

Z A D A N I E

PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

MALACHOV – DOLNÉ A HORNÉ MOČARE / BÝVANIE



Z A D A N I E

PRE VYPRACOVANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

MALACHOV – DOLNÉ A HORNÉ MOČARE / Bývanie

Máj 2022

A. Základné údaje a dôvody obstarania UŠ

A.1. Údaje

Názov: Zadanie Urbanistickej štúdie Malachov – Dolné a Horné Močare

Miesto: Malachov, k.ú. Malachov, lokalita Dolné a Horné Močare, okres Banská Bystrica, Banskobystrický kraj

Objednávateľ: Obec Malachov, Ortútska cesta 145, Malachov

Obstarávateľ: Obec Malachov, Ortútska cesta 145, Malachov,

Osoba oprávnená obstarávaním (skr.OSO): Ing. arch. Iveta Kúšová, OSO), spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg. č. 426

Zhotoviteľ UŠ:

Dátum: máj 2022

A.2. Obsah zadania pre UŠ:

- A. Základné údaje a dôvody obstarania UŠ
- B. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
- C. Určenie hlavných cieľov riešenia
- D. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z ÚPD
- E. Vymedzenie riešeného a záujmového územia
- F. Požiadavky na varianty a alternatív y riešenia
- G. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie
- H. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie
- I. Požiadavky na prerokovanie a spôsob odsúhlasenia urbanistickej štúdie

Dôvodom pre obstaranie UŠ je požiadavka obce na zmenu územného plánu obce z pôvodného návrhu rekreačného územia (ÚPN Aglomerácie Banská Bystrica z roku 1976) na územie obytné s individuálnou obytnou zástavbou v predstihu, pred ukončením dopracovania a schválenia nového

ÚPN obce Malachov (*aktuálne v etape koncept na základe schváleného Zadania pre ÚPN-O, zhotoviteľ Ing.arch. Beáta Mikušová, autorizovaný architekt*).

Z dôvodu komplikovanej konfigurácie terénu územia katastra obce Malachov a obmedzených možností ďalšieho rozvoja obce sa aktuálne vedenie obce Malachov rozhodlo riešiť lokalitu Dolné a Horné Močare a považovať ju za územie vhodné na novú zástavbu ako jedno z mála voľných lokalít pre vytvorenie rozvojových možností obce Malachov.

Záväzná regulácia je špecifikovaná v záväznej časti ÚPN-A Banská Bystrica pre stupeň ÚPN obce v M 1 : 25 000 (schválený vládou SR uznesením č. 262 /1976) a je považovaná za nedostatočnú v jej podrobnosti obsahu aj rozsahu. V r. 1993 sa obec osamostatnila. Dňa 24.3.2015 bol uznesením 19/2015 schválený nový územný plán mesta Banská Bystrica. Obci Malachov zostala v platnosti ÚPD z roku 1976, ktorú považuje za prekonanú a vhodnú pre nové riešenie rozvoja obce v so zachovaním regulatívov a zásad vyššieho stupňa ÚPN (ÚPN regiónu Banskobystrického kraja).

Obec Malachov v súčasnosti obstaráva **nový územný plán obce**. V roku 2020 bol spracovaný koncept územného plánu, ktorého prerokovanie do odsúhlasenia Zadania tejto urbanistickej štúdie a do jej spracovania nebolo ukončené a nebolo spracované súborné stanovisko ku konceptu územného plánu. Koncept územného plánu obce Malachov funkciu bývania v rodinných domoch v tejto ploche pripúšťa.

V novembri 2021 bola investorom **Diskont – Plus s.r.o.** zabezpečená **urbanistická štúdia časti územia Dolné Močare**. Táto UŠ navrhuje malé zmeny v urbanistickom usporiadaní časti územia v koncepte nového územného plánu označené ako RC 03 Močare. Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je preukázanie vhodnejšieho urbanistického usporiadania a dopravného riešenia vzhľadom na morfológiu terénu a zachovanie širších väzieb v území. Uvedená UŠ nerieši územie ako celok ani v rámci širších vzťahov, z dôvodu čoho nie je možné určiť spôsob obsluhy celého územia a nie je možné určiť funkčné a prevádzkové vzťahy v novom urbanizovanom území. Predmetná UŠ nebola spracovaná a odsúhlasená obcou v zmysle § 4 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, z dôvodu čoho je možné ju považovať za územný podklad, nie však za územnoplánovací podklad podľa stavebného zákona.

Z uvedených dôvodov požaduje Obec Malachov, ako územnoplánovací orgán v zmysle stavebného zákona za potrebné rozvojový zámer prehodnotiť a riešiť v spresňujúcej zonálnej úrovni, formou urbanistickej štúdie (UŠ) s cieľom určiť novú optimalizovanú reguláciu využitia lokality so zohľadnením komplexných požiadaviek a limitov územia vo väzbe na organizmus sídla a jeho budúci rozvoj.

Urbanistická štúdia bude vypracovaná v súlade s § 4 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii primerane účelu jej využitia.

B. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia Malachov – Dolné a Horné Močare bude spracovaná podľa Zadania urbanistickej štúdie v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Po odsúhlasení Obecným zastupiteľstvom v Malachove v zmysle §4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov bude UŠ plniť funkciu územnoplánovacieho podkladu:

- a) ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania riešeného územia
- b) ako podklad pre preukázanie potrebnej zmeny koncepcie platného ÚPN obce
- c) ako podklad pre nový územný plán obce
- d) ako podklad pre územné rozhodovanie v predmetnom území
- e) pre riešenie špecifických územnotechnických, krajinných ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území

C. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia Urbanistickej štúdie Malachov – Dolné a Horné Močare bude riešenie problémov ako sú:

