácie ulicu Československej armády, ulicu Sama Chalupku a ulicu Veternickú s vypojením sa na cestu III/2556
  - rešpektovať okrsky **A**, **B**, **C** a **D** ako územie určené pre výstavbu rodinných domov, viladomov a okrskov **E** ako územie určené pre výstavbu bytových domov
  - rešpektovať navrhované plochy verejnej parkovej zelene vo východnej časti zóny a severne od bývalého areálu MŠ v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
  - pozemky v ochrannom pásme 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia v pobrežnom území toku Veterník a pozemky v ochrannom pásme VTL plynovodnej prípojky a regulačnej stanice zemného plynu (ďalej len RS) využiť ako zatravnené plochy bez realizácie verejnej technickej infraštruktúry a výsadby vzrastenej zelene.

## 2) Zásady a regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb

- 2.1) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb obytného okrsku **A**
- a) Základnou prípustnou funkciou riešeného územia okrsku je obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov
- 2.2) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb obytných okrskov **B** a **C**:
- a) Základnou prípustnou funkciou riešeného územia okrskov je:
- obytné územie s pozemkami a stavbami samostatne stojacích rodinných domov a radových rodinných domov
- b) Obmedzujúcou funkciou riešeného územia okrsku je obytné územie s pozemkami a stavbami skupinových garáží
- 2.3) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb obytného okrsku **D**:
- a) Základnou prípustnou funkciou riešeného územia obytného okrsku je obytné územie s pozemkami a stavbami viladomov a samostatne stojacích rodinných domov

- 2.4) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb obytného okrsku **E**:
- a) Základnou prípustnou funkciou riešeného územia obytného okrsku je obytné územie s pozemkami a stavbami bytových domov
- 2.5) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb okrsku verejnej občianskej vybavenosti
- a./ Základnou prípustnou funkciou riešeného okrsku je obytné územie s pozemkami a stavbami komerčnej občianskej vybavenosti a sociálnej občianskej vybavenosti
- 2.6) Rešpektovať nasledovné regulatívy funkčného využívania pozemkov verejnej zeleň:
- a) Základnou prípustnou funkciou riešeného územia je obytné územie s pozemkami verejnej parkovej zelene v rozsahu návrhu ÚPN zóny

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb sú zdokumentované vo výkrese č. 2 a č. 6 v M 1 : 1 000.

### 3) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- 3.1) Riešené územie obytného súboru Veterník - Kremnica dopravne sprístupniť prostredníctvom navrhovanej mestskej zbernej komunikácie v trase cesta I/65 ,Dolná ulica pri Včelíne – cesta III/2556 , ulica Československej armády
- 3.2) Realizovať základnú komunikačnú sieť obytného súboru miestne obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2 – C3 v kategórii MO 7,5/40, MO 6,5/30 a MOU 5,5/30 v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Realizovať komunikačné prepojenie miestnej obslužnej komunikácie ulice Sama Chalupku s miestnymi obslužnými komunikáciami obytného súboru Veterník - Kremnica.
- 3.3) Rekonštruovať jestvujúcu miestnu obslužnú komunikáciu ulicu Československej armády vo funkčnej triede C2 v kategórii MO 7,5/40.
- 3.4) Zabezpečiť statickú dopravu v okrskoch **A**, **B**, **C** a **D** s pozemkami a stavbami samostatne stojacich rodinných domov , radových rodinných domov a viladomov v rozsahu 2 garáže resp. parkoviská na 1 rodinný dom. V okrsku **E** realizovať úrovňové parkoviská vo väzbe na navrhované bytové domy v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Zabezpečiť statickú dopravu v okrsku **E** s pozemkami a stavbami bytových domov v rozsahu 1 parkovacie miesto na 1 byt v bytovom dome. Navrhovanú zástavbu rodinných domov a viladomov dopravne sprístupniť z navrhovaných miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Navrhované úrovňové parkoviská a skupinové garáže dopravne sprístupniť z miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny.
- 3.5) Prímestskú hromadnú autobusovú dopravu realizovať naďalej po ceste I/65 po ceste III/2556 a navrhovanej mestskej zbernej komunikácii. Zastávky prímestskej autobusovej hromadnej dopravy realizovať na navrhovanej zbernej komunikácii v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

3.6) V obytnom súbore Veterník - Kremnica realizovať:

- v okrsku **B**, **D** pozdĺž navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie obojstranný peší chodník o šírke 2,0 m. V okrsku **C** jednostranný peší chodník o šírke 2,0 m,
- pozdĺž navrhovanej mestskej zbernej komunikácie obojstranný peší chodník o šírke 2,0 m a pás sprievodnej zelene o šírke 2,0 m,
- peší chodník s prepojením na ulicu Veternícka,
- pešie chodníky v navrhovanej verejnej parkovej zelene o šírke 2,0 m.

Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia sú zdokumentované vo výkrese č. 3 a č. 6 v M1 : 1 000.

## 4) Regulatívy umiestnenia technického vybavenia

### 4.1) Vodné hospodárstvo

#### a) Zásobovanie vodou

Pre zabezpečenie zásobovania pitnou vodou obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné:

- akumuláciu vody zabezpečovať v jestvujúcom vodojeme mesta „Nad železničnou stanicou“
- na území obytného súboru realizovať nový vodovod DN 100 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a navrhovanej zbernej komunikácie so zaokruhovaním na vodovod DN 80 na ulici Sama Chalupku a vodovod DN 80 - 100 na ulici Veterníckej,
- napojenie pozemkov a stavieb rodinných domov a viladomov na navrhovaný vodovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry
- napojenie stavieb bytových domov a občianskej vybavenosti na navrhovaný vodovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, úrovňových parkovísk a technickej infraštruktúry.

#### b) Odkanalizovanie územia

Pre zabezpečenie odkanalizovania obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné:

- realizovať splaškovú gravitačnú kanalizáciu DN 300 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií so zaústením mimo riešeného územia zóny do jestvujúcej jednotnej kanalizácie DN 300 na ulici Veterníckej,
- realizovať jednotnú gravitačnú kanalizáciu DN 300 v telese navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie / predĺženie ulice Sama Chalupku/ so zaústením do jednotnej kanalizácie DN 300 na tejto ulici v rozsahu ÚPN zóny,

- realizovať dažďovú kanalizáciu DN 500 v telese navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a mestskej zbernej komunikácie so zaústením do recipientu potok Veterník a v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- v rámci odvádzania dažďových vôd z územia zóny realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území (akumulačné nádrže na pozemkoch rodinných domov a viladomov) a opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok (mechanických nečistôt, ropných a olejových splachov) z miestnych komunikácií a parkovísk tak, aby nebola zhoršená voda v recipiente v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a v zmysle požiadaviek NV SR č. 269/2010 Z. z. podľa § 19. Na miestnych komunikáciách a verejných parkoviskách realizovať mechanické lapače a lapače benzínových a olejových splachov. Na pozemkoch rodinných domov a viladomoch realizovať akumulčné nádrže pre účely zachytávania vôd z povrchového odtoku striech a zo spevnených plôch s prípadným prepadom do dažďovej kanalizácie,
- napojenie pozemkov a stavieb rodinných domov, viladomov a bytových domov na navrhovanú splaškovú a dažďovú kanalizáciu riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry.

### c) Vodné toky

Rešpektovať malý vodný tok Veterník včítane pobrežného územia 5,0 m od brehovej čiary toku mimo riešeného územia zóny.

## 4.2) Energetika

### a) Zásobovanie elektrickou energiou

Na riešenom území zóny realizovať zrušenie (demontáž) časti jestvujúceho 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia č. 437 v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Realizovať preložku 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia č. 437 formou káblového elektrického vedenia s uložením v zemi v trase súbežnej s miestnou obslužnou komunikáciou po východnom okraji obytného okrsku A v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

Riešené územie obytného súboru Veterník so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti zásobovať elektrickou energiou z navrhovaného 22 kV káblového elektrického vedenia č. 437. Pre potreby zabezpečenia elektrickej energie realizovať novú kioskovú transformačnú stanicu TS Veterník II s napojením sa na navrhované 22 kV káblové elektrické vedenie č. 437. Realizovať zrušenie (demontáž) jestvujúcej transformačnej stanice TS Kremnica MŠ vo vlastníctve SPP-Distribúcia a.s..

Pre napojenie obytného súboru so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti realizovať distribučný NN elektrický káblový rozvod včítane pilierových rozpojovacích istiacich skríň SR z navrhovanej kioskovej transformačnej stanice TS Veterník II. Z týchto skríň zemnými NN káblovými elektrickými vedeniami napojiť elektrometrové rozvádzače jednotlivých

odberateľov umiestnené v oplotení na hranici pozemkov rodinných domov, viladomov a v objekte bytového domu a občianskej vybavenosti. Napojenie stavieb rodinných domov, viladomov bytových domov a občianskej vybavenosti riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, technickej infraštruktúry a rodinných, bytových domov, viladomov a občianskej vybavenosti.

