

3. Hodnotenie zámerov podľa záväzných regulatívov ÚPN sídla Banská Štiavnica (2006 a schválené aktualizácie k 4/2015)

3.1. TABUĽKA

Číslo priamo dotknutých regulatívov ÚPN sídla Banská Štiavnica

	Zámer	27	28	29	31	32	33. 5	33. 9	33. 12	33. 14	34. 2	34. 4	35. 1.2	35. 3	35. 4	35. 5	35. 14	36. 3	36. 4	36. 7	38. 2	38. 9.1	38. 9.2	38. 9.4	39. 4	
A	Bicyklové trasy	S	S		S		S	A/ P1		S	P			S	S		A/ P2									S
B	Bežkárí trasy a iné	S	S		S		S	S		S	B/ P1			B/ P2	S			B/ P3								S
C	Ochrana ŽP a KD	S	S		S		S	S		S	S			S	S											S
D	Turistické trasy	S	S		S		S	S		S	S															S
E	Udržiav. a rozvoj územia	S	S		S		S	S		S	S			S	S											E/ P1
F	Info tabule turizmus	S	S		S		S	S		S	S			S	S											S
G	Tajchy - údržba a oprava	S	S		S		S	S		S	S			S	S											G/ P1
H	Predaj pozemky na chalupy	H/ P1	H/ P2	H/ P3	H/ P4	H/ P5	H/ P6		H/ P7	S	H/ P8	H/ P9	H/ N2	H/ P10	H/ P11			H/ P12	H/ P13	H/ P14	H/ P15	H/ N3	H/ P16	H/ N4	H/ P17	
CH	Penzión restaur (lyžiarsky areál)	CH / P1	CH / N1	CH / P2	CH / N2	CH / N3	CH / N4	CH / P3	CH / P4	S	CH / P5	CH / N5	CH / N6	CH / P6	CH / P7	CH / P8		CH / P9	CH / P10	CH / P11	CH / P12	CH / N7	CH / P13	CH / N8	CH / P14	

A. Bajkom k tajchom oz, B. Červená studňa oz, C. Kruh oz, D. Klub. slov turistov, E. Mesto B. Štiavnica, F. OOCR Región B. Štiavnica no
G. SVP šp B. Štiavnica, H. p. Nina Zámečková súkromná osoba, CH. p. Ing. E. Szombathy súkromná osoba

Vyhodnotenie regulatívov voči zámerom: S - súlad, N - nesúlad, P - preverit', prázdne políčko - bez hodnotenia, nie je potrebné

3.2. TEXT : PODROBNÝ POPIS HODNOTENIA ZÁMEROV V RIEŠENOM ÚZEMÍ VOČI ZÁVÄZNÝM REGULATÍVOM ÚPN Banská Štiavnica :

27. URBANISTICKÁ KONCEPCIA.....

Hlavné ciele územného rozvoja sídla :

- vytvárať podmienky pre realizáciu návrhu opatrení a podmienok zachovania a ochrany prírody a kultúrneho dedičstva
- vytvárať podmienky pre zachovanie a rozvíjanie vlastnej identity mesta, kultúrohistorických hodnôt s rešpektovaním neopakovateľného charakteru a rôznorodosti prírody,
H/P1, CH/P1

28. REGULATÍVY PRE RIEŠENIE VZTAHU SÍDLA A ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA....

- dosiahnuť kontinuitu a previazanosť ekosystémov so štruktúrou sídla (T),
- v nadväznosti na územný plán mesta riešiť systém zelene v meste i mimo mesta s funkčným a priestorovým prepojením na lesné plochy (T).
- zachovať autenticitu vzťahu historického sídla v kultúrnej krajine prírodného prostredia (T)....
H/P2, CH/N1

29. REGULATÍVY FUNKČNO-PRIESTOROVEJ KOSTRY....

- rešpektovať a zachovať charakter, hmotovo - priestorové tvarovanie, parceláciu a kompozície historického jadra (T),.....
H/P3, CH/P2

31. REGULATÍVY FUNKČNÝCH ÚZEMÍ.....

Funkčné využitie plôch definované vo výkrese funkčné využitie územia.

Obytné územie (bývanie) - individuálne formy (plochy definované vo výkrese urbanistická štruktúra)

H/P4, CH/N2

Prípustné umiestnenie

- bytovacie zariadenia malé

Neprípustné umiestnenie

- bytovacie zariadenia veľké,.....

Rekreačné územie – (plochy definované vo výkrese plán funkčného využitia)

Rekreačné územie extenzívne

Prípustné umiestnenie

- nie sú prípustné stavby a funkcie

Výnimočne prípustné

- zariadenia pre rekreáciu verejné
- verejné stravovanie základné
- telovýchova a šport vyššie

Neprípustné umiestnenie

- bytovacie zariadenia malé
- bytovacie zariadenia veľké

32. REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA A PODLAŽNOSTI

UO3. Pod Paradajzom

vybavenosť : zastavateľnosť územia 0,7 **podlažnosť** 2

bývanie: **zastavateľnosť** územia 0,4 **podlažnosť** 2

H/P5, CH/N3

33.5. REGULATÍVY USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA

KULTÚRNOHISTORICKÉHO DEDIČSTVA

- **osobitnú pozornosť venovať priestoru a mestu Banská Štiavnica** a všetkým okolitým obciam **na ktoré sa vzťahuje zápis do zoznamu svetového kultúrneho dedičstva OSN pre výchovu, vedu a kultúru (UNESCO) Banská Štiavnica a technické pamiatky v jej okolí,**

- **eliminovať negatívne dôsledky ťažby pod povrchom historických banských miest, ktoré najmä vo svojich vyšších ťažobných horizontoch ohrozujú stabilitu stavieb aj celých historických komplexov,**

- **rešpektovať ochranu kultúrnych pamiatok všetkých druhov, pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a ochranných pásiem pamiatkového fondu,** vrátane archeologických nálezísk aj nevyhlásených za kultúrne pamiatky, v zmysle zákona SNR c. 49/2002 Z.z. Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti a jeho vykonávacej vyhlášky...