- návrh koncepcie funkčného a priestorového usporiadania územia , jej priestorové prepojenie na okolité urbanizované prostredie a vymedzenie verejných priestorov s preukázaním dopadov na kontaktné územie
- návrh koncepcie dopravy a pripojenia riešeného územia na existujúcu a navrhovanú dopravnú cestnú, cyklistickú a pešiu sieť a návrh riešenia dopravnej obsluhy jednotlivých pozemkov
- návrh koncepcie napojenia územia na verejnú technickú infraštruktúru a riešenie pripojenia jednotlivých pozemkov (*verejný vodovod, verejná splašková kanalizácia, odvádzanie dažďových vôd, VN a NN el. sieť, STL plynovod, telekomunikačné siete, verejné osvetlenie*)
- riešenie priestorov verejnej zelene a uplatnenie adaptačných opatrení na zníženie dôsledkov zmeny klímy, eliminácia zmeny mikroklimatických podmienok , zamedzenie prehrievaniu budov a spevnených plôch a hospodárenie so zrážkovými vodami (*koncepcia urbanistickej štruktúry pre dobrú cirkuláciu vzduchu medzi urbanizovaným a prírodným prostredím, tvorba parkovej zelene a mikroklimy obytného prostredia, koncept „zelenej infraštruktúry“ prepojením plôch zelene do jedného systému, dostupnosť plôch verejnej zelene a rekreačných lesov a zlepšenie kvality vegetácie s podielom drevín k trávnikom viac ako 60%, využívanie vodných prvkov v zastavanom území obce*)
- stanovenie zastavovacích podmienok a umiestnenia jednotlivých stavieb na pozemku s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia, stanovenia limitov územia a regulácie navrhovanej zástavby v minimálnom rozsahu funkčnej a priestorovej regulácie (výška zástavby, stanovenie maximálnej miery zastavania a podielu zelene, regulácia umiestnenia stavieb ako zonálny stavebný poriadok, ktorý rozpisuje pravidlá základného stavebného poriadku adresne na konkrétne pozemky/parcely (*regulácia podľa zákona č. 532/2002Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a regulácie architektúry riešeného priestoru, ulice, územia...*))

D. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Zoznam platnej územnoplánovacej dokumentácie pre riešené územie.

Nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou pre Územný plán obce Malachov je **ÚPN VÚC Banskobystrický kraj** schválený vládou SR uznesením č. 394 z 9. júna 1998, VÚC Banskobystrický kraj – Zmeny a doplnky 2004 schválené Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja

uznesením č. 611/2004 zo dňa 16. a 17. decembra 2004, Zmeny a doplnky č.1/2007 schválené Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja uznesením č. 222/2007 zo dňa 23. augusta 2007, Zmeny a doplnky 2009 schválené uznesením č. 94/2010 dňa 18. júna 2010 a ÚPN VÚC Banskobystrický kraj - Zmeny a doplnky 2014, schválené uznesením Zastupiteľstva Banskobystrického samosprávneho kraja č. 84/2014 dňa 05.12.2014.

Závazná časť ÚPN mesta Banská Bystrica uvádza verejnoprospešnú stavbu cesty VPS DC 45 (MZ 8,5/40) z Pršianskej terasy s napojením na VPS DC 55 (MZ 9/40) Malachovskú cestu. Cit. DC 45 V severnej časti ČM VI Kremnička nové cestné prepojenie k lokalite Pršianska terasa v pokračovaní na Malachov, ktoré je súčasťou vonkajšieho mestského okruhu vo funkčnej triede B2. Uvedená trasa nerieši jej prepojenie na lokalitu Dolné a Horné Močare.

Rovnako uvažuje s jej smerovaním s tým, že umiestnenie komunikácie na pozemok vyrieši územný plán obce Malachov resp. následná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia cit.:

8.1.10.9 Časť mesta IX Radvaň – zásady a regulatívy dopravného vybavenia

- 2) dobudovať úseky vonkajšieho mestského okruhu v trase: napojenie od Skubína – nová trasa – Zelená ulica – Internátna ulica – Kyjevské námestie – Poľná ulica – Malachovská cesta – Pršianska Terasa – prepojenie na vybudovaný úsek Sládkovičovej ulice vo funkcii zbernej komunikácie,

Doterajším **nástrojom na riadenie výstavby** v obci je **Územný plán aglomerácie Banská Bystrica** vrátane jeho zmien a doplnkov, týkajúcich sa predmetného územia, bol schválený vládou SR uznesením č. 262/76 Zb. dňa 15.9.1976.

Počas platnosti predmetného územnoplánovacieho dokumentu bol tento mnohokrát aktualizovaný zmenami a doplnkami až do doby schválenia nového územného plánu mesta Banská Bystrica. Pre obec Malachov ostal v platnosti vrátane jeho zmien a doplnkov:

- Doplnok č. 1 – 94/2003 k ÚPN A Banská Bystrica - Ski centrum Malachov, schválený uznesením OZ č. V/2003 zo dňa 2.10.2003

- Doplnok č. 2 – 148/2004 k ÚPN A Banská Bystrica - RIJA penzióny – Malachov, schválený uznesením OZ č. XIII/B.1/2004 zo dňa 15.12.2004 –

ZaD č. 3 - ÚPN A Banská Bystrica, č. 160/XXIV, Prímestská rekreačná zóna Malachov – Medvedica, schválené uznesením OZ č. VII/E.1/2007 zo dňa 28.08.2007 - ZaD č. 4 - ÚPN A Banská Bystrica

– Zmeny a doplnky XXXVI.etapa, lokalita Malachov – Dolné Močiare, schválené uznesením OZ č. V/E.4/2011 zo dňa 05.04.2011

- ZaD č. 5 obec Malachov, schválené uznesením OZ č. XXI/1 zo dňa 27.03.2013

Požiadavky vyplývajúce z platnej územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu:

V platnom územnom pláne aglomerácie Banská Bystrica je nástupný priestor do obce Malachov začlenený do urbanistickej koncepcie aglomerácie vo funkcii vodnej nádrže a bývania, lokalita Dolné Močare. Lokalita v území svojou rekreačnou funkciou nadväzovala na potreby mesta Banská Bystrica a neriešila obec ako samostatnú administratívnu samosprávnú jednotku.

Zmeny a doplnky č. XXXVI/183 boli vypracované za účelom upresnenia funkčných plôch v mierke územného plánu, doplnenie okrajových plôch a vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

a zmenšenie vodných plôch s doplnením plôch pre bývanie. Napriek týmto zmenám a doplnkom nebolo územie zásadne preriešené ako obytný súbor s úplne novou funkciou tak, ako by to mal riešiť nový územný plán.

Súčasný stav v územnoplánovacej dokumentácii je teda nevyhovujúci z hľadiska aktuálnosti koncepcie rozvoja a rozvojových zámerov a tiež aj z hľadiska formálneho a užívateľského.

Štruktúra a obsah a spôsob spracovania nekorešponduje s platnou legislatívou a platnú územnoplánovacia dokumentácia (okrem plôch riešených zmenami a doplnkami) neobsahuje jasné regulatívy, na základe ktorých by mohla obec usmerňovať stavebný rozvoj. Niektoré z rozvojových zámerov boli zrealizované, časť ostala v predprojektovej a projektovej príprave, niektoré zábery sú neaktuálne.