Realizovať zrušenie (demontáž) a prekládku NN elektrického káblového vedenia v zemi z TS Kremnica MŠ do RS VTL/STL v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

#### **b) Zásobovanie zemným plynom**

V záujmovom území a na riešenom území zóny rešpektovať trasu VTL plynovodu DN 100 a RS VTL/STL 3 000 m<sup>3</sup>/h ČSA včítane ochranných a bezpečnostných pásiem. Zásobovanie obytného súboru zemným plynom zabezpečiť z jestvujúcej RS VTL/STL ČSA v juhovýchodnej časti zóny. Realizovať preložku jestvujúceho STL plynovodu DN 225 z RS VTL/STL v trase navrhovanej mestskej zbernej komunikácie v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Realizovať nový STL plynovod na území obytného súboru v trase navrhovaných miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Napojenie pozemkov a stavieb rodinných a bytových domov, viladomov, občianskej vybavenosti na navrhovaný STL plynovod riešiť v projektovej dokumentácii pre územné a stavebné povolenie miestnych obslužných komunikácií, technickej infraštruktúry a rodinných a bytových domov a občianskej vybavenosti.

V ochrannom a bezpečnostnom pásme VTL plynovodu a RS VTL/STL neumiestňovať stavby a siete technickej infraštruktúry a nevysádzať vzrastlú zeleň. Navrhovaný STL plynovod prepojiť s jestvujúcim STL plynovodom na ulici Sama Chalupku.

### **4.3) Elektronické komunikácie**

Pre zabezpečenie plánovaných potrieb telekomunikačných služieb na riešenom území obytného súboru Veterník - Kremnica realizovať miestne telekomunikačné káblové vedenia s uložením v zemi spolu s ostatnou technickou infraštruktúrou pozdĺž navrhovaných miestnych obslužných komunikácií a navrhovanej mestskej zbernej komunikácie s uložením v zemi. Napojovací bod navrhovaných miestnych telekomunikačných vedení bude určený (stanovený) v etape územného konania pri výstavbe jednotlivých okrskov obytného súboru v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

Regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia sú zdokumentované vo výkrese č. 4, č. 5 v M 1 : 1 000



## 5) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, určenie zastavovacích podmienok a intenzita zastavania

### 5.1) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch obytného súboru Veterník - Kremnica

Pri výstavbe samostatne stojacich rodinných domov, radových rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti rešpektovať nasledované zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb a nasledovné regulatívy:

#### a) Okrsok A

- maximálny počet pozemkov a stavieb samostatne stojacich rodinných domov 12
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 2 nadzemné podlažia (2P) s možnosťou využitia podkrovia (+ P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%
- nepovoľuje sa realizácia podpivničenia stavieb rodinných domov
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny. Vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m
- stavebná čiara zástavby rodinných domov stanovená na 13,5 m od osi navrhovanej zbernej komunikácie (MZ) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka uličného priestoru (od oplotenia pozemkov RD) stanovená u zbernej komunikácie MZ 8,0/40 na 15,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 2,0 m pás sprievodnej zelene, šírka komunikácie 7,0 m, pás sprievodnej zelene 2,0 m a peší chodník 2,0 m
- šírka pozemkov samostatne stojacich rodinných domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich rodinných domov na pozemku rodinných domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich rodinných domov podľa §13, bod10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovený na  $K_z = 0,3$
- podiel plôch zelene na pozemkoch rodinných domov stanovený na min. 60%
- rešpektovať ochranné pásmo preložky STL plynovodu z RS VTL/ST 2 x 1,0 m v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- rešpektovať koridor ochranného pásma 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia a ochranné pásmo regulačnej stanice RS zemného plynu. V ochrannom pásme neumiestňovať vzrastlú zeleň.

**b) Okrsok B**

- maximálny počet samostatne stojacich rodinných domov 11
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 1 nadzemné podlažia (1P) s možnosťou využitia podkrovia (+P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%
- u pozemkov RD č. 7, 8, 9, 10 a 11 sa povoľuje realizácia podpivničenia rodinných domov
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m
- stavebná čiara zástavby rodinných domov stanovená na 13,5 m od osi zbernej komunikácie (MZ 8,0/40), na 11,5 m od osi miestnej komunikácie (MO 7,5/40) a 8,25 m od osi miestnej komunikácie MOU 5,5/30
- šírka uličného priestoru od oplotenia pozemkov RD stanovená na 10,5 m v členení na 2,0 m peší chodník, šírka komunikácie 6,5 m, peší chodník 2,0 m
- šírka pozemkov samostatne stojacich rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich rodinných domov na pozemkoch rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny a zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich rodinných domov podľa § 13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovená na  $K_z = 0,3$
- podiel plôch zelene na pozemkoch rodinných domov stanovený na min. 60%
- rešpektovať koridor ochranného pásma 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia južne od riešeného územia zóny v rozsahu návrhu ÚPN zóny