- **d'alšie využívanie kultúrnych pamiatok a pamiatkových území podmieniť dodržiavaním ochranných podmienok pre jednotlivé skupiny pamiatok, ktoré sú stanovené v návrhoch opatrení na ich zachovanie.** Pre kultúrne pamiatky v chránených územiach sú podmienky pre hospodársku a stavebnú činnosť uvádzané v **Zásadách pamiatkovej starostlivosti** vypracovaných pre jednotlivé sídla,

- **rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu územie kraja,**

- **rešpektovať charakteristické znaky typu krajinného prostredia,**

H/P6, CH/N4

33.9. REGULATÍVY ŠPORTOVEJ VYBAVENOSTI

- **príprava a realizácia zámeru rekreačného územia na severozápadnom okraji zastavaného územia mesta (K),**

- **d'alší rozvoj cykloturistiky, ako športovej aktivity vyššieho významu si vyžiada vytváranie regionálnych cykloturistických trás napojených na existujúce magistrály a vybudovanie etapovej vybavenosti vo väzbe na osídlenie (K),**

A/P1, CH/P3

33.12. REGULATÍVY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY

- **zachovanie poľnohospodárstva v nekonkurenčných, najmä horských oblastiach ako základnej podmienky rozvoja krajnotvorných, ekologických a sociálnych funkcií a zachovanie vidieckeho osídlenia (T),**

H/P7, CH/P4

33.14. REGULATÍVY REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU

- horský turizmus s pešou, lyžiarskou a cykloturistikou je potrebné ďalej podporovať vo všetkých rekreačných strediskách (T),
- **cykloturistické základne v Banskej Štiavnici vybudovať v priestoroch – územiach určených pre intenzívne rekreačné funkcie (Maximilián šachta, Klinger, Šobov, Jergištôlna) (T)**
- **....diaľková trasa cykloturistiky CM 020 okresom prechádza, na ňu je potrebné napojiť sieť vnútorných okresných trás** s atraktívnou ponukou cieľov a vybudovať kvalitné základne v Banskej Štiavnici, Kozelníku a Prenčove (K), **A/P2**

34.2. REGULATÍVY POVRCHOVÝCH VÔD, VODNÝCH TOKOV A NÁDRŽÍ

V zastavanom území mesta Banská Štiavnica pre navrhované zámery, je potrebné hľadať riešenia na ochranu územia pred veľkými vodami. Pre zabezpečenie tejto požiadavky je nevyhnutné dodržať nasledovné zásady :

- pôdny kryt chrániť pred vodnou eróziou uplatnením protieróznych pôdo-ochranných a lesotechnických opatrení,
 - zabezpečiť realizáciu povrchových protieróznych priekop zachytávajúcich prívodové vody,
 - zabezpečiť koryto vodného toku proti zosunom pôdy,
 - zvýšiť úroveň starostlivosti o odvádzanie dažďových vôd z územia mesta,
 - pre vodné nádrže, evidované „NKP“ nachádzajúce sa v riešenom území sa vzťahujú osobitné podmienky ochrany...
- B/P1, H/P8, CH/P5**

34.4. REGULATÍVY PRE ODVEDENIE A ČISTENIA ODPADOVÝCH VÔD

- obytnú a rekreačnú zástavbu prednostne riešiť kanalizáciou ukončenou ČOV v lokalitách, kde by bolo nákladné a neekonomické rozširovať kanalizáciu je možné akumulovať splaškové vody v žumpách s následným odvozom na ČOV,
- H/P9, CH/N5**

35.1.2. Územie sídla za hranicou PR

1. Zachovanie a rehabilitácia pamiatkových hodnôt územia boli prioritou celého riešenia.

5. Novú výstavbu navrhovať tak, aby spĺňala nasledovné kritériá:

- na územiach pamiatkového záujmu sa podriadiť historickej hmotovej štruktúre a parcelácii
- **prispôbiť sa prirodzenej morfológii terénu (citlivé osadenie do terénu, bez jeho narušenia, organické, nie geometrické – v daných podmienkach je aj vzhľad terénu hodnotou, vekmi formovaný banskou činnosťou,**
- nenarušiť pôsobenie historických dominánt a charakteristickú panorámu, zachovať nezmenené významné pohľady na historickú štruktúru, jej kontext s prírodou a nenarušený prírodný rámec (nová výstavba musí pôsobiť vo vonkajšom a vnútornom obraze sídla nerušivo, nekonkurovať historickým dominantám a neobmedzovať výhľad na ne
- **zasadiť stavbu (súbor) do existujúceho kontextu sídla, podriadiť sa priestoru, terénu, prírodným danostiam,**
- zachovať kontinuálnu výstavbu vo vzťahu k historickej nekonfliktná, nekontrastná) väzbu na