Tieto skutočnosti viedli k potrebe spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá určí rozvojové plochy pre bytovú výstavbu, rozvoj individuálnej chatovej rekreácie a cestovného ruchu, možností drobnej výroby služieb, s čím súvisí aj rozvoj potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry. Podľa súčasnej výstavby obce, ktorá vyplynula z úzkych väzieb na mesto Banská Bystrica je predurčené smerovanie územného rozvoja ako obec rezidentského a rekreačného bývania.

E. Vymedzenie riešeného územia

E.1. Riešené územie

Riešené územie je vymedzené grafickou časťou v prílohe Zadania v mierke 1:2000. Ide o lokalitu Dolné a Horné Močare vo východnej časti katastra Malachov.

Južným okrajom riešeného územia preteká Malachovský potok, ktorý meandruje v bohatej sprievodnej zeleni s pokračovaním do časti mesta Banská Bystrica –Radvaň až do rieky Hron. Územie klesá v smere k východnej hranici riešeného územia. Celé riešené územie je osadené pár metrov nižšie pod úrovňou existujúcich cestných komunikácií. Na severnom okraji prudký svah pod Ortútskou cestou vytvára bariéru pre možnosti dopravného aj pešieho prístupu do celej lokality.

Riešené územie je súčasťou katastrálneho územia obce Malachov. Nachádza sa v jeho severovýchodnej časti mimo zastavaného územia obce v bezprostrednom kontakte súčasného obytného územia obce na poľnohospodárskej pôde / druh pozemku prevažne TTP v kombinácii s ornou pôdou. Dlhoročne je časť územia využívaná na záhradky formou úzkych pásov ostredkov. Väčšina územia je ponechaná bez využitia.

Časť obce s názvom Dolné a Horné Močare je územím v blízkom dopravnom aj obytnom kontakte so zastavanou časťou obce Malachov aj s mestskou časťou Radvaň- Stupy. Touto časťou obce preteká aj Malachovský potok, ktorý pokračuje smerom do mesta Banská Bystrica-časť Radvaň až do rieky Hron. Územie je situované rovnobežne z južnej strany pozdĺž ľavého brehu Malachovského potoka a zo severnej a východnej strany je územie ohraničené cestnou komunikáciou (sever – Ortútska, východ Malachovská cesta). Z južnej strany riešeného územia toto ohraničuje aj Bučinova ulica.

Rozloha katastra Malachov: **627 ha**, (6 266 455 m²)

Rozloha riešeného územia: **6,674 ha = 66 740 m² (1,1 % k.ú.)**

Tab.č.1- Zoznam pozemkov/parciel riešeného územia **Dolné Močare**

Parcela KN-C	Číslo parcely	Výmera pozemku
1	1161/12	193
2	1161/13	247
3	1161/14	249
4	1161/1	573
5	1161/5	798
6	1161/7	81
7	1160/8	203
8	1160/47	639
9	1160/36	37
10	1160/48	155
11	980/29	127

12	1160/46	547
13	980/30	94
14	1160/43	261
15	980/17	89
16	1160/25	430
17	980/28	33
18	1160/42	457
19	1160/10	36
20	1160/75	923
21	1147/1	467
	SPOLU	6639

Parcela KN-E	Číslo parcely	Výmera pozemku
1	866	1352
2	869	1282
3	868/2	285
4	868/1	294
5	867/2	265
6	867/1	293
7	864	2636
8	852/6	484
9	852/5	430
10	852/4	433
11	852/3	488
12	858/6	301
13	858/5	261
14	858/4	262
15	858/3	258
16	858/2	284
17	858/1	275
18	857/6	305
19	857/5	291
20	857/4	277
21	857/3	253
22	857/2	234
23	857/1	259
24	809/1	289
25	808	480
26	807	541

27	859	139
28	860/1	136
29	860/2	190
30	852/8	203
31	852/9	204
32	863	446
33	862	113
34	861	47
35	860/3	52
36	852/7	574
37	861	47
38	860/3	52
39	862	113
40	859	139
41	860/1	136
42	860/2	190
43	852/8	203
44	852/9	204
45	863	446
46	851	1352
47	852/1	447
48	852/2	453
49	853/1	282
50	853/2	197
51	853/3	300
52	853/4	235
53	854	670
54	855/1	216
55	855/2	187

56	855/3	137
57	856/2	277
58	856/1	270
59	804	481
60	803	795
61	802	226
62	801	210
63	800	800
64	799	446
65	798/2	279
66	798/1	302
67	810	255
68	811	91
69	812	72
70	813	61
71	814	124
72	815	110
73	816	123
74	818	406
75	819	485
76	820	423
77	821/1	436
78	821/2	475
79	823	459
80	7-796	206
81	793	1717
82	794	1934

83	824	437
84	825	469
85	826	129
86	827	127
87	828	133
88	829	146
44	830	518
45	842	1366
46	843	797
47	844	714
48	845	158
49	846	160
50	847	235
51	848	378
52	841	266
53	840	223
54	839	176
89	838	235
90	837	106
91	836	989
92	835	1392
93	834	334
94	833	310
95	832	451
96	831	123
97	795	89
SPOLU		42846

Tab.č.2- Zoznam pozemkov/parciel riešeného územia Horné Močare

Parcela KN-C	Číslo parcely	Výmera pozemku
1	1135/1	1695
2	1135/2	50
3	1134	181
4	1132/2	72
5	1132/1	833
6	1131	675
7	1129/2	513
8	1119	111
9	1118	40
10	1110	1436
11	1117	224
12	1116/1	474

13	1109	363
14	1108	383
15	1104/2	38
16	1104/6	345
17	1104/7	553
18	1103	563
19	1182/1	44
20	1102	485
21	1107	110
22	1106	107
23	1105	237
24	1101	401
25	1113	223

26	1100	189
27	1099	198
28	1098	236
29	1097	52
30	1096	459
31	1095	472
32	1092/1	500
33	1092/3	146
34	1124	205
35	1125	164
36	1123	317
37	1122	236
38	1121	223
39	1120/2	401
40	1120/1	316
41	1115	284
42	1114	309
43	1111	72
44	1110	1436
45	1112	90

Parcela KN-E	Číslo parcely	Výmera pozemku
1	786	72
2	785	53

3	784	98
4	783	30
5	782	619
6	765	1245
7	2417/9	107
8	3-841/12	30
9	763/1	104
10	2417/7	146
11	746	461
12	748	498
13	765	1245
14	762/1	107
15	758/2	198
16	754/2	146
17	772	164
18	774/2	237
19	774/1	241
20	773	384
21	769	303
22	768	290
23	766	35
24	767	22