**c) Okrsok C**

- maximálny počet samostatne stojacich rodinných domov 16, počet radových rodinných domov 5
- podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov stanovená na 2 nadzemné podlažia (2P) s možnosťou využitia podkrovia (+P). Pri rodinných domoch výška jedného podlažia max. 3,0 m
- u samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov na pozemkoch č. 1 – č. 16 dopravne prístupnenie z miestnej komunikácie (MO 6,5/4) realizovať na úrovni 2 nadzemného podlažia (zdokumentované vo výkrese č. 6, rezy A – A', B – B')
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%

- nepovoľuje sa realizácia podpivničenja stavieb samostatne stojacich a radových rodinných domov
- maximálny počet garáží 15 v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky samostatne stojacich rodinných domov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m. Pozemky radových rodinných domov zo strany miestnej komunikácie (MO 6,5/40) neoplocovať
- stavená čiara zástavby samostatne stojacich a radových rodinných domov stanovená 7,0 m , 8,75 m a 9,75 m od osi miestnej komunikácie MO 6,5/40 v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka uličného priestoru od oplotenia pozemkov RD stanovená na 7,5 m v členení na 2,0 peší chodník, 5,5 m šírka komunikácie v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka pozemkov samostatne stojacich a radových rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb samostatne stojacich a radových rodinných domov na pozemkoch rodinných domov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny a zdokumentovaná vo výkrese č. 6 a v charakteristickom priestorovom osadení miestnych komunikácií a rodinných domov (rezy A – A´, B – B´ a C – C´)
- koeficient zastavanosti pozemkov samostatne stojacich a radových rodinných domov podľa § 13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovený na max.  $K_z = 0,4$
- podiel plôch zelene na pozemku rodinných domov stanovený na min. 50%
- rešpektovať potenciálne zosuvné územie ako riziko stavebného využitia okrsku. Podmienky výstavby rodinných domov, dopravného a technického vybavenia územia je potrebné posúdiť a overiť inžiniersko-geologickým prieskumom

#### **d) Okrsok D**

- počet vila domov 5, maximálny počet bytov 2 BJ x 1 viladom, 10 bytov
- počet samostatne stojacich rodinných domov 1
- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 2 nadzemné podlažia (2P) a možnosť využitia podkrovia (+ P)
- podlažnosť viladomov 2 nadzemné podlažia (2P) s možnosťou využitia podkrovia (+ P). Pri rodinných domoch a viladomoch výška jedného podlažia max. 3,0 m
- u viladomov na pozemkoch č. 1 až č. 7 vzhľadom na konfiguráciu (svažitosť) terénu dopravné sprístupnenie z miestnej komunikácie (MO 7,5/40) realizovať v úrovni 2 nadzemného podlažia (zdokumentované vo výkrese č. 6, rez D – D´)
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%
- nepovoľuje sa realizácia podpivničenja viladomov

- požaduje sa realizácia garáže v objekte viladomu v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- architektonické stvárnenie objektu rodinného domu a viladomov prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasády a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry rodinných domov
- pozemky samostatne stojacich rodinných domov a viladomov musia byť oplotené, oplotenie pozemkov riešiť do výšky max. 1,20 m, podhrabová doska do výšky max. 0,60 m.
- stavená čiara zástavby viladomov stanovená na 9,25 m od osi navrhovanej zbernej komunikácie (MZ) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka uličného priestoru stanovená od oplotenia pozemkov viladomov po pozemky bytových domov na 15,5 m v členení na 2,0 m peší chodník, 5,0 m verejné parkovisko, 6,5 m miestna komunikácia a 2,0 m peší chodník
- šírka uličného priestoru u prepojovacej komunikácie (MO 6,5/40) na ulicu Sama Chalupku stanovená na 11,5 m v členení na 2,0 m pás sprievodnej zelene, 5,5 m šírka miestnej komunikácie, 2,0 m peší chodník a 2,0 m pás sprievodnej zelene
- realizovať verejnú parkovú zeleň v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- šírka pozemku samostatne stojaceho rodinného domu stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavby samostatne stojaceho rodinného domu na pozemku rodinného domu v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- šírka pozemkov viladomov stanovená v rozsahu návrhu ÚPN zóny zdokumentovaná vo výkrese č. 6
- umiestnenie stavieb viladomov na ich pozemkoch stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku samostatne stojaceho rodinného domu podľa §13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR stanovená na  $K_z = 0,3$ . Koeficient zastavanosti pozemkov viladomov stanovený na max.  $K_z = 0,4$
- podiel plochy zelene na pozemku rodinného domu stanovený na min. 60%, na pozemkoch viladomov na min. 50%