- historickú urbanistickú štruktúru, bez kontrastných hraníc,
 - zvoliť vhodnú mierku (dĺžku, výšku, objem) prispôbením sa mierke okolitej historickej zástavby,
 - zvoliť vhodnú farebnosť (vylúčiť agresívnu krikľavú farebnosť),
 - vylúčiť vysokú zástavbu bez logického zvýrazňovania dominánt,
 - vylúčiť exponované polohy na pohľadovo významných úpätiach a na vrcholoch,
 - novú výstavbu lokalizovať v pohľadovo čo najmenej exponovaných územiach urbanistickej štruktúry (v údolných polohách, príp. na úpätiach, odvrátených od historickej urbanistickej štruktúry),
6. Vylúčiť budovanie ďalších negatívnych dominánt.
10. Vylúčiť výstavbu rekreačných chat v tesnej blízkosti jazier.
H/N2, CH/N6

35.3. REGULATÍVY KRAJINNOEKOLOGICKÉ

Základná charakteristika hlavných funkcií v jednotlivých typoch krajinných území :

_ Prírodné

Rekreácia

Rekreačné využívanie musí byť v súlade s ekologickou únosnosťou územia, priestory biocentier zostávajú pre prirodzený rozvoj prírodnej zložky bez umiestňovania rekreačných aktivít.

Investičná výstavba

Okrem jestvujúcej zástavby nie je vhodná žiadna nová investičná výstavba ani zvyšovanie kapacít u jestvujúcich stavieb okrem bežnej údržby. **Neprípustné je zvyšovanie podielu spevnených plôch, okrem trás infraštruktúry, ktoré sa nedajú riešiť iným spôsobom alebo by boli ekonomicky nereálne. Nová výstavba musí spĺňať podmienky ochrany prírody a krajiny.**

_ Zmiešané

Rekreácia

Rekreačné atraktívne časti s rekreačným využívaním zvyšujú mimoprodukčnú ekonomickú výťažnosť územia, ale zachovávajú aj prírodný ráz územia.

Investičná výstavba

Prípustné sú všetky funkcie investičnej výstavby, ale vo vzájomnej koordinácii a s väzbou na ekologickú únosnosť územia.

H/P10, CH/P6

35.4. REGULATÍVY OBHOSPODAROVANIA PÔDY

Regulatívy :

- na pôdach s extrémnou a silnou erodovateľnosťou ponechať vegetačný kryt počas celého roka, uprednostniť trvalé trávne porasty v extrémnych prípadoch navrhnúť i zalesnenie,....

H/P11, CH/P7

35.5. REGULATÍVY OBHOSPODAROVANIA LESOV

- obmedziť stavebno-technickú činnosť, najmä budovanie športovo-turistických zariadení (zjazdových lyžiarskych tratí, vlekov, výťahov, horských hotelov a chat) bez dokonalého

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

36.3. REGULATÍVY – OCHRANA VÔD

- rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov vhodným využívaním územia (T),
- zosúladiť aktivitu človeka v území s ekologickou únosnosťou krajiny (T)

B/P3, H/P12, CH/P9

36.4. REGULATÍVY OCHRANY PÔDNEHO FONDU

- špecifikovať a eliminovať všetky zdroje devastácie krajiny a zabezpečiť rekultiváciu postihnutých lokalít (S, D)

- lokality navrhnuté pre bytovú výstavbu prehodnotiť z pohľadu etapizácie výstavby na základe miery radónového zaťaženia a kontaminácie ťažkými kovmi, výskytu geopatogénnych zón a v neposlednom rade aj z pohľadu minimalizácie záberu chráneného PPF (K,S,T)

H/P13, CH/P10

36.7. REGULATÍVY GEOFAKTOROV ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- komplexne zhodnotiť možnosti rozšírenia využiteľnosti územia prostredníctvom technických opatrení na zvýšenie svahovej stability v kritických oblastiach (K),

H/P14, CH/P11

38.2. PÁSMO OCHRANY VODNÉHO ZDROJA

Ochranné pásma vodných zdrojov – pásma ochrany (PO) stanovuje podľa charakteru, významu a podmienok príslušný vodohospodársky orgán. PO pre vodné zdroje v obci sú zakreslené vo výkresovej prílohe tak, ako boli stanovené vodohospodárskym orgánom

H/P15, CH/P12

38.9. OSTATNÉ OBMEDZUJÚCE FAKTORY

38.9.1. Nerastné suroviny

V podmienkach celého poddolovaného územia je nevyhnutné pred následnou územnoplánovacou a územnorozhodovacou činnosťou vykonať minimálne potrebný inžinierskogeologický a hydrogeologický prieskum,

H/N3, CH/N7

38.9.2. Žiarenie z prírodných zdrojov

Podrobný prieskum radónového žiarenia sa musí vykonať pre územia so stredným radónovým rizikom, prieskum realizovať podľa možností ešte v prípravnej fáze pred zonálnou územnoplánovacou činnosťou a rozhodovaní o umiestnení stavieb a využití územia.