Tab.č.3 - Výmera riešeného územia Dolné a Horné Močare (výpočtom pozemkov ohraňovaného územia v prílohe č. 1)

č. parcely	výmera v m2
Dolné Močare	
C	6 639
E	42 846
SPOLU	53 800 (*49 485)
Horné Močare	
C	16 461
E	6 835
SPOLU	12 940 (*23 296)
Celkom	66 740 (*72 781)

*Výmera stanovená výpočtom výmery parciel v území vrátane výmery siahajúcej mimo riešeného územia

E.2. Záujmové územie

Záujmové územie bude predstavovať širšia obytná zóna tak, aby bolo možné riešenie dopravného a pešieho napojenia riešeného územia z hľadiska obsluhy smerom od zastavaného územia obce Malachov zo západnej, východnej aj juhozápadnej strany. V rámci záujmového územia bude UŠ riešiť popisom aj graficky napojenia riešeného územia na existujúce urbanizované a neurbanizované územie v kontaktnom území z hľadiska svetových strán. UŠ bude definovať konkrétne väzby, ktoré riešené územie má hlavne na existujúcu a navrhovanú cestnú, cyklistickú a pešiu sieť, sieť technickej vybavenosti a iné existujúce a navrhované urbanistické väzby v obci Malachov aj väzby na mesto Banská Bystrica časť Stupy.

F. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistická štúdia Malachov – Dolné a Horné Močare bude v jej ideovom návrhu vypracovaná variantne a minimálne v dvoch alternatívach, z ktorých bude vybraté invariantné riešenie do následného dopracovaného znenia urbanistickej štúdie.

Alternatíva č.1 - *bude vychádzať z rešpektovania existujúcich vlastníckych vzťahov v riešenom území*

Alternatíva č. 2 – *bude voľným návrhom rozmiestnenia pozemkov určených na zástavbu s nevyhnutnou obsluhou územia (dopravná, infraštruktúra a pod.)*

Obe alternatívy môžu obsahovať čiastkové variantné riešenia bez obmedzenia.

Obe alternatívy budú rešpektovať dopravné zokruhovanie vo vnútornom dopravnom riešení s vonkajším napojením na Ortútsku a Malachovskú cestu z východnej strany, na Ortútsku cestu zo západnej strany v južnej časti aj na ulicu Banická.

Obe alternatívy budú uvažovať s vyjadrením predpokladaných základných **urbanistických ukazovateľov** ako sú:

- koeficient/podiel zastavanosti v % stanovený pre celé riešené územie - *je pomer medzi plochou zastavanou pozemnými, dopravnými a inžinierskymi stavbami, (budovami, komunikáciami, parkovacími plochami, spevnenými plochami a nádvormi, pešími plochami a chodníkmi, drobnými stavbami) a celkovou plochou bilancovaného územia*
- koeficient/podiel zastavanosti v % stanovený pre vybrané funkčné bloky/sektory riešeného územia- *je pomer medzi plochou zastavanou pozemnými, dopravnými a inžinierskymi stavbami, (budovami, komunikáciami, parkovacími plochami, spevnenými plochami a nádvormi, pešími plochami a chodníkmi, drobnými stavbami) a celkovou plochou bilancovaného územia*
- koeficient/podiel zelene v % stanovený na celé riešené územie - *pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou plochou bilancovaného*
- koeficient/podiel zelene v % stanovený pre vybrané funkčné bloky/sektory riešeného územia - *pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou plochou bilancovaného územia*
- predpokladaný počet obyvateľov
- predpokladaný počet domov/bytov
- predpokladaná kapacita zariadení občianskej vybavenosti (*hrubá podlažná plocha*)
- predpokladaná požadovaná kapacita parkovacích miest (*podľa STN v predpokladanému rozsahu výstavby*)
- iné ukazovatele podľa špecifik riešeného územia a jeho predpokladaného funkčného využitia (*napr. brehová zeleň, protipovodňové opatrenia*)

Čistopis UŠ bude vypracovaný v jednej alternatíve na základe výsledkov prerokovania návrhu UŠ.

*Vysvetlenie: **Alternatíva riešenia** – definícia spočíva v rôznorodosti (podstatnej zmene) riešení v zmysle hlavných požiadaviek na UŠ, **Variant/varianta v riešení** – definícia spočíva v obmene (nie podstatnej), variácie konkrétneho riešenia v rámci alternatívy.*

G. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Pre **stanovenie obsahu UŠ** je potrebné postupovať v súlade s obsahom UŠ v zmysle §3 ods.2 a 3 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a navrhovanou koncepciou funkčného a priestorového usporiadania územia podľa Zadania pre vypracovanie nového územného plánu obce Malachov z roku 2017 (navrhnuť plochy pre novú obytnú zástavbu) s uplatnením nasledovných **všeobecných Zásad pre vypracovanie urbanistickej štúdie obytných/zmiešaných území v obci:**

- zosúladienie obytného územia obce s prírodnými a civilizačnými danosťami
- hygienicko-technické požiadavky na obytné územie
- esteticko-kompozičné požiadavky
- sociálno-psychologické požiadavky na tvorbu obytného prostredia
- podpora sociálnej súdržnosti resp. sociálnej inklúzie
- zmierňovanie predpokladaných negatívnych dopadov zmeny klímy - adaptačné opatrenia
- vzťah funkčnej zložky bývanie k ostatným funkčným zložkám územia (hlavne rekreácia, zeleň, občianska vybavenosť, technická a dopravná infraštruktúra) a jej funkčno-priestorovej štruktúry

Urbanistická štúdia bude vyhotovená a navrhnutá v súlade s požiadavkami na obsah riešenia **v zmysle jednotlivých požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie, posúdenia územia a zosúladienia všetkých záujmov** akými sú:

G.1 Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

Zohľadnenie územno-technických súvislostí a dopadov na kontaktné územia- obec Malachov a mesto Banská Bystrica