#### e) Okrsok E

- počet bytových domov 5, minimálny počet bytov 30. Nepovoľuje sa doplnková funkcia verejnej občianskej vybavenosti v prízemí
- podlažnosť bytových domov 3 nadzemné podlažia (3P) a možnosť využitia podkrovia (+P)
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej strechy
- povoľuje sa realizácia podpivničenia bytových domov
- stavebná čiara stanovená na 10,0 m od osi miestnej prístupovej cesty s parkoviskom, 13,25 m a 15,25 m od osi navrhovanej miestnej komunikácie MO 7,5/40

- šírka uličného priestoru od hranice pozemkov bytových domov po hranicu pozemkov (oplotenia) rodinných domov okrsku **A** stanovená na 28,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 2,0 m pás sprievodnej zelene, 7,0 m šírka zbernej komunikácie, 2,0 m pás sprievodnej zelene, 2,0 m šírka pešie chodníka, 5,0 m šírka parkoviska, 6,0 m prístupová komunikácia a 2,0 m peší chodník
- šírka uličného priestoru od hranice pozemkov bytových domov po hranicu pozemkov (oplotenia) viladomov okrsku **D** stanovená na 15,5 m, v členení na 2,0 m peší chodník, 5,0 m úrovňové parkoviská, 6,5 m šírka miestnej komunikácie a 2,0 m peší chodník
- koeficient zastavanosti pozemku bytových domov podľa §13, bod 10) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. MŽP SR je max.  $K_z = 0,4$
- podiel plôch zelene na pozemku stanovený na min. 50%
- požaduje sa realizácia detských ihrísk a nenáročných športových ihrísk na pozemku bytových domov v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- realizovať úrovňové parkoviská dopravne sprístupnené z navrhovanej mestskej zbernej komunikácie a miestnej obslužnej komunikácie (MO 7,5/40) o kapacite min. 50 staní
- pozemky bytových domov sa nesmú oplocovať
- architektonické stvárnenie objektov bytových domov prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasád a krytiny, vylúčiť lesklé, leštené, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry bytových domov

#### **f) Okrsok občianskej vybavenosti**

- realizovať komerčnú občiansku vybavenosť (obchody, služby) na pozemku č. 1 (označenie v grafike) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- podlažnosť komerčnej občianskej vybavenosti 1 nadzemné podlažie. Výška jedného podlažia stanovená na max. 4,5 m
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%
- nepožaduje sa oplotenie pozemku komerčnej občianskej vybavenosti
- stavebná čiara zástavby komerčnej občianskej vybavenosti stanovená na 10,0 m od osi navrhovanej mestskej zbernej komunikácie MO 8/40
- veľkosť pozemku komerčnej občianskej vybavenosti stanovená na 0,1 ha v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Umiestnenie stavby komerčnej občianskej vybavenosti stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku podľa §13, bod 10) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. stanovený na max.  $K_z = 0,4$ . Podiel plôch zelene stanovený na min. 40%
- realizovať verejnú sociálnu občiansku vybavenosť na pozemku č. 2 (označenie v grafike) v rozsahu návrhu ÚPN zóny
- podlažnosť stavieb sociálnej komerčnej občianskej vybavenosti 1 a 2 nadzemné podlažia. Výška jedného podlažia stanovená na max. 4,5 m
- požaduje sa realizácia šikmej sedlovej alebo pultovej strechy, sklon strechy min. 30%

- stavebná čiara zástavby sociálnej komerčnej vybavenosti stanovená na 14,0 m od osi navrhovanej mestskej zbernej komunikácie MO 8/40
- šírka uličného priestoru stanovená na 16,0 m v členení na 2,0 m peší chodník, 7,0 m šírka zbernej komunikácie, 5,0 m šírka parkoviska a 2,0 m peší chodník
- veľkosť pozemku sociálnej občianskej vybavenosti stanovená na 0,37 ha v rozsahu návrhu ÚPN zóny. Umiestnenie stavby sociálnej občianskej vybavenosti stanovené v návrhu ÚPN zóny a zdokumentované vo výkrese č. 6
- koeficient zastavanosti pozemku podľa §13, bod 10) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. stanovený na max.  $K_z = 0,4$ . Podiel plôch zelene stanovený na min. 50%
- pozemok sociálnej občianskej vybavenosti musí byť oplotený. Oplotenie pozemku riešiť do výšky max. 1,2 m
- architektonické stvárnenie objektov občianskej vybavenosti prispôbiť charakteru prostredia mesta, vylúčiť výraznú farebnosť fasád a krytiny. Vylúčiť lesklé, zrkadlové a reflexné plochy na exteriéry občianskej vybavenosti

Menované regulatívy a zastavovacie podmienky sú zdokumentované vo výkrese č. 2 – Komplexný urbanistický návrh, vo výkrese č. 3 – Návrh verejnej dopravnej vybavenosti a vo výkrese č. 6 Výkres priestorovej a funkčnej regulácie v M 1 : 1 000.