H/P16 CH/P13

38.9.4. Svahové deformácie

V riešenom území sú blokové rozpadliny (rozvoľňovanie masívov) pozorovateľné a zaregistrované podľa Registra zosuvov a iných nebezpečných svahových deformácií, GÚDŠ Lokalizované sú na prirodzených svahoch, sú nesanované. Príčinou vzniku sú udávané klimatické faktory, seizmicita, prípadne poddolovanie územia. V prevažnej väčšine neohrozujú ani nenarúšajú žiadne technické objekty, ale limitujú rozvoj výstavby.

**Pre navrhovanú výstavbu zabezpečiť v prípravnej fáze podrobný geotechnický prieskum, resp. vypracovať rizikový štúdiu stability územia.
H/N4, CH/N8**

39.4. PLOCHY NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Návrh rozšírenia, resp. posilnenia územnej ochrany vychádza z východísk kvality genofondu, z výsledkov MÚSES Banskej Štiavnice a Štiavnických vrchov (SAŽP, 2002),

V rámci citovaného MÚSES navrhovali riešitelia vyhlásiť za chránený krajinný prvok v zmysle paragrafu 25 zákona c. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny každé biocentrum. Po vyhodnotení a konzultáciách so spracovateľom MÚSES boli vytipované okrem vyššie uvedených ďalšie biocentra, ktoré sa navrhujú preskúmať a po podrobnej inventarizácii sa navrhuje ich vyhlásenie ako chránené areály. Sú to :

12. MBc – Červená studňa
E/P1, G/P1, **H/P17, CH/P14**

Proces riešenia – plnenia :

- K – krátkodobý, (2 – 5 rokov)
- S – strednodobý, (5 – 10 rokov)
- D – dlhodobý, (10 – 15 rokov)
- T - trvalý

4. Hodnotenie zámerov podľa 30. Záväzné regulatívy (dotknutých územných obvodov /ÚO/ ÚPN sídla Banská Štiavnica)

4.1. TABUĽKA

Čísla dotknutých dotknutých územných obvodov (UO) ÚPN sídla Banská Štiavnica

	Zámer	UO 3 Pod Paradajzom	UO 10 Paradajz	UO 11 Pod Červenou studňou	UO 13 Jergišťolňa
A	Bicyklové trasy	S	S	S	
B	Bežkárské trasy a iné	S	S	S	
C	Ochrana ŽP a KD	S	S	S	
D	Turistické trasy	S	S	S	
E	Udržiavanie a rozvoj územia	S	S	S	
F	Infotabule turizmus	S	S	S	
G	Tajchy -údržba a oprava	S		S	
H	Predaj pozemkov na chalupy	H/N1,H/N2		H/P1	
CH	Penzión restaurant lyžiarsky areál	CH/N1,CH/N2	CH/N3	CH/P1	

A. Bajkom k tajchom oz, B. Červená studňa oz, C. Kruh oz, D. Klub. slov turistov, E. Mesto B. Štiavnica, F. OOCR Región B. Štiavnica no
G. SVP šp B. Štiavnica, H. p. Nina Zámejová súkromná osoba, CH. p. Ing. E. Szombathy súkromná osoba

Vyhodnotenie regulatívov voči zámerom: S -súlady, N - nesúlady, P - preverit', prázdne políčko - bez hodnotenia, nie je potrebné

4.2. TEXT : PODROBNÝ POPIS HODNOTENIA ZÁMEROV V RIEŠENOM ÚZEMÍ VOČI ZÁVÄZNÝM REGULATÍVOM ÚO ÚPN Banská Štiavnica :

UO 3 – O, Pod Paradajzom

Urbanistický obvod s prevahou funkcie bývania individuálneho charakteru (RD), so solitérnymi objektmi hromadnej funkcie bývania na východnom okraji obvodu a doplnenou funkciou občianskej vybavenosti. Časť územia je súčasťou pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica. Navrhované je zachovanie prevažujúcej funkcie v území s doplnením o funkciu rekreačného územia s navrhovaným zázemím vybavenosti. V území je navrhované doplnenie dopravnej kostry mesta.

Regulatívy :

- priestor jadra mesta je navrhovaný na zachovanie v maximálnej možnej miere (T), komplex historického sídla Banská Štiavnica je vyhlásený za pamiatkovú rezerváciu, Pamiatkovým úradom sú stanovené podrobnejšie zásady a podmienky, pri rekonštrukcii objektov je nutné rešpektovať stanovené podmienky. Z hľadiska zásad pamiatkovej starostlivosti je sektor určený na konzerváciu (K) súčasného stavu s perspektívou dostavania zaniknutých baníckych domov v etape, po primeranej úrovni zabezpečenia pred deštrukciou, (T)

– doriešenie a realizácia dopravnej kostry pre dopravnú obsluhu územia, (S)

– v rámci riešenia extenzívnych foriem rozvojových zámerov rekreácie, športu a turizmu s využitím miestnych špecifik, potenciálu a charakteru územia a lokality dôsledne rešpektovať prírodné, ekologické a kultúrohistorické danosti a podmienky územia, (K,D,T),

– podlažnosť, kde v charaktere zástavby prevláda zástavba pôvodného baníckeho osídlenia je zredukovaná na dve podlažia (prízemie + podkrovie), hmotová skladba objektov bude určená UPD zóny, (T)

– riešiť urbanisticko-architektonickou súťažou návrh vhodnej formy funkčného využitia bývalej haldy pre výhľadové obdobie s návrhom jej prezentácie, (D)

– V rámci návrhu rozvojových zámerov postupovať v súlade so zásadami pamiatkovej starostlivosti.