- funkčné, hmotovo-priestorové, organizačno-prevádzkové a kompozičné vzťahy riešeného priestoru vo väzbe na okolité územie
- pri návrhu zohľadniť územno - technické súvislosti a dopady na kontaktné územie,
- navrhnuť dopravné napojenie riešeného územia na nadradenú komunikačnú sieť, vhodnosť dopravného napojenia riešeného územia na komunikačnú kostru obce Malachov a mesta Banská Bystrica a v časti prepojenia Pršianskej terasy a Malachovskej cesty s vyhodnotením vplyvov navrhnutého riešenia na kapacitu križovatiek a dopravnú situáciu, posúdenie vhodnosti a dopadov prípadnej zmeny na organizáciu dopravy
- navrhnuť riešenie technického vybavenia vo väzbe na širšie súvisiace územie obce Malachov a mesta Banská Bystrica v časti Radvaň-Stupy
- zohľadniť a zhodnotiť dopady všetkých limitov a obmedzení v kontaktnom území,
- zohľadniť požiadavky na plochy a prvky zelene a iné hodnotné časti prírody a krajiny,
- zohľadniť prvky územného systému ekologickej stability a prvky zelene v časti toku Malachovský potok

G.2. Požiadavky na riešené územie

Požiadavky na celé riešené územie z hľadiska:

G.2.1. urbanistickej koncepcie a kompozície

- zástavbu riešiť s obytnou funkciou (rodinné domy) s nevyhnutnou vybavenosťou pre potreby bývania s ohľadom na kvalitu bývania
- pri návrhu nových stavebných pozemkov rešpektovať stanovené ochranné, bezpečnostné a hygienické pásma
- koncepciu priestorového usporiadania navrhovanej štruktúry zamerať na priestorovú proporčnosť,
- pri výbere vhodnej typologickej formy bývania je nutné zohľadňovať urbanistický charakter prostredia, terénne a priestorové danosti,
- zohľadniť estetické usporiadanie a výrazovú diferenciaciu hmotných prvkov priestorovej štruktúry,
- urbanistickú štruktúru navrhnuť tak, aby umožňovala cirkuláciu vzduchu medzi zastavaným a prírodným prostredím,
- v novej rodinnej zástavbe v svahovitých terénoch rešpektovať v maximálnej miere konfiguráciu terénu bez realizácie výrazných terénnych úprav vyžadujúcich realizáciu oporných múrov vyšších ako 1,5 m,
- navrhované bytové objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba bytových objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie,
- pri obytných súboroch rodinných domov lokalizovaných v styku s prírodou (okrajových polohách) je potrebné uplatniť v návrhu urbanistického riešenia priechody pre obyvateľov z vnútorne zastavaného územia do okolitej prírody,
- stanoviť zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na pozemku s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia - v minimálnom rozsahu funkčnej a priestorovej regulácie (výška zástavby, stanovenie maximálnej miery zastavania a podielu zelene, regulácia umiestnenia stavieb na pozemku...) *Vyhláška MŽP č. 532/2002 z. z. 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,*
- uplatňovať návrh adaptačných opatrení, predovšetkým pri koncipovaní urbanistickej štruktúry, na zníženie dôsledkov zmeny klímy, elimináciu zmeny mikroklimatických podmienok, zamedzenie prehrievaniu budov a spevnených plôch a hospodárenie so zrážkovými vodami (Stratégia adaptácie na nepriaznivé zmeny klímy, Schválené uznesením vlády SR č. 478/2018).

G.2.2. dopravného napojenia

- navrhnuť riešenie dopravnej obsluhy územia (vrátane funkčných tried a kategórií komunikácií) a nárokov na dynamickú a statickú dopravu s ohľadom na navrhované využitie a organizáciu územia v zmysle platnej legislatívy,
- navrhnuť verejný koridor prístupovej cesty v postačujúcej šírke (min. 9,5 m),
- navrhnuť dopravný nástup do lokality v dvoch bodoch napojenia na Ortútsku cestu a na

Malachovskú cestu, v treťom bode napojenie na Bučinovú ulicu,

- dopravné zokruhovanie vo vnútornom dopravnom riešení s vonkajším napojením na Ortútsku a Malachovskú cestu z východnej strany, na Ortútsku cestu zo západnej strany a v južnej časti aj na ulicu Banícka,
- zokruhovanie ľavobrežnej a pravobrežnej zástavby v dolnej časti Malachova,
- komunikácie navrhnuť v kategóriách v súlade s požiadavkami STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- plochy statickej dopravy – odstavné a parkovacie miesta riešiť v kapacitách v súlade s STN (minimálne 3 odstavné miesta pre každý dom na vlastnom pozemku a parkovanie pre návštevníkov lokality vo verejnom priestore navrhovanej prístupovej cesty k pozemkom vrátane parkovania taxi a imobilných),
- navrhnuť premostenia cez Malachovský potok v maximálnej nevyhnutnej miere
- navrhnuť peší a cyklo chodník popri potoku po protipovodňovej hrádzi v min. šírke 3m s prepojením na vnútorné pešie trasy
- navrhnuť napojenie územia na sieť cyklistických a peších trás vrátane napojenia na Bučinovú ulicu,
- vytvoriť podmienky pre bezpečný pohyb chodcov a navrhnuť sieť chodníkov (min. jednostranných) so zeleným pásom v rámci koridorov cestných komunikácií.

G.2.3. technického vybavenia

- v riešení zakresliť a zohľadniť existujúce a navrhované siete vedení a zariadení technického vybavenia, vrátane ochranných pásiem v prípade potreby navrhnuť preložky existujúcich vedení,
- zhodnotiť nároky na zabezpečenie zásobovania pitnou vodou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob napojenia na existujúci verejný vodovod v obci,
- u správcu verejného vodovodu preveriť tlakové pomery v mieste napojenia na verejný vodovod, a navrhnuť riešenie,
- odvedenie odpadových vôd navrhnuť deleným systémom,
- zhodnotiť nároky na odvedenie splaškových odpadových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich odvedenia napojením na verejnú splaškovú kanalizáciu v obci,
- v riešení rešpektovať a zohľadniť všetky ochranné pásma vôd,
- v riešení rešpektovať Zákon č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- v riešení zhodnotiť nároky na odvedenie zrážkových vôd vyplývajúce z navrhovaného riešenia,
- navrhnuť ochranu navrhovanej zástavby pred odtokom zrážkových vôd zo svahu pod Ortútskou cestou (vsakovací rigol, pôdoochranné opatrenia...),
- navrhnuť možnosti zadržania a využitia zrážkových vôd na vlastných pozemkoch,
- zhodnotiť nároky na zásobovanie elektrickou energiou vyplývajúce z navrhovaného riešenia a navrhnuť spôsob ich zabezpečenia napojením na existujúce vedenia a zariadenia elektrizačnej sústavy,
- rozvod elektrickej energie riešiť ako nový VH a NN zemný káblový rozvod a trafostanice ako kioskové do 630 kVA.J/3,
- riešiť zásobovanie lokality zemným plynom s napojením na STL plynovod,