## 5.2) Ochranné pásma a územie chránené podľa osobitných predpisov

Pri realizácii obytného súboru Veterník - Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné ochranné pásma:

- ochranné pásmo vodovodu do priemeru 500 mm  
kolmo od vonkajšieho okraja potrubia ..... 2 x 1,5 m
- ochranné pásmo kanalizácie do priemeru 500 mm  
kolmo od vonkajšieho okraja potrubia ..... 2 x 1,5 m
- Ochranné pásma pre elektroenergetické vonkajšie elektrické vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. (zákon o energetike):
  - vonkajšie 22 kV elektrické vedenie – 10,0 m na obidve strany kolmo na vedenie od krajného vodiča
  - káblové 22 kV elektrické vedenia – 1,0 m na obidve strany kolmo od krajných káblov
  - transformačnej stanice TS – 10,0 m (kioskové TS bez ochranného pásma)
- Ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia a zákona č. 275/2006 Z. z.
- Ochranné pásmo plynárenských zariadení v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z. (Zákon o energetike)

- VTL plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm 4,0 m na obidve strany kolmo od vonkajšieho okraja potrubia
- nízkotlakové a stredotlakové plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádza plyn v zastavanom území obce 1,0 m na obidve strany kolmo od vonkajšieho okraja potrubia
- regulačné stanice (RS) 8,0 m
- Bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení
  - VTL plynovody a plynovodná prípojky s menovitou svetlosťou do 350 mm 20,0 m na obidve strany kolmo od vonkajšieho okraja potrubia

Pri realizácii obytného súboru Veterník – Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné územia chránené podľa osobitných predpisov:

- Potenciálne zosuvné územia  
Menované územie sa vymedzuje ako riziko stavebného využitia s výskytom potenciálnych svahových deformácií. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych svahových deformácií je potrebné posúdiť a overiť inžiniersko-geologickým prieskumom.
- Chránené ložiskové územie Kremnica (CHLÚ) určené na ochranu výhradného ložiska Au – Ag rúd. Výhradné ložisko s určeným dobývacím priestorom /DP 63/, Kremnica , zlaté a strieborné rudy . Navrhovanou výstavbou na lokalite Veterník – Kremnica nebude dotknutá ochrana ložísk.
- Pamiatková zóna krajinného charakteru „Územie banských diel v okolí Kremnice“. Na území zóny Veterník – Kremnica je potrebné rešpektovať nasledovné podmienky určené KPÚ Banská Bystrica:
  - vizuálne odčleniť jestvujúcou hospodárskou zeleňou zástavbu v riešenom území ÚPN zóny Veterník – Kremnica od historickej zástavby osady Veterník,
  - minimalizovať zásah do konfigurácie terénu pri výstavbe miestnych komunikácií a rodinných domov,
  - rešpektovať chránené pohľady na historické dominanty mesta s charakteristickou siluetou a panorámou vo väzbe na okolitú krajinu,
  - rešpektovať exponovanú polohu riešeného územia zóny vnímanú v siluete od severu z pamiatkovej rezervácie a v celej ploche od západu – juhozápadu,
  - dodržať výškové regulatívy – dvoj a trojpodlažnú zástavbu s podkrovím. Vylúčené je vytvárať akékoľvek nové dominanty v riešenom území, ktoré by mohli zmeniť existujúcu siluetu mesta,
  - zachovať tradičný spôsob zastrešovania objektov sedlovými alebo pultovými strechami,
  - uplatniť regionálne architektonické prvky, charakteristické materiály a farebnosť (vylúčiť výraznú farebnosť fasád objektov a krytín),
  - vylúčiť použitie lesklých, leštených, zrkadlových a reflexných plôch na exteriér objektov,
  - navrhovanú technickú infraštruktúru prednostne riešiť trasovaním pod povrchom terénu.

Na celom k. ú. Kremnice a na riešenom území zóny môže dôjsť pri stavebnej a hospodárskej činnosti k objaveniu archeologických nálezísk a nálezov. Krajský pamiatkový úrad v Banskej Bystrici v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej či inej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v procese územného a stavebného konania.