H/N1, H/N2, CH/N1, CH/N2

UO 10 – L, Paradajz

Urbanistický obvod s prevažne lesným porastom bez zástavby. Časť územia je súčasťou Pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica.

Regulatívy :

– vytvárať podmienky pre zapojenie okraja v kontakte so zástavbou do súvislého extenzívneho priestoru územia rekreácie so zmenou kategorizácie vymedzených plôch s kultúrou lesa na rekreačný les (K),

– spracovať pre využitie rekreačného územia na zimné športy (ako zjazdové lyžiarske, konkretizáciu umiestnenia vlekov, zjazdoviek a príslušných zariadení), územnoplánovací podklad na základe podrobnejšieho prieskumu územia a krajinnno-ekologických podmienok pre umiestnenie, (T)

– územie nie je možné zastavať, (T)

UO 11 – L, Červená studňa

Urbanistický obvod s prevahou lesného porastu, v rámci ktorej sa nachádza aj archeologická lokalita Staré mesto. Územie na východnej strane je súčasťou OP archeologického náleziska, na západnej strane je súčasťou chráneného územia UNESCO. Územie východnej časti obvodu tvorí súčasť autenticky zachovanej kultúrnej krajiny lesného typu. Malá časť územia je súčasťou Pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica.

V rámci funkčného využitia evidovanej archeologickej lokality „Staré mesto“ sa navrhuje využitie tejto významnej kultúrohistorickej hodnoty presahujúce rámec regiónu s návrhom jej prezentácie vhodnou formou.

Súčasťou UO je prírodná dominanta - skalný masív Glanzenberg, ktorý sa v minulosti významne uplatňoval v siluete mesta, je v súčasnosti zarastený náletovou zeleňou, ktorá zmenila výraz lokality. Pre vytvorenie ilúzie doby banského rozmachu, rozkvetu mesta sa navrhuje na základe požiadavky orgánu pamiatkovej ochrany redukcia náletovej zelene.

V území sa navrhuje funkčné využitie formou rekreačného lesa s náučnými chodníkmi, poznávacím turizmom, športovými atraktivitami s využitím prírodného potenciálu s vhodnými aktivitami. V území vrcholovej plošiny „Starého mesta“ na základe klasifikácie zelene je potrebné riešiť odstránenie náletovej nevhodnej zelene, aby lokalita bola iba zatravnená (výkres 2A- priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia).

Pre riešenie funkčného využitia územia zahŕňajúce UO č. 3, 10, 11 a 13, je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu. Vymedzuje sa územie navrhované pre funkčné využitie, rekreácie a športu určenú najmä pre každodenné – prímestské oddychové aktivity. Toto územie v rámci rekreačnej funkcie má vytvárať jedno z centier funkcie rekreácie a turizmu mesta.

Hlavnými dôvodmi pre obstaranie UŠ sú :

- priemet navrhovanej koncepcie, overenie funkčného využívania územia, formovanie priestorového usporiadania najmä definovaním športových a rekreačných aktivít vo vzťahu k ekológii a zaťažiteľnosti územia, riešenie verejnej technickej a dopravnej infraštruktúry, ŽP a ekologickej rovnováhy, stanovenie regulácie využitia územia.

Regulatívy :

– zapojenie priestoru do súvislého extenzívneho priestoru územia rekreácie a poznávacieho turizmu (rekreačný les, prezentácia atraktivít lokality, história, fauna, flóra, náučné chodníky) (K, D, T),

– zapojenie lesného porastu do súvislého extenzívneho priestoru územia rekreácie so zmenou kategorizácie vymedzených plôch na rekreačný les (K),

– navrhnúť a riešiť realizáciu vhodnej formy funkčného využitia evidovanej archeologickej lokality „Staré mesto“ s návrhom jej prezentácie,

– spracovať koncepcný územno-technický podklad pre využitie na základe podrobného prieskumu,

– spracovať klasifikáciu zelene na archeologickú lokalitu Staré mesto a navrhnúť koncepciu zelene s cieľom odstránenia náletovej nehodnotnej zelene, a zatrávnením, (K)

– odstrániť náletovú nehodnotnú zeleň na základe koncepcie zelene, (K, T)

– podporovať a realizovať archeologický prieskum, (T)

– územie nie je možné zastavať, (T)

– obstaranie urbanistickej overovacej štúdie s určením riešeného územia.(S)

H/P1, CH/P1

UO 13 – Z, Jergi štôlna

Urbanistický obvod prevažne bez zástavby. Zastavaná časť má prevažne funkciu bývania individuálneho charakteru.

Pre riešenie funkčného využitia územia zahŕňajúce UO č. 12 a časť UO č. 13 je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu. Vymedzuje sa územie navrhovaného čiastočne nového a čiastočne reprofilovaného urbanizovaného priestoru uvoľneného po priemysle pre funkčné využitie bývania, rekreácie a športu. Tento priestor v rámci rekreačnej funkcie má vytvárať jedno z centier funkcie rekreácie a turizmu mesta.

Hlavnými dôvodmi pre obstaranie urbanistickej štúdie sú :

- priemet navrhovanej koncepcie, funkčného využívania územia, formovanie priestorového usporiadania najmä definovaním nového funkčného využitia opusteného priemyselného areálu Rudných baní a čiastočne i po problematických počinoch v minulom období, riešenie verejnej technickej a dopravnej infraštruktúry, ŽP a ekologickej rovnováhy, stanovenie regulácie využitia územia.