- riešiť napojenie na miestne telekomunikačné rozvody, počítať s dobudovaním optických prístupových sietí pre vyššie služby hlasovej komunikácie a nové služby ISDN a IN
- zhodnotiť nároky a navrhnúť spôsob zabezpečenia zásobovania teplom vyplývajúce z navrhovaného riešenia pri uplatnení energetického štandardu triedy A0 takmer s nulovou potrebou energie = budova s veľmi vysokou energetickou hospodárnosťou (*Zákon o energetickej hospodárnosti budov, platnosť od 1.1. 2021*),
- na verejných priestoroch obytného prostredia vymedziť plochy pre umiestnenie zberných nádob komunálneho aj triedeného odpadu z domácností,

G.2.4. tvorby a ochrany životného prostredia, tvorby a ochrany krajiny vrátane prvkov ekologickej stability a kultúrneho a historického dedičstva

- v návrhu riešenia uplatniť krajinno-ekologické podmienky riešeného územia, najmä zachovanie potočného a starého stromového biokoridoru a existujúcej významnej vysokej zelene Malachovského potoka a jeho sprístupnenie pre verejnosť
- dodržiavať plošnú výmeru zelene na obyvateľa v rozsahu verejnej a súkromnej zelene v obytnom území cca 15 m² na obyvateľa,
- navrhnúť priestorové rozloženie a druhovú skladbu verejne dostupnej zelene v zastavanom území cca 10 – 17 m² na obyvateľa, nie menej,
- koncept „zelenej infraštruktúry“ vnútri zástavby riešiť prepojením jednotlivých plôch navzájom do jedného systému (výsadba stromov do uličných stromoradií, na parkoviská, vegetačné stredové pásy, malé plochy zelene, využitie alternatívnych druhov zelene, vegetačné strechy a vertikálna zeleň), na južnom okraji zástavby koncept „zelenej infraštruktúry“ riešiť zachovaním súvislého stromového biokoridoru okolo Malachovského potoka a jeho verejným sprístupnením v súlade s konceptom územného plánu: mierne navýšený verejný ľavobrežný chodník (medzi starými brehovými porastmi a oplotenými záhradami) by mal zároveň tvoriť ochranu obytných pozemkov pre povodňami, ale aj ochranu verejnej prípotočnej zelene pred postupným úplným vypílením, zavázaním, vydláždením a zastavaním prídomovými altánkami, zároveň by bol využívaný ako hlavný prírodno-relaxačný koridor pre peších, prípadne aj cyklistov,
- návrhom zabezpečiť ochranu zastavaného územia pred vodami z povrchových tokov a Malachovského potoka (hrádze, valy, trvalé trávne porasty formou valu, vsakovacie rigoly...),
- navrhnúť opatrenia protipovodňovej ochrany pochôdnym valom pozdĺž ľavého brehu Malachovského potoka,
- v návrhu zástavby ponechať manipulačný pás popri Malachovskom potoku pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 5,0m od brehovej čiary toku, aj so zachovanými starými brehovými porastmi stromov a s nízkou protipovodňovou hrádzkou s chodníkovou úpravou s predpokladom budúceho vykúpenia aspoň 15m pás od ľavého brehu potoka pre účel údržby a opráv,
- situovanie nových stavebných objektov musí byť v súlade so Zákonom č. 7/2010 o ochrane pred povodňami a zabezpečiť ochranu inundačného územia potoka,
- v rámci riešenia územia Dolné Močare ponechať návrh obytnej funkcie s dôrazom na takú reguláciu zástavby, aby nedochádzalo k ohrozeniu miestneho biokoridoru Malachovského potoka a ten vyčleniť ako verejne prístupný prírodno-relaxačný koridor,
- podľa potreby ponechať v zástavbe chodníky medzi pozemkami v záujme prepojenia

s prírodným prostredím v okolí obce

- rešpektovať zachovanie kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability v rámci plôch zelene
- v návrhu riešenia rešpektovať platné právne predpisy a rozhodnutia orgánov štátnej vodnej správy zamerané na ochranu vodných pomerov, vodárenských zdrojov a vodných tokov,
- uplatniť zachovanie existujúcej významnej vysokej zelene pod Ortútskou cestou a zakladanie novej, ponechanie izolačného pásu zelene súbežne s komunikáciou
- navrhnúť v riešenom území adaptačné opatrenia na zníženie dôsledkov zmeny klímy a zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovými vodami, zamedziť vysušovaniu a znížiť odtok zrážkových vôd do kanalizácie, zachytávať dažďové vody formou zaústenia strešných a terasových zvodov do povrchového odtokového systému na zber dažďovej vody a odvádzať zachytenú vodu do vsaku (zberné jazierka, dažďové záhrady, mokrade)
- zhodnotiť navrhované riešenie vo vzťahu na jednotlivé zložky životného prostredia,
- zohľadniť kontaktnú rekreačnú trasu „Malachovskej banickej cesty“ popri Malachovskom potoku s pokračovaním do územia obce smerom do Kremnických vrchov a možnosť napojenia rekreačnej trasy na mesto Banská Bystrica v časti Radvaň.

G.2.5. obmedzujúcich faktorov priestorového usporiadania hmotných prvkov

v obytnom území, medzi ktoré patria:

- priestorový limit,
- limit dopravnej infraštruktúry,
- limit technickej infraštruktúry,
- hygienicko-zdravotné požiadavky,
- psychologické požiadavky.

Vzhľadom k tomu, že ešte nie je ukončený územný plán obce, nie sú stanovené konkrétne limity vyplývajúce z územného plánu a platné na konkrétne územie Dolné a Horné Močare.

G.2.6. stanovenia regulačných prvkov funkčného využitia a priestorového usporiadania a miery využitia územia a pozemkov/parciel

Obytné územie pre rodinnú bytovú zástavbu Dolné a Horné Močare slúži prevažne pre rodinnú zástavbu. Je situované mimo zastavané územie obce. Predstavuje relatívne ucelenú územnú časť s prevahou charakteristík vidieckeho osídlenia. Toto územie predstavuje predovšetkým územie pre zástavbu rodinných domov a k nim prislúchajúcich doplnkových a vedľajších objektov (garáže, kôlne, altány, skleníky a pod.) s príslušnými úžitkovými záhradami, príp. aj zariadeniami drobnej poľnohospodárskej výroby. V tomto území môžu byť situované aj zariadenia miestnej správy, zariadenia, ktoré slúžia sociálnym, zdravotným, kultúrnym, cirkevným a športovým potrebám obyvateľov tejto časti obce, resp. obce.