Menované ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov sú zdokumentované vo výkrese č. 1, 2 a č. 6 v M 1 : 5000 a 1 : 1 000 a v schéme záväzných častí riešenia.

## **6) Regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

### **6.1) Čistota ovzdušia**

Za účelom zabezpečenia čistoty ovzdušia:

- do navrhovaného obytného súboru Veterník - Kremnica neumiestňovať nové veľké zdroje znečisťovania ovzdušia,
- postupne plynofikovať navrhované obytné okrsky so zástavbou rodinných domov, viladomov, bytových domov a občianskej vybavenosti. U navrhovaných decentralizovaných zdrojov tepla povoľovať palivovú základňu zemný plyn, biomasu a elektrickú energiu.

### **6.2) Čistota povrchových a podzemných vôd**

Na zlepšenie súčasného stavu čistoty vôd realizovať:

- novú splaškovú a jednotnú kanalizáciu na riešenom území zóny,
- zabezpečiť odvádzanie vôd z povrchového odtoku odtekajúceho zo zastavaného územia zóny z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, z parkovísk, z odstavných plôch pri ktorých sa predpokladá, že obsahujú látky, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť kvalitu povrchovej a podzemnej vody. Menované vody možno vypúšťať do povrchového toku Veterník len po predchádzajúcom zisťovaní a vykonaní potrebných opatrení. Realizovať na kritických miestach cestnej dopravy, na verejných parkoviskách, na autobusových zastávkach a odstavných (spevnených) plochách občianskej vybavenosti lapače mechanických splavenín a lapače olejov na zachytávanie splachov ropných látok.

### **6.3) Odpadové hospodárstvo**

V oblasti odpadového hospodárstva na území zóny:

- realizovať komplexný separovaný zber komunálneho odpadu v súlade s „Programom odpadového hospodárstva mesta Kremnica“



- biologicky rozložiteľný odpad produkovaný obyvateľmi rodinných domov zhodnocovať kompostovaním na ich pozemkoch alebo v mestskej kompostárni. Biologicky rozložiteľný odpad z údržby plôch verejnej zelene, obytnej zelene na pozemkoch bytových domov a z pozemkov občianskej vybavenosti zhodnocovať kompostovaním v kompostárni mesta. Odvoz komunálneho odpadu realizovať po navrhovanej zbernej komunikácii a navrhovaných miestnych komunikáciách z cesty III/2556 , ulice Československej armády.

#### 6.4) Hluk

V oblasti ochrany obytného územia zóny pred obťažujúcim hlukom z výrobného programu firmy ELBA a. s. realizovať:

- protihlukovú stenu vo východnej časti územia zóny v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- verejnú parkovú zeleň s izolačnou funkciou medzi areálom firmy ELBA a. s. a obytným okrskom **A** v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

### 7) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

ÚPN zóny Veterník – Kremnica určuje nasledovnú nevyhnutnú vybavenosť stavieb:

- všetky rodinné domy, viladomy, bytové domy a občianska vybavenosť musia byť napojené na verejný vodovod a verejnú splaškovú a jednotnú kanalizáciu samostatnými prípojkami,
- všetky rodinné domy a viladomy musia byť vybavené akumuláčnou nádržou pre odvedenie dažďových vôd,
- každý pozemok s objektom rodinného domu, viladomu, bytového domu a občianskej vybavenosti musí byť na verejnú NN elektrickú rozvodnú sieť napojený prostredníctvom skupinovej rozvodnej skrine,
- každý rodinný dom, viladom, bytový dom a objekt občianskej vybavenosti musí byť napojený na STL distribučnú sieť zemného plynu ,
- každý rodinný dom a viladom resp. jeho pozemok musí byť vybavený dvoma odstavnými stojiskami (parkovisko resp. garáž),
- bytové domy na svojom pozemku musia byť vybavené verejným parkoviskom. Odstavné parkovacie státa musia byť zabezpečené v rozsahu min. 1 státie /parkovisko na 1 byt,
- každý pozemok rodinného domu a viladomu musí mať v oplotení miesto na odpadové nádoby triedeného komunálneho odpadu,
- na pozemku bytových domov musí byť miesto na odpadové nádoby triedeného komunálneho odpadu umiestnené na verejne prístupnom mieste vo väzbe na verejnú parkovisko,
- pozemky rodinných domov, viladomov musia byť oplotené,
- stavby miestnych obslužných komunikácií a peších chodníkov a verejnej občianskej vybavenosti musia byť riešené pre bezbariérový pohyb chodcov,

- verejná občianska vybavenosť musí byť vybavená verejnými parkoviskami v súlade s platnou STN v rozsahu návrhu ÚPN zóny.

## **8) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkovej zóny a do ostatnej krajiny**

Pri navrhovanej zástavbe obytného súboru rešpektovať, že riešené územie zóny sa nachádza v území pamiatkovej zóny „Územie banských diel v okolí Kremnice“. Rešpektovať zásady ochrany pamiatkovej zóny „Územie banských diel v okolí Kremnice“.

V ÚPN zóny sú rešpektované chránené pohľady z územia zóny na historické dominanty mesta, na charakteristickú siluetu a panorámu vo väzbe na okolitú krajinu. Jedná sa o exponované pohľady z:

- Navrhovaného parku severne od bývalého areálu MŠ,
- z pozemkov verejnej občianskej vybavenosti a navrhovanej mestskej zbernej komunikácie.

V ÚPN zóny je rešpektovaná exponovaná poloha riešeného územia, ktorá je vnímaná v siluete mesta v pohľadoch od severu z MPR a zo západu a juhozápadu. Navrhovanú zástavbu občianskej vybavenosti realizovať max. s 1 a 2 nadzemnými podlažiami, bytové domy s 3 nadzemnými podlažiami a podkrovím, u rodinných domoch a viladomoch s 1 a 2 nadzemnými podlažiami a podkrovím. Nové výškové dominanty sa nenavrhujú. Navrhuje sa tradičné zastrešenie objektov sedlovými alebo pultovými strechami.

Dopravná obsluha riešeného územia navrhovanou mestskou zbernou komunikáciou je riešená mimo historickú zástavbu mesta. Navrhovaná zástavba na území zóny Veterník – Kremnica je od zástavby bývalej osady Veterník odčlenená jestvujúcimi pozemkami s hospodárskou zeleňou (záhradami).

Riešené územie zóny navrhuje nové plochy verejnej parkovej zelene v súlade s ÚPN mesta vo východnej časti zóny medzi výrobným areálom ELBA a. s. a obytným okrskom **A** a severne od areálu bývalej MŠ.

Z hľadiska začlenenia navrhovanej zástavby do okolitej zástavby pamiatkovej zóny a do krajiny je potrebné:

- uplatniť regionálne architektonické prvky, charakteristické materiály a farebnosť. Vylúčiť použitie lesklých, leštených, zrkadlových a reflexných plôch na exteriéry objektov.

## **9) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb**

ÚPN zóny Veterník – Kremnica neurčuje žiadne stavby, na ktoré by sa nevyžadovalo v zmysle §39a stavebného zákona rozhodnutie o umiestnení stavby.

## 10) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu obytného súboru

V rámci majetkoprávnej prípravy územia obytného súboru Veterník – Kremnica sa delenie a sceľovanie pozemkov pre výstavbu rodinných a bytových domov , občianskej vybavenosti nenavrhuje.

## 11) Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií. Zoznam verejnoprospešných stavieb

ÚPN zóny vymedzuje nasledovné pozemky na verejnoprospešné stavby:

- pozemky pre navrhovanú mestskú zbernú komunikáciu (MZ) včítane pridruženého priestoru komunikácie (obojsstranné pešie chodníky, sprievodná zeleň)
- pozemky pre navrhované miestne obslužné komunikácie (MO) včítane pridruženého priestoru komunikácie (obojsstranné a jednostranné pešie chodníky)
- pozemky pre zástavky prímestskej hromadnej autobusovej dopravy
- pozemky pre verejnú parkovú zeleň
- pozemky pre navrhované technické vybavenie územia v členení na:
  - vodovod, kanál
  - STL plynovod
  - 22 kV káblové elektrické vedenia
  - transformačné stanice
  - telekomunikačné káblové vedenia
  - NN elektrické káblové vedenia

Zoznam verejnoprospešných stavieb je nasledovný:

- 1] Mestská zberná komunikácia (MZ) včítane pridruženého priestoru komunikácie (peší chodník a pás sprievodnej zelene)
- 2] Miestne obslužné komunikácie (MO) včítane pridruženého priestoru komunikácie (peší chodník a pás sprievodnej zelene)
- 3] Zástavby prímestskej autobusovej hromadnej dopravy osôb
- 4] Pešie komunikácie
- 5] Navrhované stavby technickej infraštruktúry v členení na:
  - jednotná kanalizácia
  - splašková kanalizácia
  - dažďová kanalizácia
  - vodovod

- 6 - STL plynovod včítane preložky STL DN 225
  - NN elektrické káblové vedenia
  - telekomunikačné káblové vedenia
  - preložka 22 kV elektrického vedenia č. 437
- 7 Transformačné stanice (TS)
- 8 Navrhovaná verejná parková zeleň

ÚPN zóny nenavrhuje pozemky a stavby na asanáciu.