Regulatívy :

– možnosť doplnenia funkcie bývania individuálneho charakteru a funkcie rekreácie – viazaného cestovného ruchu (chaty, chalupy) (S),

– možnosť doplnenia funkcie bývania individuálneho charakteru a funkcie rekreácie – viazaného cestovného ruchu (chaty, chalupy) (S),

– spracovanie územného plánu zóny (K),

– z hľadiska kontaktu s PS je potrebné zachovať pomer zastavania ku lesnému porastu.

- zastavaná časť Jergi-štôlna je určená na rehabilitáciu, (T) – obstaranie urbanistickej overovacej štúdie s určením riešeného územia.(S)

Proces riešenia – plnenia :

K – krátkodobý, (2 – 5 rokov)

S – strednodobý, (5 – 10 rokov)

D – dlhodobý, (10 – 15 rokov)

5. Hodnotenie zámerov podľa niektorých platných právnych predpisov

5.1. Zákon 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

- tento zákon je nutné uplatniť pri sledovaní ohlasovacích povinností aktérov zámerov v území, vrátane terénnych prác na trasách , info tabúl a drobných stavieb
- zámer výstavby chalúp (H) deklaruje súlad s územným plánom – nie je to v skutočnosti podložené komplexným zhodnotením daností územia, je v ňom viacero obmedzení
- projekt penziónu a reštaurácie nemôže byť riešený v zlúčenom územnom a stavebnom konaní, nie je to jednoduchá stavba
- projekt penziónu a reštaurácie je v priamom nesúlade s niektorými regulatívami alebo pri iných regulatívoch je nutné preveriť súlad. s regulatívami ÚPN .

5.2. Vyhláška 453/2000 ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- zámer výstavby penziónu nemá obsahovo komplexne spracovanú žiadosť podľa tejto vyhlášky, žiadosť sa nedá posúdiť

5.3. Vyhláška 532/2002 ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- projekt penziónu a reštaurácie nemá vyriešené parkovanie a podmienky pre osoby so zníženými schopnosťami pohybu

5.4. Zákon 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- riešené územie je v chránenom území projekt penziónu a reštaurácie síce oficiálne nedeklaruje zámer vybudovať areál zjazdového lyžovania na svahoch Paradajzu, ale je to verejne známa informácia. Takýto areál musí mať spracované posúdenie vplyvu na životné prostredie EIA.
- zámer realizácie bežkárskych trás musí mať spracované posúdenie vplyvu na životné prostredie EIA.

5.5. Zákon 569/2007 o geologických prácach (geologický zákon)

- skoro celé riešené územie je zosuvné , je povinnosťou samosprávy zobrať túto skutočnosť do úvahy a podmieniť ďalšiu stavebnú činnosť v území tejto skutočnosti (územie je kategorizované ako zosuvné, čiastočne je podolované starými banskými dobývkami
- investičné zámery v území sú situované v potencionálne značne ohrozujúcich pozíciách pri päte zosuvného územia

5.6. Vyhláška 277/2008 ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried

- projekt penziónu a reštaurácie s deklarovateľnými kapacitami je podľa tejto vyhlášky **penzión, jeho ubytovacia kapacita a stravovacie služby ho radia k „ veľkým ubytovacím zariadeniam“

5.7. Zákon 100/2002 o ochrane a rozvoji územia Banskej Štiavnice a okolia a Zákon 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu

tieto zákony je nutné uplatniť veľmi dôsledne pri väčších , ale rozsahom menších zámeroch v území, vzhľadom na to, že sa jedná o územie UNESCO

- zámery výstavby chalúp a penziónu s reštauráciou nie sú v súlade s pamiatkovými hodnotami územia
- zámer realizácie bežkárskych trás je nutné zosúladiť s pamiatkovými hodnotami územia

6. Hodnotenie zámerov podľa strategických materiálov

Strategické materiály nie sú záväzné, ale sú nápomocné pre spresnenie riešenia problematiky jednotlivých zámerov.

PHSR je dobré pre doplnenie ko komplexných informácií o území, aj keď v niektorých informáciách je v nesúlade s územným plánom . Manažment plán UNESCO dáva do súvislosti infomácie o všetkých kultúrnych a prírodných hodnotách riešeného územia a dáva dôraz na zachovanie jeho pôvodnosti a celistvosti. Zásady ochrany pamiatkovej rezervácie veľmi detailne podávajú návod na zhodnotenie zámerov v území z hľadiska ochrany kultúrneho dedičstva

PHSR (2006) - má charakter strategického, resp. strednodobého rozvojového dokumentu (5-7 rokov) pre obec

PHSR obce nenahrádza územno-plánovaciú dokumentáciu a územno-plánovacie podklady, ale patrí medzi ostatné podklady využívané v územno-plánovacej činnosti. Na úrovni obce je základným územno-plánovacím dokumentom územný plán obce alebo zóny. Územné plánovanie vytvára predpoklady pre trvalý súlad všetkých činností v území s osobitným zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja pre šetrné využívanie prírodných zdrojov a pre zachovanie prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt (Zákon č. 50/76 Z.z. v znení neskorších predpisov). Jednotlivé zábery predkladané v rámci prípravy PHSR musia byť však v súlade s existujúcou schválenou územno-plánovacou dokumentáciou, príp. s podkladmi, pričom program rozvoja obce stanovuje iba mieru podpory jednotlivým jeho zámerom.

Manažment plán UNESCO (2010) - Manažment plán je komplexný plánovací nástroj, ktorého využívanie sleduje cieľ zabezpečiť označenie, ochranu, zachovanie, prezentovanie a odovzdávanie budúcim generáciám dedičstva Lokality UNESCO - Banská Štiavnica a technické pamiatky okolia (v zmysle čl. 4 Dohovoru o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva)

Zásady ochrany pamiatkovej rezervácie - sú dokumentom na vykonávanie základnej ochrany podľa odseku 1 a sú podkladom pre územný plán. Zásady sú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu.

Zásady ochrany pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny obsahujú požiadavky na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálovej a objektivej skladby, výškového a priestorového usporiadania objektov, architektonického výrazu, prvkov uličného interiéru a uličného parteru, historickej zelene, charakteristických pohľadov, siluety a panorámy, archeologických nálezísk, prípadne ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt pamiatkového územia.

7. Celkové hodnotenie zámerov v riešenom území vo väzbe na Územný plán sídla, právne normy a strategické dokumenty mesta

7.1. TABUĽKA

Subjekt	Zámer	ÚPN B. Štiavnica Závazné regulatívy	Zákony Dotknuté právne normy	Strategické dokumenty PHSR, Manažment plán Zásady ochrany PR
A Bajkom k tajchom OZ	Bicyklové trasy	S, P	S	S
B Červená studňa OZ	Bežkári trasy a iné	S, P	P	S
C Kruh OZ	Ochrana ŽP a KD	S	S	S
D Klub slov. turistov OZ	Turistické trasy	S	S	S
E Mesto Banská Štiavnica samospráva	Udržiavanie a rozvoj územia, infocentrum	S	S	S
F Región B. Štiavnica NO	Infotabule turizmus	S	S	S
G SVP B. Štiavnica ŠP	Tajchy -údržba a oprava	S	S	S
H p. Nina Zámejová SO	Predaj pozemky na chalupy	P, N	P, N	P, N
CH p. Ing. Erik Szombathy SO	Penzión Rešaurácia (lyžiarsky areál)	P, N	P, N	P, N

Vyhodnotenie regulatívov voči zámerom: **S -súlad**, **N - nesúlad**, **P - preverit'** , prázdne políčko - bez hodnotenia, nie je potrebné

7.2. TEXT : CELKOVÉ ZHODNOTENIE ZÁMEROV V RIEŠENOM ÚZEMÍ

Cieľom spracovania štúdie využiteľnosti územia je priemet navrhovanej koncepcie územia podľa ÚPN. Vo vyššie uvedených hodnotiacich schémach sa riešené územie hodnotilo na základe platných záväzných regulatívov ÚPN, právnych noriem technických noriem a strategických materiálov mesta .

Riešené územie podľa záväznej časti ÚPN B. Štiavnica je určené pre funkčné využitie, rekreácie a športu určené najmä pre každodenné – prímestské oddychové aktivity. Toto územie v rámci rekreačnej funkcie má vytvárať jedno z centier funkcie rekreácie a turizmu mesta.

Má byť zapojené do súvislého extenzívneho priestoru územia rekreácie a poznávacieho turizmu (rekreačný les, prezentácia atraktivít lokality, história, fauna, flóra, náučné chodníky) (K, D, T),

Má byť zapojené do lesného porastu súvislého extenzívneho priestoru územia rekreácie so zmenou kategorizácie vymedzených plôch na rekreačný les (K), – V rámci návrhu rozvojových zámerov postupovať v súlade so zásadami pamiatkovej starostlivosti.

v rámci riešenia extenzívnych foriem rozvojových zámerov rekreácie, športu a turizmu s využitím miestnych špecifík, potenciálu a charakteru územia a lokality dôsledne rešpektovať prírodné, ekologické a kultúrnohistorické danosti a podmienky územia, (K,D,T),

– Podlažnosť, kde v charaktere zástavby prevláda zástavba pôvodného baníckeho osídlenia je zredukovaná na dve podlažia (prízemie + podkrovie), hmotová skladba objektov bude určená ÚPD zóny, (T)

Celkové hodnotenie zámerov jednotlivých a stanovenie regulácie pri využívaní riešeného územia podľa regulatívov jednotlivých územných obvodov, overenia funkčného využívania územia, formovania priestorového usporiadania najmä definovaním športových a rekreačných aktivít vo vzťahu k ekológii a zaťažiteľnosti územia, riešenia verejnej technickej a dopravnej infraštruktúry, ŽP a ekologickej rovnováhy :

A Bajkom k tajchom OZ , Zámery: Udržiavanie trás a potencionálne vytvorenie zázemia pre bicyklistov

Budovanie bicyklistických trás je v súlade, je nutné preveriť prepojenie okresných a regionálnych trás s diaľkovou trasou CM 020 , v riešenom území nie je možné vytvoriť komplexnú základňu pre cykloturistiku, je možné uplatniť len malé občerstvovacie služby.

B Červená studňa OZ , Zámery: udržiavanie a šírkové rozširovanie trás pre voľný štýl bežkovania, takisto zasnežovanie, vytvorenie letnej tréningovej asfaltovej cesty smerom na VN Ottergrund

Budovanie bežkárskeho trás je v súlade, je nutné pri plánovaní väčších zámerov trás, ich šírkového rozširovania, zasnežovania a terénnych úprav uplatniť EIA . Všetky terénne úpravy v riešenom území sú ohrozené zosuvným územím 76019, terénne úpravy je nutné ohlasovať . Terénne úpravy je nutné v pozíciách línií zberných jarkov zachovať v dimenziách , ktoré sú adekvátne pôvodným, nerozširovať ich . Nie je prípustné rozširovať podiel spevnených plôch v prírodnom území.

C Kruh OZ , Zámery: pokračovanie prác na archeologickej lokalite Glanzenberg, udržiavanie okolia vodných nádrží

Pokračovanie prác na archeologickej lokalite Glanzenberg, udržiavanie okolia vodných nádrží je v súlade

D Klub slovenských turistov, Zámery: udržiavanie turistických trás

Udržiavanie turistických trás je v súlade.

E Mesto Banská Štiavnica, Zámery: po uvoľnení využitie hájovne na sedle pre turistické účely (nájom alebo predaj), dodržiavanie územného plánu

Využitie hájovne pre infocentrum a občerstvenie v malom rozsahu a vybudovanie parkovanie je v súlade. Je nutné dodržať obmedzenia vyplývajúce z ochranného pásma VN Rozgrund , obmedzení vyplývajúce z geofaktorov zosuvného územia 76019

Je nutné dôsledne dodržať záväzné regulatívy pri posudzovaní iných zámerov území.

F Región B. Štiavnica NO, Zámery: Úprava počtu informačných tabúl (redukcia), nové informačné tabule .Osadenie a úprava počtu informačných tabúl je v súlade, riešiť formou ohlásenia

G SVP B. Štiavnica ŠP, Zámery: oprava VN Červená studňa

Oprava VN Červená studňa je v súlade. VN je súčasťou miestneho biocentra, dôsledne dodržať ochranu prírody.

H p. Nina Záchejová SO, Zámery: súkromné parcely rozdeliť na 9 stavebných pozemkov po 2000 m² pre výstavbu zrubového domu alebo chalupy.

Zámer výstavby veľkého množstva objektov je limitovaný hlavne :

- pozemky sa nachádzajú na päte zosuvného územia
- pozemky sa nachádzajú väčšinou na poddolovanom území žily Tereza – staré banské dielo, pingy, haldy
- pozemky sa nachádzajú na privrátenom svahu k historickej urbanistickej štruktúre, na pohľadovo exponovanom svahu, v pohľadovom kuželi chráneného pohľadu mesta Banská Štiavnica č.9
- výstavba zrubových domov je v rozpore k zachovaniu autenticity sídla, nerešpektuje typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu územie kraja,
- pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti VN Veľká Vodárenská, v jej ochrannom pásme
- pozemky nie sú v dosahu verejnej kanalizačnej siete
- predaj pozemkov na výstavbu predchádza nutnému procesu územného konania

Iné: Zámer H môže byť hodnotený len v oddelenom územnom a stavebnom konaní, nie v spojenom. Hmotová skladba objektov, ak by bola možná musí byť určená ÚPD zóny, (T)

CH p. Ing. Erik Szombathy SO, Zámer: prestavba objektu majera na penzión s reštauráciou s kapacitou 34 lôžok a 100 miest na stravovanie , lyžiarsky areál na zjazdové lyžovanie

Zámer prestavby majera na penzión a reštauráciu je limitovaný hlavne :

- pozemky sa nachádzajú na päte zosuvného územia
- na pozemkoch je možné realizovať len malé ubytovacie zariadenie (navrhované je veľké)
- prestavba a dostavba objektu môže mať len 2 nadzemné podlažia, v časti humna je prestavba ne 3 podlažia
- prestavba a dostavba objektu je viazaná na verejne deklarovany zámer realizácie areálu zjazdového lyžovania, tu je povinné zámer preveriť EIA
- prípadné zasnežovanie svahov zosuvného územia je rizikové pre zosuv, je nutné overiť
- využívanie vody z vodných nádrží na zasnežovanie (tajchov) Veľká Vodárenská a Červená studňa nie je v súlade s ochranou vodného diela a kultúrneho dedičstva
- pozemky nie sú v dosahu verejnej kanalizačnej siete, vypúšťanie prečistených vôd nie je plánované zapojiť do recipientu, vsakovanie je ohrozujúci faktor pre zosuvné územie a kvalitu vôd
- pozemky nie sú v dosahu verejnej dopravného vybavenia , je nutné zväžiť budovanie prístupovej cesty a parkovísk z hľadiska zvyšovania podielu spevnených plôch v prírodnom území, križovaniu s náučnými, turistickými , bike a ski trasami.
- pozemky sa nachádzajú na privrátenom svahu k historickej urbanistickej štruktúre, na pohľadovo exponovanom svahu, v kuželi chráneného pohľadu č.9, kde je výstavba limitovaná ochranou kultúrneho dedičstva
- prestavba a dostavba v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie je v rozpore k zachovaniu autenticity sídla, nerešpektuje typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu územie kraja, je veľkostne nadimenzovaná a vytvorila by negatívnu dominantu územia

Iné: Zámer CH môže byť hodnotený len v oddelenom územnom a stavebnom konaní , nie v spojenom. Zámer CH musí mať doriešené technické objekty (povrchový propán butánový tank, parkovanie, riešenie pre imobilných, čistenie a odvedenie odpadových vôd)