Požiadavky z hľadiska návrhu regulácie zástavby obytného územia (v mierke 1:500, 1:1000)

s umiestnením stavieb na parcele/pozemku ako návrh regulatívov pre zástavbu v rozsahu nevyhnutnom pre riadenie investičných činností v riešenom území

- stanovenie funkčného využitia celého riešeného územia
- stanovenie členenia riešeného územia na jednotlivé parcely/pozemky/sektory (*hranica, číslovanie/označovanie*)
- určenie výmery (max.min.) parcely/pozemku
- určenie intenzity zástavby, stanovenie prípustného koeficientu zastavanosti jednotlivých parciel/pozemkov
- stanovenie prípustnej miery zástavby rodinnými domami
- špecifikácia záväzného/nezáväzného počtu navrhnutých pozemkov/parciel, povolenie/nepovolenie zmeny počas realizácie výstavby, povolenie/nepovolenie zlučovania alebo delenia pozemkov/parciel.
- určenie prípustnosti/nepripustnosti typov bytových domov v UŠ (komerčné bývanie, bytové domy za účelom sociálneho alebo nájomného bývania) v záujme neskorších problémov integrácie nového bývania hlavne v existujúcej koncentrovanej bytovej zástavbe
- určenie prípustnosti/nepripustnosti typov rodinných domov
- stanovenie limitov a regulatívov zástavby a objektov na konkrétnych novovymedzených parcelách/pozemkoch v rozsahu stanovenia:
 - hlavnej, prípustnej a neprípustnej funkcie využitia pozemku
 - výšky zástavby s ohľadom na predpokladanú konštrukčnú výšku v metroch (maximálna nadzemná podlažnosť, výška rímsy/hrebeňa šikmej strechy/odkvapu, akcent, dominant)
 - prípustnosť/nepripustnosť podzemných podlaží
 - uličných čiar
 - minim. odstupov objektov od hraníc parcely/pozemkov/susedných objektov
 - odstupov stavieb od prednej hranice pozemkov (uličnej čiar)
 - stavebných čiar (predná, zadná)
 - poloha vjazdov a vstupov na pozemky/parcely
 - výškové osadenie objektov vzhľadom na konfiguráciu terénu (stanovenie bodu +/- 0,000)
 - tvaru a orientácie striech (tvar v min./max. uhle sklonu strechy, orientácia hrebeňa strechy)
 - max. šírka priečelia objektov
 - zásad pre riešenie oplotenia pozemkov zo strany uličného priestoru a zo strany susedných pozemkov (výška, tvaroslovie, materiál)
 - zásad pre riešenie terénnych úprav pozemkov
 - umiestnenia nadzemných častí rozvodov IS
 - podielu vodopriepustných plôch- min. (desatinné číslo alebo %)
 - podielu zelene na strechách- min. (desatinné číslo alebo %)
 - vymedzenia území verejných priestorov
 - vymedzenia nezastavateľných území
- regulatívy ochrany vodných pomerov, vodárenských zdrojov a vodných tokov
- navrhnúť vymedzenie verejnoprospešných stavieb vyplývajúcich z navrhovaného riešenia
- navrhnúť regulatívy ochrany a tvorby životného prostredia, krajiny a zelene
- vyznačiť v grafickej časti všetky limitujúce javy vrátane ochranných pásiem

H. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia bude vypracovaná v zmysle § 4 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii na podklade aktuálnej katastrálnej mapy.

Spracovanie urbanistickej štúdie bude v rozsahu textovej a grafickej časti:

A) Textová časť (v štruktúre primeranej účelu využitia UŠ)

- a) Základné údaje
- b) Návrh riešenia UŠ
- c) Dokladová časť

B) Grafická časť – hlavné výkresy a doplňujúci výkres

(vypracovaná na podklade KN-C,E mapy a geodetickom zameraní)

- | | |
|---|--------------------|
| 1. ŠIRŠIE VZŤAHY / v rozsahu záujmového územia UŠ | M 1: 5 000 |
| 2. KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH | |
| 3. VÝKRES VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI | M 1:1 000 |
| 4. VÝKRES VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI | M 1:1 000 |
| 5. VÝKRES PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA, VYMEDZENIE REGULOVANÝCH PRIESTOROV A URČENIE ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK REGULOVANÝCH PRIESTOROV | M 1:1 000 |
| 6. REZ PRIEČNY - Ortuťskou cestou smerom do územia Dolné Močare | M 1:1 000, M 1:500 |
| 7. REZ PRIEČNY - Bučinovou cestou, korytom Malachovského potoka, protipovodňovým valom a pozemkami smerom do územia Dolné a Horné Močare | M 1:1 000, M 1:500 |

Zlúčenie, resp. rozčlenenie výkresov bude možné, na základe vzájomnej dohody medzi objednávatelom a zhotoviteľom.

Požadovaný počet vyhotovení UŠ (čistopis):

- 2x tlačaná forma (texty - čb. tlač a grafika - farebná tlač)
- 2x digitálna forma na elektronickom nosič, vo formáte *PDF

I. Požiadavky na prerokovanie a spôsob odsúhlasenia urbanistickej štúdie

Obstaranie a prerokovanie urbanistickej štúdie zabezpečí objednávatel' v súlade s ustanovením §4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej "stavebného zákona") prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa §2a stavebného zákona.

Zadanie urbanistickej štúdie bude odsúhlasené obcou Malachov ako orgánom územného plánovania v súlade s §4, ods.3, stavebného zákona.

Urbanistická štúdia bude spracovaná v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Spracovanie UŠ zabezpečí obec Malachov v súlade s ustanoveniami §45 stavebného zákona prostredníctvom oprávnenej osoby, podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná na obci Malachov, dotknutými orgánmi, organizáciami, investorom, dotknutými vlastními, správcami verejného dopravného a technického vybavenia a dotknutými fyzickými a právnickými osobami.

Lehota pre doručenie stanovísk a vyjadrení bude stanovená na 30 dní od oznámenia.

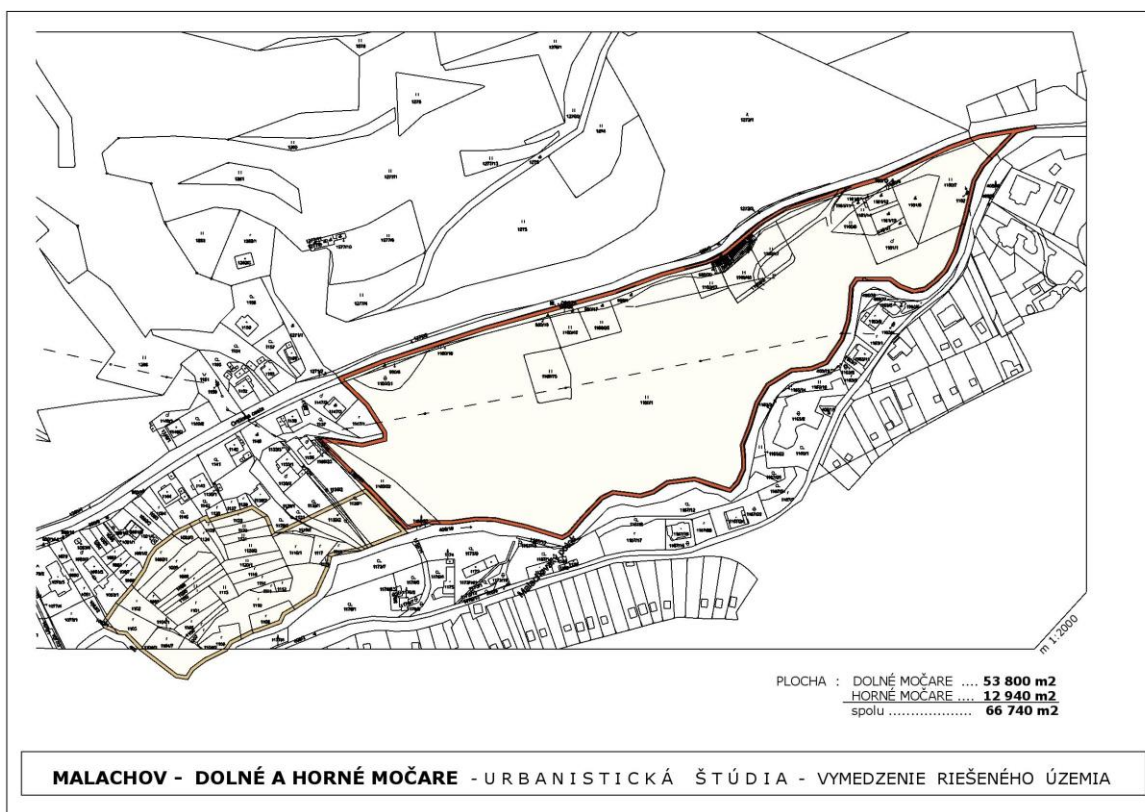
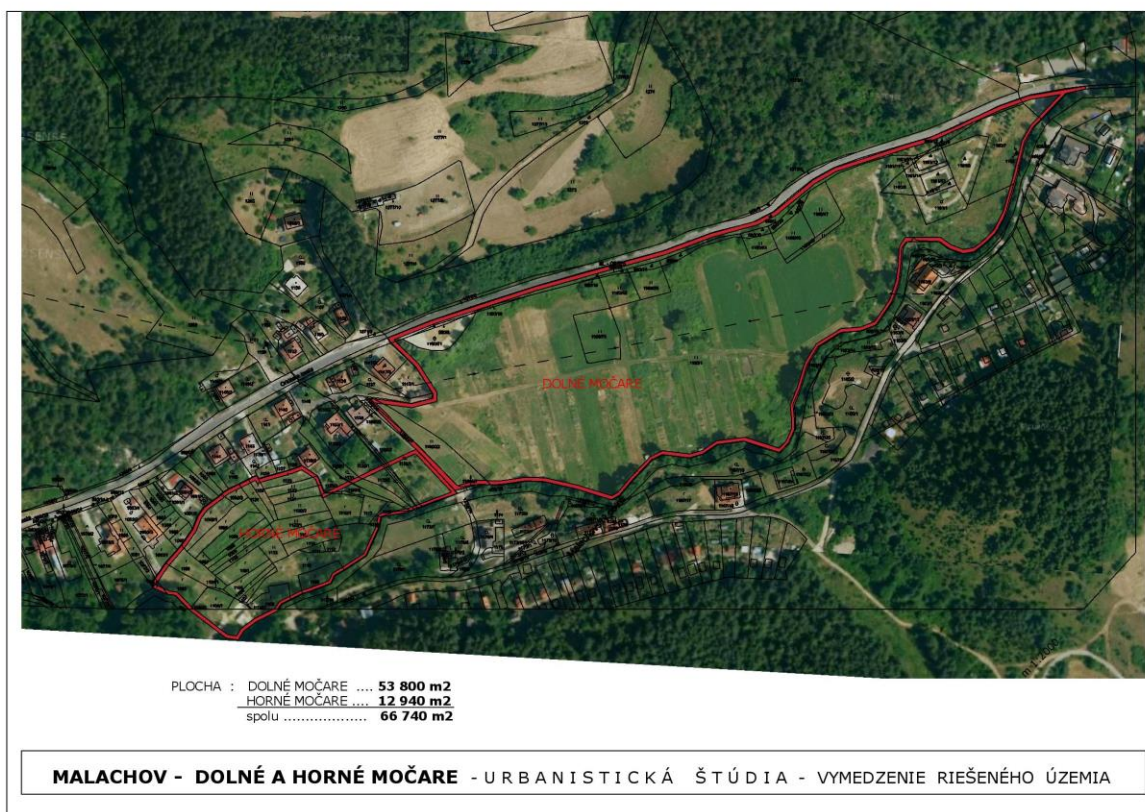
Dokumentácia o prerokovaní bude priložená v dokladovej časti k urbanistickej štúdii.

V zmysle výsledkov prerokovania bude spracované výsledné invariantné riešenie urbanistickej štúdie Malachov – Dolné a Horné Močare (čistopis), ktoré bude slúžiť ako podklad pre vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Urbanistická štúdia bude predložená Obecnému zastupiteľstvu za účelom jej odsúhlasenia ako záväzného územnoplánovacieho podkladu pre vypracovanie návrhu územného plánu obce Malachov a súčasne bude odporúčená ako spodrobňujúci územnoplánovací podklad pre územné rozhodovanie stavebného úradu po schválení územného plánu obce Malachov pri regulácii zástavby v lokalite Dolné a Horné Močare.

Vypracovala: Ing. Arch. Iveta Kúšová

Prílohač.1





DOLNÉ MOČARE PLOCHA 53 800 m²

MALACHOV - DOLNÉ A HORNÉ MOČARE - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA



PLOCHA : 66 740 m²

MALACHOV - DOLNÉ A HORNÉ MOČARE - URBANISTICKÁ ŠTÚDIA - VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA