

Ařon



TRANSFORMÁCIA AREÁLU VÝVOJ MARTIN A.S.

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

PRAHA | - 05/2022



IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV ZAKÁZKY/PROJECT

TRANSFORMÁCIA AREÁLU VÝVOJ MARTIN A.S.

ČÍSLO ZAKÁZKY/JOB NUMBER

202001

STUPEŇ/STAGE

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

DÁTUM/DATE

05/2022

ZADÁVATEL/CLIENT

VÝVOJ MARTIN, A.S.

KOMENSKÉHO 19, 03601 MARTIN

SPRACOVATEL/CONSULTANT

A8000 S. R. O.

VOCELOVA 1, 120 00 PRAHA 2

+420 224 422 411 | PRAHA@A8000.CZ

AUTOR/ARCHITECT

MARTIN KRUPAUER, PAVEL KVINTUS,

MICHAEL VOJTĚCHOVSKÝ, DENISA VALAŠKOVÁ

VEDÚCI PROJEKTU/HLAVNÝ ARCHITEKT

MICHAEL VOJTĚCHOVSKÝ, DENISA VALAŠKOVÁ

A8000 DESIGN TEAM/A8000 DESIGN

VERONIKA DOLEJŠOVÁ

OBSAH

TEXTOVÁ ČASŤ

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	7
2.	URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ	8
3.	URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV RIEŠENIA UŠ	8
4.	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚPN-SÚ MARTIN	9
5.	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY	13
6.	ZÁKLADNÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA - NÁVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA	14
7.	ZÁKLADNÉ FUNKČNÉ ZLOŽKY ÚZEMIA (BÝVANIE, OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, DOPRAVA, TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA, ZELEŇ A DETSKÉ IHRISKÁ) - URBANISTICKÁ EKONÓMIA	15
8.	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	19
9.	NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	21
10.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM	24
11.	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	24
12.	VLASTNÍCKE VZŤAHY	25
13.	OCHRANA PAMIATKOVÉHO FONDU	26
14.	ČASOVÁ A VECNÁ KOORDINÁCIA VÝSTAVBY ÚZEMIA	26
15.	FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA	26

OBSAH

GRAFICKÁ ČASŤ

SCHÉMA AREÁLU: EXISTUJÚCI STAV	31
SCHÉMA AREÁLU: NÁVRH	32
HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: FUNKCIE	33
HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: DOPRAVA	34
HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: ZELEŇ	35
 VIZUALIZÁCIA 01	
VIZUALIZÁCIA 02	
VIZUALIZÁCIA 03	
VIZUALIZÁCIA 04	

HLAVNÉ VÝKRESY

1. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV M 1:5000
2. VÝKRES KOMPLEXNÉHO URBANISTICKÉHO NÁVRHU ÚZEMIA M 1:1000
3. VÝKRES VEREJNEJ DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI ÚZEMIA M 1:1000
4. VÝKRES VEREJNEJ TECHNICKEJ VYBAVENOSTI ÚZEMIA M 1:1000
5. VÝKRES ZELENÉ M 1:1000
6. VÝKRES PRIESTOROVEJ A FUNKČNEJ REGULÁCIE ÚZEMIA M 1:1000
7. VÝKRES MAJETKOVO-PRÁVNÝCH VZŤAHOV

TEXTOVÁ ČASŤ

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Dôvody spracovania urbanistickej štúdie

UŠ transformácie areálu Vývoj Martin a.s. (ďalej len UŠ) bola vypracovaná na základe požiadavky mesta Martin, zastúpeného Útvárom hlavného architekta, ako podklad pre následnú zmenu a doplnok č. 8 Územného plánu sídelného útvaru mesta Martin v znení všetkých zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN-SÚ Martin) a jeho všeobecne záväzného nariadenia č. 38 v znení všetkých zmien a doplnkov (ďalej len VZN). Potreba funkčnej zmeny riešeného územia vyplynula z požiadavky majiteľa areálu, t.j. objednávateľa štúdie.

Podklady

Urbanistická štúdia bola spracovaná na základe nasledovných podkladov:

- Zámer investora VÝVOJ Martin, a.s.
- ÚPN-SÚ Martin v znení zmien a doplnkov č. 1-7 a VZN č.38 o záväzných častiach územného plánu sídelného útvaru Martin v znení zmien a doplnkov č. 1-7
- Územný generel dopravy mesta Martin (Žilinská univerzita 2015)
- Zadanie UŠ odsúhlasené Útvárom hlavného architekta zn. ÚHAM/406/2022 –Gáb/15 zo dňa 17.01.2022

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Martin Stred, jeho rozloha je 3,4 ha (z toho rozloha areálu Vývoj Martin a.s. je 1,8 ha). Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je stanovené nasledovne:

- z východu oplotením areálu bývalého Generálneho riaditeľstva ZŤS, ul. A. Pietra a hranicou funkčnej plochy HA1
- zo západu železničnou traťou Vrútky – Zvolen č. 118
- zo severu hranicou funkčnej plochy HA1

- z juhu vstupom do areálu od ul. Thurzovej

Vymedzenie riešeného územia pre širšie vzťahy je vymedzené nasledovne:

- z východu ulicou A. Pietra
- zo západu železničnou traťou Vrútky – Zvolen č. 118
- zo severu ul. Červenej armády
- z juhu ulicou Škultétyho

Charakteristika riešeného územia

Riešené územie je situované v širšom centre mesta, je súčasťou Centrálnej mestskej zóny a je v ochrannom pásme mestskej pamiatkovej zóny. Z juhu na riešené územie nadväzuje vilová štvrť rodinných domov, z ktorých mnohé slúžia občianskej vybavenosti. Zo severu sú to plochy hromadnej bytovej výstavby. Z východu polyfunkčné plochy centra.

Riešené územie je vymedzené pozemkami vo vlastníctve spoločnosti Vývoj Martin a.s. a pozemkami a objektmi, ktoré sa nachádzajú v úzkom kontakte s areálom spoločnosti Vývoj a.s. a budú ovplyvnené požadovanou zmenou funkcie. Presné stanovenie hraníc riešeného územia ako aj samotného areálu je zakreslené v grafickej časti.

Územie má výbornú dopravnú dostupnosť a obsluhu vrátane MHD. Je to miesto s históriou, dodnes pozitívne vnímané vďaka architektonicky hodnotnému komplexu „Generálneho riaditeľstva“ t.j. Štátneho ústavu pre zveľaďovanie živností, ktorý bol založený v 20tych rokoch minulého storočia ako centrum celoslovenských živnostensko – obchodných stavov. Územie v sebe zahŕňa rôzne funkcie od ľahkej strojárkej výroby (f. NAVOS, Transmisie), cez administratívu, služby až po bývanie (bytový dom Atrium). Má všetky predpoklady byť kvalitnou polyfunkčnou zónou v širšom centre mesta, ktorá bude atraktívna pre jeho majiteľa, užívateľa, rovnako ako pre mesto a širšie okolie.

Firmy v tesnom dotyku s areálom Vývoj Martin a.s. sú:

- f. NAVOS MT s.r.o. - ľahká strojárská výroba - s malým hlukom z delenia materiálu, bez chémie, škodlivých odpadov a sprievodných javov hromadnej výroby, zákazky pre konkrétneho zákazníka (výroba polotovarov pre výrobu prevodoviek).

- f. Transmisie Engineering a.s. - ľahká strojárská výroba - vyrába atypické čelné a planétové prevodovky pre dopravné systémy výrobných podnikov / Železiarne Podbrezová, US steel Košice a pod. / a zaplňajú tak medzeru na trhu typových prevodových systémov. Spolupracujú s f. NAVOS.

- f. Vodako s.r.o. - rodinná firma, ktorá sa zaoberá realizáciou vodovodov a kanalizácií, vrátane rekonštrukčných prác.

- Žibeková Katarína – sklad, predaj, dielňa f. FOX.

Všetky uvedené prevádzky fungujú samostatne a ich chod ani súčasná funkčná náplň nebudú návrhom obmedzené. Vstupy a výjazdy do prevádzok zostávajú zachované. Funkčnú náplň areálu Vývoj a.s. nastavujeme v súlade s existujúcimi funkciami v území.

Vyhodnotenie doteraz platných ÚP podkladov

V zmysle súčasne platného ÚPN-SÚ Martin patrí riešené územie do urbanistického okrsku č.1, funkčnej plochy VG3 - plochy existujúcej občianskej vybavenosti. Pre areál Vývoj a.s. platí záväzný regulatív rešpektovania areálu Vývojového ústavu. V súčasnosti firma Vývoj Martin a.s. končí svoje pôsobenie v meste Martin a daný regulatív čoskoro nebude v súlade s realitou v území.

1. URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU POUŽITIA UŠ

Urbanistická štúdia je spracovaná v súlade s §4 ods.1 stavebného zákona a jej cieľom je:

- overenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pri príprave zmien a doplnkov č. 8 platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN – SÚ Martin,
- návrh budúcej transformácie areálu Vývoj a.s. predovšetkým z hľadiska funkčného využívania územia a možného priestorového usporiadania, v nadväznosti na existujúce obytné a polyfunkčné územie, s ohľadom na ľahký priemysel v území ako aj na územno-technické, dopravné limity územia a pri zohľadnení investičných zámerov vlastníkov a investorov.

UŠ bude prerokovaná s tými, ktorí budú predmetnou zmenou dotknutí. Na základe výsledkov prerokovania s dotknutými orgánmi, organizáciami a dotknutými fyzickými a právnickými osobami, bude UŠ dopracovaná a bude slúžiť ako podklad pre ZaD č.8 ÚPN-SÚ Martin. Po schválení ZaDč.8 ÚPN-SÚ MT bude slúžiť ako podklad pre usmerňovanie investičnej výstavby v území.

2. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV URČENIA UŠ

Cieľom urbanistickej štúdie je zhodnotiť potenciál územia, určiť vhodné funkčné využitie územia a optimálnu mieru intenzity dostavby s riešením dopadov na širšie územie a na dopravný systém mesta a to nasledovne:

- overiť možnosti situovania navrhovaných funkcií v nadväznosti na existujúce objekty a okolité územie,
- preveriť únosnosť zaťaženia územia navrhovanými funkciami (charakter a rozsah občianskej vybavenosti, predpokladaný počet parkovacích miest, počet bytových jednotiek a pod...),
- formovať prostredie územia v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,

- vyriešiť dopravno-obslužný systém všetkých objektov v riešenom území, vrátane dopravných väzby na dotknuté územie, pešie a cyklistické komunikácie,
- navrhnuť optimálne riešenie statickej dopravy,
- navrhnuť optimálne riešenie technickej infraštruktúry,
- navrhnuť primerané zastúpenie plôch zelene pre navrhované funkcie
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území.

3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN-SÚ Martin

V zmysle ÚPN-SÚ Martin patrí riešené územie prevažne do urbanistického okrsku č.1, funkčnej plochy VG3 - plochy existujúcej občianskej vybavenosti, so záväzným regulatívom rešpektovať areál Vývojového ústavu a dopravný prístup z ulice Komenského. Na riešené územie sa vzťahujú nasledovné záväzné zásady stanovené v platnom územnom pláne:



Hranice areálu Vývoj Martin a.s. sú vyznačené bielou prerušovanou líniou

Funkčná plocha VG3, vrátane areálu Vývoj Martin a.s. (biela prerušovaná línia) je v platnom územnom pláne ohraničená funkčnými plochami: zo severu:

- HA1 – existujúce bytové domy a obytné súbory Sorela - hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia základnej občianskej vybavenosti

- SC – existujúca zeleň

z juhu:

- IA3 – jestvujúce rodinné domy – hlavná funkcia obytná, prípustná funkcia občianskej vybavenosti a služieb,

zo západu /za železničnou traťou/:

- VU – jestvujúce objekty Spojenej (strednej) školy
- trasa železničnej trate Vrútky - Zvolen č. 118

z východu:

- VP5 – polyfunkčné plochy centra – hlavná funkcia občianska vybavenosť a bývanie

Časť riešeného územia je súčasťou plochy VP5 – polyfunkčné plochy centra (východný cíp riešeného územia).

V riešenom území sú v súlade s platným územným plánom rešpektované:

- areál Generálneho riaditeľstva ako celok, jedná sa o národnú kultúrnu pamiatku zapísanú v ÚZPF (Ústav na zveľadovanie činností pod číslom 598/1 – budova administratívna),
- existujúce opлотenie areálu Generálneho riaditeľstva,
- zásady pamiatkovej ochrany pri dostavbe a prestavbe kultúrnych pamiatok zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF),
- požiadavka nepripustiť hlučné, nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu (obsluha, parking),

Areál Vývoj je umiestnený v priamej nadväznosti na existujúce obytné územie (plocha HA1), areál Generálneho riaditeľstva a polyfunkčnú plochu centra s hlavnou funkciou občianskej vybavenosti a bývania (VP5).

Základné zásady, obsiahnuté v záväznej časti ÚPN-SÚ Martin, týkajúce sa riešeného územia (číslovanie je totožné s číslovaním záväznej časti ÚPN-SÚ Martin, stav platný k 31.01. 2019):

1) Zásady funkčného využitia územia a urbanisticko-architektonické zásady:

1.1.1) Zásady pre obytné územia:

Priestorové usporiadanie územia musí byť riešené tak, aby umožňovalo vytvorenie a ochranu zdravých životných a pracovných podmienok, ktoré nepôsobia nepriaznivo na zdravie ľudí, ale ho chránia a pozitívne ovplyvňujú. Usporiadanie stavieb a spôsob zástavby musia umožňovať prevetranie, preslnenie a presvetlenie, vhodné dopravné riešenie a pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia. Na území určenom na bývanie sa nemôžu umiestňovať žiadne výrobné zariadenia a prevádzky. Služby sa v obytnom území umiestňujú zásadne len tie, ktoré majú charakter osobných služieb, ktoré svojimi vplyvmi v žiadnom prípade neohrozia zdravé bývanie a pohodu bývania. Je potrebné zabezpečovať podmienky na upevňovanie zdravia, a to najmä zriaďovaním zelene, výstavbou zariadení na pohybovú aktivitu, rekreáciu a oddych. Pri výstavbe nových obytných území a pri stavebných zásahoch do existujúcich obytných území vychádzať z urbanistickej ekonomie územia

- a) zaistiť siete a zariadenia technického vybavenia
- b) zaistiť možnosť dopravnej obsluhy všetkých objektov obytnej zóny a odstavenie vozidiel individuálnej dopravy pri max. dodržaní bezpečnostných a hygienických zásad (Odstavné a parkovacie plochy STN 736056, Projektovanie miestnych komunikácií STN 736110)

- c) zaistiť potrebné množstvo základnej občianskej vybavenosti čo do skladby a rozsahu v min. dochádzkových vzdialenostiach (min.10% a max. 20% v území),
- d) zaistiť bezpečnosť pešieho pohybu a cyklopohybu,
- e) zaistiť vysokú kvalitu vonkajšieho obytného prostredia

1.1.2) Všeobecné zásady pre zeleň:

- a) rešpektovať zeleň ako neodlučiteľný prvok urbanistickej štruktúry,
- b) rešpektovať priestorové usporiadanie a funkčné využitie zelene, pre ktoré je určená, napr. oddychová, mikroklimatická, estetická, izolačná, ekologická a pod.,
- f) parkovacie plochy riešiť so zakomponovaním zelene v pomere 1:4 (t. z. výsadba 1 ks listnatého stromu pri návrhu 4 parkovacích miest) vzhľadom na zlepšenie mikroklimatických pomerov,
- h) zvyšovať podiel listnatých drevín v mestskom priestore vzhľadom na zmenu klímy, ihličnaté dreviny používať v kompozícii len ako doplnkový sortiment,
- k) líniovú výsadbu alejí, stromoradií a novú výsadbu listnatých drevín popri komunikáciách a plochách statickej dopravy navrhovať prioritne do pásov zelene s minimálnou šírkou 1,5 m, alternatívne výsadbových plôch s min. rozmerom 1,5 m x 1,5 m; v existujúcich územiach podľa priestorových daností,
- p) rešpektovať kategórie zelene v sídelnom prostredí a pri návrhu plôch zelene uplatňovať predpísané zásady pre jednotlivé kategórie,

1.1.2.1) Zásady pre jednotlivé kategórie zelene

- 1) Zeleň pri bytových domoch

- zahŕňa verejne prístupné formy zelene obytných súborov, jej užívanie nie je časovo ani inak obmedzené,
- rešpektovať výmeru zelene 7 m²/obyv. z celkovej plochy územia so zastúpením 80% listnatých domácich drevín v kompozícii,
- ak je súčasťou územia HBV objekt občianskej vybavenosti min. plocha zelene 200 m²/ objekt, alebo min. 20% plochy pozemku,
- nepripustiť budovanie parkovacích miest vo vnútroblokoch obytných súborov,
- nepripustiť výsadbu vzrastlých drevín v tesnej blízkosti okien bytových domov,
- koncepčne riešiť verejnú zeleň sídlisk a vnútroblokov s prihliadnutím na vybavenosť územia (mobiliár, detské ihrisko, chodníky...)

3) Zeleň pri občianskej vybavenosti

- zeleň pri objektoch občianskej vybavenosti riešiť min. na ploche 200 m²/ objekt,
- v území, kde nie je možné budovať plochy zelene podľa predpísaného rozsahu uplatňovať vertikálne formy zelene a vegetačné strechy

1.1.3) Zásady pre CMZ:

- a) vyššie nároky na urbanistické a architektonické riešenie a dotváranie súborov a jednotlivých stavieb,
- b) pri dotváraní existujúcej štruktúry rešpektovať charakter existujúcich stavieb a priestorov a charakter prostredia, ktorý vytvárajú (napr. schody pod SNM, bytové domy ul. Tóthova – arch. Jurkovič a Harminc, vzhľad ul. Hviezdoslavova.....atď.),
- c) výraznejšie zásahy preveriť urbanistickými a architektonickými štúdiami a významné zámery preveriť urbanistickými a architektonickými súťažami,

1.1.5) Zásady pre bytové domy (BD):

- f) nepripustiť oplocovanie objektov BD na sídliskách,
- h) parkovanie vozidiel zabezpečiť v maximálne možnej miere na pozemkoch BD

1.1.10) Zásady pre statickú dopravu

- c) na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch sa musí realizovať výsadba vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami alebo v príľahlom zelenom páske pri jednostrannom parkovaní.

3) Zásady z hľadiska riešenia dopravy

3.1) Automobilová doprava

- t) zabezpečiť dostatočné kapacity parkovísk a odstavných plôch v existujúcich a navrhovaných zónach zodpovedajúcich významu a funkcii v rámci mesta,
- u) v maximálne možnej miere uplatňovať riešenie nárokov statickej dopravy ako súčasť nových objektov a odstavovanie vozidiel v maximálnej možnej miere v suteréne, resp. na prízemí objektu,
- v) pri zmene funkčného využitia celého objektu (prestavba, stavebné úpravy) aktualizovať dopravnú obsluhu objektu z pohľadu zásobovania a nárokov riešenia statickej dopravy na celý objekt, w) odstavovanie osobných vozidiel riešiť v prevažnej miere formou hromadných garáží,
- ž) - pokiaľ parkoviská, odstavné plochy, obslužné komunikácie a plochy zelene obytných domov, polyfunkčných domov, obč. vybavenosti , obch.

centier a pod. nie sú súčasťou uzavretých areálov ostávajú verejným priestorom či priestranstvom

3.2) Cyklistická doprava

- b) rezervovať územia pre sieť cyklistických komunikácií v meste na zabezpečenie prepojení obytných území s ostatnými funkčnými zónami mesta,

3.3) Železničná

- e) stavebná činnosť v ochrannom pásme železničnej dráhy (60 m od osi krajnej koľaje) podlieha dodržiavaniu ustanovení zákona č.513/2009 Z. z., výstavba v pásme od 30 – 60 metrov od osi krajnej koľaje je prípustná len s osobitným súhlasom ŽSR - v prípade situovania v tomto ochrannom pásme je potrebné zabezpečiť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy, ktoré musí realizovať stavebník na vlastné náklady,

4.9) Zásady pre adaptáciu prostredia na nepriaznivé dôsledky klímy

Pri územnoplánovacej a stavebnej činnosti na území mesta Martin uplatňovať navrhované adaptačné opatrenia pre sídelné prostredie:

a) Opatrenia voči častejším a intenzívnejším vlnám horúčav

- zabezpečiť a podporovať zamedzenie prílišného prehrievania stavieb, napr. vhodnou orientáciou stavieb k svetovým stranám, tep. Izoláciou, tienením transparentných výplní
- podporovať a využívať vegetáciu, svetlé a odrazové povrchy na budovách a v dopravnej infraštruktúre,

-zabezpečiť a podporovať, aby boli dopravné a energetické technológie, materiály a infraštruktúra prispôsobená meniacim sa klimatickým podmienkam, -vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov v mestách,

c) Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha -podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody,

d) Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

-zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu.

b) Limity využitia územia

- 1) Ochranné pásma existujúcich i navrhovaných sietí technickej infraštruktúry, a to:
 - a) zariadenia pre rozvod elektrickej energie (v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z.)
 - b) zariadenia pre rozvod plynárenskej sústavy (v zmysle zákona 251/2012 Z. z.)
 - c) zariadenia pre rozvod tepelnej energie (v zmysle zákona č.70/1998 Zb.)
 - d) zariadenia pre rozvod vodárenskej sústavy (v zmysle zákona č.276/2001 Z. z.)
 - e) zariadenia pre odkanalizovanie (v zmysle zákona č.276/2001 Z. z.)
 - f) zariadenia pre prenos informácií (v zmysle zákona č.610/2003 Z. z.)
 - g) pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov (v zmysle zákona č.184/2002 Z. z.)
- 3) Ochranné pásma z hľadiska dopravy, a to:
 - b/ železničná trať,

c/ Letisko v Tomčanoch (Ochranné pásma letiska určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 311/79/99 zo dňa 11.05.1999).

- 4) Ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov:
 - rešpektovať vyhlášku Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č.341/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Martine a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Martine, pričom ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov využívaných na plnenie do spotrebiteľského balenia podľa doterajších predpisov sa považujú za ochranné pásma prírodných minerálnych zdrojov podľa prechodného ustanovenia § 50a ods. 6 zákona č. 538/2005 Z. z.“.
 - 5) Kultúrne pamiatky na území mesta zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky.
 - 6) Na vlastníkov národných kultúrnych pamiatok (NKP) zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) SR sa pri predpokladaných prácach v ich blízkosti, vrátane ich prostredia, vzťahuje povinnosť rešpektovať príslušné ustanovenia § 27 zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
 - 7) Hmotovo -priestorové limity:
 - stavebné čiary v existujúcej zástavbe určené líniou tvorenou hlavnými stavebnými objektmi na pozemkoch,
 - výškové a architektonické regulatívy v existujúcej zástavbe určené existujúcimi hlavnými stavebnými objektmi na pozemkoch,
- ## 2. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY

Zdroj: Perspektívy, výzvy a riziká demografického vývoja najväčších miest Slovenska (BA 2017, Šprocha, Bleha, Vaňo, Buček)

Citujeme z tohto materiálu : „ paradoxne však súčasný vývoj miest však oveľa významnejšie ako starnutie obyvateľstva ovplyvňuje vnútroštátna migrácia, najmä sťahovanie za prácou, sprievodné procesy ako suburbanizácia - sťahovanie sa do zázemia miest. K zásadným procesom ovplyvňujúcim rozvojové úvahy a praktické fungovanie miest patrí pokles počtu obyvateľov, prípadne jeho stagnácia a migračné toky. Počet vysťahovaných do iných obcí v rámci Slovenska má najdynamickejší rastový trend v prípade miest **Martin**, Žilina, Trnava, Nitra a Prievidza. Najmä štyri „najmenšie“ študované mestá **Martin**, Poprad, Trenčín a Prievidza budú musieť formulovať viacerá špecifické politiky a prijať náležité opatrenia ako čeliť či vysporiadať sa s naznačenými trendmi, zvrátiť ich alebo sa na ne adaptovať“.

Podľa vyššie uvedeného prognostického materiálu, do roku 2035 je predpoklad vývoja počtu obyvateľov v meste Martin pri nízkom scenári 47 999 obyvateľov, pri strednom scenári 50 162 a pri vysokom scenári 52 563 obyvateľov.

Jedným z opatrení, ktoré mesto Martin môže prijať, je podporiť rôznorodú bytovú výstavbu priamo v meste, ponúknuť formy krátkodobého ubytovania ľuďom, ktorí dochádzajú za štúdiom a prácou do mesta Martin; zvýšiť množstvo a kvalitu vybavenosti ako komerčnej tak aj nekomerčnej a pod.

V meste Martin sa priemerný vek obyvateľov počas prognózovaného obdobia zvýši o 4,7 roka zo 42,7 roka v roku 2018 na 47,1 roka v roku 2035, čo znamená zvýšenie o 11,1 %. Vo vekových skupinách 0 – 19 rokov a 45 – 64 rokov sa podiel obyvateľov zvýši len málo (o 0,5, resp. 1,5 percentuálneho bodu). V vekovej skupine 20 – 44 a 65 a viac rokov však zmeny budú významné (zníženie takmer o 12 percentuálnych bodov, resp. zvýšenie takmer o 10 percentuálnych bodov).

Zvýšenie ekonomického zaťaženia* v meste Martin bude tesne pod hranicou 30 percentuálnych bodov. Ekonomické zaťaženie v meste Martin sa bude zvyšovať počas celého prognózovaného obdobia, pričom rast pred rokom 2030 bude výrazne intenzívnejší ako v období 2030 až 2035.

*Zaťaženie obyvateľstva v produktívnom veku (20 až 64 rokov) obyvateľstvom v neproduktívnom veku (0 až 19 rokov a 65 a viac rokov)

HPP bytov (m2)	HPP OV (m2) prechodné ubytovanie, internát	Počet bytov v BD	Počet obyvateľov v BD /obložnosť 2,4/
11 316		132	316
		Počet ubytovacích jednotiek	Počet ubytovaných
	12 946	226	226

V lokalite by podľa návrhu UŠ malo pribudnúť cca 316 trvalo žijúcich obyvateľov a cca 226 prechodných obyvateľov.

3. ZÁKLADNÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA – NÁVRH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Súčasný celoeurópske trendy života v meste preukazujú, že sa ľudia stále viac sťahujú do miest, nakoľko/pokiaľ mestá ponúkajú svojim obyvateľom širšie možnosti plnohodnotného života, nielen kvalitným bývaním a pracovnými príležitosťami, ale aj pestrými možnosťami kultúry, športového vyžitia, trávenia voľného času a pod. Aj preto začína byť bývanie v centre, hlavne pre mladých ľudí, zaujímavé. Funkcie v meste, ako aj v jeho jednotlivých stavbách, sa čoraz viac prelínajú, hranice sa stierajú (life and work, coworking, coliving, ateliérové bývanie, zdieľané priestory oddychu , zábavy, relaxu, aktivít).

Martin nemusí byť v tomto ohľade výnimkou. Potenciál pre kvalitný, plnohodnotný a bohatý život, súčasných ako aj budúcich obyvateľov, vychádza z celej rady vzájomne sa dopĺňajúcich a podporujúcich daností a vplyvov. Mesto je súčasťou Slovensko – Poľsko- českého pomedzia s veľkou hustotou obyvateľstva a leží na stredoeurópskych dopravných tepnách (TEN-T, TINA, diaľnica, železnica). Mesto s historicky významným odkazom ako v kultúre tak aj v priemysle (Celulóžka, Slovenka, stoličková fabrika...), s vysokou školou (Jesseniova lekárska fakulta Univerzity Komenského), krásnym prírodným prostredím.

Vyššie uvedené fakty nás presvedčajú o tom, že dané územie má všetky predpoklady byť kvalitnou polyfunkčnou zónou, ktorá bude atraktívna pre jeho majiteľa, užívateľa, rovnako ako pre mesto a širšie okolie.

Úlohou štúdie je preverenie tohto zámeru z pohľadu urbanistického, architektonického, funkčného ako aj environmentálneho a to z pohľadu:

- Funkčného využitia územia
- Intenzity využitia územia
- Dopravného riešenie územia
- Hmotovo – priestorovej kompozície územia

Požiadavkou ÚHA bolo o. i. preverenie vplyvu navrhovaného zámeru areálu Vývoj Martin a.s. - funkčnej zmeny ako aj stavebnej transformácie areálu - na susedné objekty a funkcie v rámci jednej urbanistickej plochy.

Koncepcia návrhu UŠ vychádza z podrobnej analýzy územia.

Existujúci areál dnes pozostáva z hlavnej administratívnej budovy (pôvodné laboratóriá), ktorá je priamo prepojená s halou techniky. Tú využíva Vývoj Martin a.s. z dvoch tretín – 2 haly. Areál obsahuje niekoľko menších skladových objektov, technické stavby (studňa, čerpacia stanica, elektrorozvodne, funkčný CO kryt v podzemí). Areál je oplotený,

pôvodne prístupný z dvoch smerov - zo severu ulicou Komenského a z juhu ul. Thurzova.

Areál Vývoja bol v 70tych - 80tych rokoch súčasťou už spomínaného Generálneho riaditeľstva ako jeho laboratórno - administratívna časť a skúšobňa. Po rozpade Závodov ťažkého strojárstva (ZŤS Martin) sa od seba areály oddelili.

Uvedomujeme si polohu areálu vo vzťahu ku komplexu bývalého Generálneho riaditeľstva a vieme si predstaviť ich opätovnú vzájomnú funkčnú ako aj priestorovú previazanosť. Areál Vývoj a.s. dokáže vhodným spôsobom nadviazať na urbanizmus a rezidenčný charakter okolia, ako aj na už zrealizované projekty ako napr. bytové domy Átrium alebo aj na pripravovanú renováciu mestských nájomných bytov na ulici A. Pietra.

Predpokladáme kompletnú transformáciu miesta na polyfunkčný areál s cieľom využiť atraktívnu centrálnu polohu lokality pre vytvorenie rôznych foriem bývania s potrebnou občianskou vybavenosťou, schopnej svojou pestrosťou a kvalitou vytvoriť živú a príťažlivú časť mesta, lákajúcu terajších aj budúcich obyvateľov.

4. ZÁKLADNÉ FUNKČNÉ ZLOŽKY ÚZEMIA (Bývanie, Občianska vybavenosť, Šport, Zeleň – URBANISTICKÁ EKONÓMIA)

Riešené územie má v sebe limity, ktoré je potrebné rešpektovať :

- železničná trať č. 118 a jej OP, zariadenia technickej infraštruktúry, Generálne riaditeľstvo ZŤS Martin ako NKP 598/1, funkčný CO kryt v podzemí areálu, objekty existujúcej ľahkej strojárkej výroby (Transmisie, NAVOS) a ostatné objekty v dotyku s areálom Vývoj Martin a.s..

BÝVANIE

Stav:

V súčasnosti sa v areáli nenachádzajú žiadne objekty určené pre bývanie. Bývanie sa nachádza v priamom dotyku s riešeným územím – bytové domy socialistického realizmu, ktorých obnova je plánovaná; bytový dom Átrium, ako aj ostatné polyfunkčné plochy centra tvorené prevažne objektami na bývanie.

Návrh:

Navrhujeme rôzne formy bývania, od trvalého po prechodné formy. Pre trvalé formy bývania sme volili okrajové časti riešeného územia v nadväznosti na existujúce plochy hromadnej výstavby.

Objekt A – Navrhovaný objekt pre trvalé bývanie v severnej časti r. ú. ako prístavba ku existujúcej AD budove. Celková výška 9NP; 2 podzemné podlažia parkovania, obchodný parter v prízemí a 8 podlaží malometrážnych bytov. Dopravný prístup z ulice Komenského.

Objekt C – Navrhovaný objekt pre trvalé bývanie v malometrážnych bytoch, situovaný nad existujúcim CO krytom so zachovaním jeho funkčnosti. Celková výška 6 NP, z toho 2 NP ustúpené, parkovanie v plnom 2.NP, obchodný parter v ½ plochy prízemia. Bývanie v 3. – 6. NP. Dopravný prístup z ulice Komenského a novovybudovanou komunikáciou z ulice A. Pietra. Riešeniu objektu bude predchádzať podrobná analýza existujúcej stavby objektu CO krytu.

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**Stav:**

Areál Vývoj a.s. dnes funguje čiastočne. V hlavnej AD budove sídlia okrem vlastníka rôzne firmy v prenájme.

Návrh:

Cieľom návrhu je vytvorenie rôznorodosti prostredia spojením rôznych foriem bývania a práce. Trend súčasnosti je spájanie týchto dvoch oblastí života. Jedná sa o flexibilné formy priestorov, využiteľné na prenájom za účelom bývania, tvorby, stretávania – coworking. Návrh ponúka záujemcom, ako študentom tak aj začínajúcim podnikateľom, mladým komunitám, rozvíjať ich aktivity na jednom mieste a prispôbovať sa ich aktuálnym potrebám (internátne ubytovanie, prenájom modulov za účelom prechodného bývania, podnikania, tvorby...)

Objekt B – Existujúci objekt AD budovy. Vzhľadom na danú stavebnú konštrukciu objektu sú navrhované rôzne formy prechodného ubytovania (prenájom, internát), s možnosťou priestorov pre coworking - štýl práce a podnikania vo flexibilnom kancelárskom prostredí zdieľanom s ďalšími nezávislými pracovníkmi. Malé, stredné, veľké kancelárske priestory. Výška objektu zostáva 9NP, z toho prízemie parter je určené pre verejnú občiansku vybavenosť. Dopravný prístup z ulice Komenského.

Nižšia časť objektu / terajšie šatne/ je navrhovaná na dostavbu 3NP (2NP plné, 1NP ustúpené) občianskej vybavenosti - dielní, ateliérov. Strecha je navrhovaná zelená, s možnosťou prepojenia ako na občiansku vybavenosť objektu B, tak aj na byty objektu A. Objekt B má parkovanie v objekte H a na teréne v rámci areálu.

Objekt D – je navrhovaný na mieste schátralého objektu skladov. Navrhovaný objekt max. výšky 7 NP (5NP plné, 2NP ustúpené), 2 podzemné podlažia parkovania, parter pre možnosť malovýroby, skladov, dielní, 1NP komerčnej občianskej vybavenosti, ostatné podlažia pre občiansku vybavenosť – prechodné ubytovanie, internát, ateliéry. Dopravný prístup z ulice Thurzovej.

Objekt H – existujúce 2 lode pôvodne 3 loďovej konštrukčnej haly (tretia hala je vo vlastníctve Transmisie a.s.). Vzhľadom na vysokú konštrukčnú výšku objektu je možné v prízemnej časti navrhnuť parkovanie. Zostávajúca výška ponúka na celej zastavanej ploche flexibilné využitie pre šport, kultúru a pod. Dopravný prístup je z ulice Komenského.

ZELEŇ

Stav:

Tretina areálu Vývoj a.s. je zastavaná objektami. Ostatné plochy tvoria spevnené plochy a niekoľko solitérnych listnatých stromov popri severnom okraji oplotenia. Pred vstupom do AD budovy je trávnatá plocha s krovitou zeleňou.

Návrh:

Verejná zeleň - navrhujeme umiestniť plochy vzrastlej zelene do centrálnej časti areálu, ktoré budú súčasťou verejného oddychového priestoru. Pred hlavným objektom navrhujeme rozšíriť plochy verejnej zelene. Poza objekt D pri trati navrhujeme plochu zelene, zároveň ako izolačné opatrenie pre hlukom a prachom.

Líniová alejová zeleň - navrhujeme ju popri parkovacích plochách na teréne pozdĺž ulice Komenského a pozdĺž dopravného prepojenia na ul. A. Pietra.

Zeleň striech – navrhujeme na časti objektov, kde predpokladáme ploché strechy a kde môže zeleň prispieť ku zvýšeniu štandardu funkcie bývania ako aj občianskej vybavenosti

Bilancia zelene

Celková plocha pozemkov Vývoj a.s. (m2)	Zastavanosť areálu (m2)		Plocha zelene					
	existujúca	navrhovaná	Verejná zeleň		Zeleň striech		% zelene z celkovej plochy	
			stav	návrh	stav	návrh	stav	návrh
18 500	6905	9181	500	1800	0	3185	4	54

URBANISTICKÁ EKONÓMIA – STAV/ NÁVRH tabuľky

* **Bývanie** - počty bytových jednotiek: z celkového počtu 132 bytov a 226 ubytovacích jednotiek je v zmysle STN 73 6110/Z1/O1 orientačne uvažované s 266 PM pre bývanie nasledovne:

91 bytov 1 izbových pre trvalé bývanie (plocha bytu do 50 m^2) = 91 parkovacích miest (1 stojisko na 1 byt)

41 bytov 2 izbových pre trvalé bývanie = 62 parkovacích miest (1,5 stojiska na 1 byt)

226 jednoizbových jednotiek pre ubytovanie/prenájom = 113 parkovacích miest (0,5 stojiska na 1 byt)

** **Parking** - počty parkovacích miest: v areáli je navrhovaných cca 346 parkovacích miest pre rôzne formy bývania a 80 miest pre občiansku vybavenosť. Ďalšie parkovacie miesta pre občiansku vybavenosť, kultúru a šport (v počte cca 109 miest) sú navrhované na príľahlom mestskom pozemku a budú vybudované na náklady investora.

SÚČASNÝ STAV

CELKOVÝ POČET PODLAŽÍ	VÝROBA (HPP m ²)	ADMINISTRATÍVA (HPP m ²)	PARKING (HPP m ²)	PARKING (POČTY PARKOVACÍCH MIEST)	OBČANSKÁ VYBAVENOSŤ, ŠPORT, KULTÚRA (HPP m ²)	BÝVANIE (HPP m ²)	BÝVANIE (POČTY BYTOVÝCH JEDNOTIEK)	KRYT CO (HPP m ²)
-----------------------------	---------------------------------	---	----------------------------------	--	---	----------------------------------	---	----------------------------------

OBJEKTY	HALA 1	1	1340					
	HALA 2	1	1470					
	ADMINISTRATÍVNA BUDOVA S PREVÁDZKOVÝM ZÁZEMÍM NA PRÍZEMÍ	9	1874	4 576				
	PODZEMNÝ KRYT CO	-1						1168
	SKLADY, OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ OBJEKTY	1	1015					

PARKOVACIE PLOCHY NA TERÉNE, NA
NESPEVNENEJ PLOCHE (NEOFICIÁLNE)

38

JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY	5 699	4 576	0	38	0	0	0	1 168
---------------------------	-------	-------	---	----	---	---	---	-------

FUNKČNÉ PLOCHY CELKOM	11 443							
-----------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--

CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA AREÁLU (m ²)	6 905							
--	-------	--	--	--	--	--	--	--

NÁRHOVÝ STAV

POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ PLNOHODNOTNÝCH	POČET NADZEMNÝCH PODLAŽÍ USTÚPENÝCH S MOŽNÝM VSTUPOM NA ZELENÚ STRECHU	POČET PODZEMNÝCH PODLAŽÍ	ZASTAVANÁ PLOCHA (m ²) parter/typické	REMESLÁ, SKLADY, VÝROBA (HPP m ²)	KULTÚRA A ŠPORT (HPP m ²)	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ PARTEROVÁ (HPP m ²)	OBČIANSKA VYBAVENOSŤ PRECHODNÉ UBYTOVANIE, INTERNÁT (HPP m ²)	POČET KRÁTKODOBÝCH UBYTOVACÍCH JEDNOTIEK (cca 40m ²)	TRVALÉ BÝVANIE (HPP m ²)	POČET MALOMETRÁŽ NÝCH BYTOV	PARKING (HPP m ²)	POČET PARKOVACÍCH MIEST
--	---	--------------------------------	--	--	---	---	--	---	--	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

OBJEKTY	A (novostavba)	9	0	2	690	0	0	690	0	5520	64	1380	40
	B (stávající)	9	0	0	1645	0	0	1645	5336	93	0	0	0
	B (dostavba)	3	1	0	460	0	0	0	1610	28	0	0	0
	C (novostavba)	4	2	0	1656	0	0	828	0	5796	68	1656	48
	D (novostavba)	5	2	2	1500	1500	0	1500	6000	105	0	3000	87
	H (rekonstrukce)	2	0	0	3230	0	3230	0	0	0	0	3230	94
	PODZ. KRYT CO	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

PARKOVACIE PLOCHY V AREÁLI: NA TERÉNE, V
ULIČNOM PROFILE

77

NOVÉ PARKOVACIE PLOCHY NA MESTSKOM
POZEMKU URČENÉ PRE KULTÚRU A ŠPORT

109

POČTY PARKOVACÍCH STÁNÍ												455
POČTY BYTOV								226		132		
JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY				1500	3230	4663	12946		11 316		9 266	
CELKOVÁ ZASTAVANÁ PLOCHA				9181								

FUNKČNÉ PLOCHY CELKOM	42 921											
-----------------------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

5. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Areál Vývoj Martin a.s. je uzavretý a oplotený. Je dopravne prístupný z ulice Komenského a z ulice Thurzovej. Nie je v súčasnosti prejazdný.

V návrhu počítame s využitím oboch dopravných vjazdov do areálu, ale bez prejazdnosti areálu, avšak s peším prepojením medzi oboma ulicami. Vzhľadom na navrhované funkčné využitie územia považujeme verejný priestor v centrálnej časti za významný pre tvorbu príjemného hodnotného prostredia v širšom kontexte mesta.

Širšie vzťahy

Areál Vývoj Martin a.s. je situovaný v centrálnej časti mesta. Napojený je nadúrovňovým prepojením na vyšší dopravný skelet územia – cestu I/65D – západný mestský okruh v smere Žilina – Prievidza a teda aj na cestu I/18 a následne na diaľnicu D3. Okrajom územia prechádza železničná trať č. 118 Vrútky – Zvolen.

Železnica

Po západnom okraji riešeného územia prechádza železničná trať č. 118 Vrútky – Zvolen. Jej ochranné pásmo zasahuje do areálu ako aj do existujúcich objektov D a H.

Komunikácie

Stav:

Areál je prístupný z ulice Komenského obojsmernou komunikáciou MO 7,5/40. V súčasnosti je to jediný funkčný vjazd do areálu pre osobnú aj nákladnú dopravu. Intenzita áut je cca 10 áut do 3,5 t/ týždeň, niekedy aj autá do 12 t.

Južný dopravný prístup od ulice Thurzova je uzavretý bránou, pre areál nepoužívaný. Využívaný je pre ostatné prevádzky v južnej časti riešeného územia a je potrebné ho pre ich funkčnosť ponechať prejazdný.

Návrh:

Prístup do územia existujúcou komunikáciou ul. Komenského je určený pre objekty A, B, C a H. Navrhujeme ho zokruhovať s navrhovanou miestnou obslužnou komunikáciou kategórie MO 7,50/40 - komunikácia so šírkou hlavného dopravného priestoru 7,50 m, so šírkou komunikácie medzi obrubníkmi 6,50 m + bezpečnostný odstup 0,5 m po oboch stranách, funkčná trieda C3. Táto bude napojená na ulicu A. Pietra s pravým odbočením. Pozdĺž existujúcej aj navrhovanej komunikácie navrhujeme kolmé státi po oboch stranách. Navrhujeme dopravne využiť aj prístup z ulice Thurzovej, ktorý bude určený pre objekt D. Prístupová komunikácia je existujúca komunikácia z tzv. mačacích hláv, v šírke 5m.

Návrhom sa prepojí komunikácia ul. Komenského s ulicou A. Pietra. Dôjde k vyústeniu dopravy vo dvoch bodoch a to v križovatke A. Pietra – Thurzova a v križovatke nová komunikácia – A. Pietra

Ulica A. Pietra je súčasťou jednosmerného vnútorného mestského okruhu. V súčasnosti je dosť zaťažená (max. dopr. zaťaženie 1689 nákl. áut/ 9027 os. áut (zdroj ÚGD MT, 2015). Návrhom dôjde k zaťaženiu tejto komunikácie hlavne v bodoch napojenia. Situáciu je možné riešiť dopravným značením a organizáciou dopravy. Vývoj automobilizácie nielen v meste Martin je nerovnomerný a je ťažké ho predpovedať. Závisí od ekonomickej situácie, aktuálnych opatrení ako aj od stupňa automobilizácie.

Zvyšovaniu objemov ciest individuálnou automobilovou dopravou (IAD) je možné čeliť účinnou trvalo udržateľnou dopravnou politikou (hromadná doprava, cyklodoprava, zdieľaná doprava a pod.). Pozitívom je centrálna

poloha riešeného územia a teda dostupná vzdialenosť ku širšej občianskej vybavenosti.

Statická doprava

Stav:

V súčasnosti sa pre parkovanie používajú čiastočne spevnené aj nespevnené parkovacie plochy na teréne, mimo oplotenia areálu, v počte 38. Jedná sa o pozemky vo vlastníctve majiteľa.

Návrh:

Statická doprava je riešená tromi úrovňami parkovania. Na teréne, v podzemných garážach a v parteri objektov. Ako povrchové, na teréne, sú riešené krátkodobé státa. Ako podzemné a v parteri sú riešené krátkodobé státa pre občiansku vybavenosť a dlhodobé pre bývanie.

Očakávané hodnoty nárastu dopravného zaťaženia sa dajú odvodiť z kapacity parkovacích miest určených pre jednotlivé objekty v riešenom území a je uvedený v tabuľke - Potreba parkovacích miest. Pre výpočet bola použitá metodika STN 73 6110/Z2. Táto norma vyjadruje špecifiká riešeného územia prostredníctvom súčiniteľov.

Potreba parkovacích miest

Situovanie parkovania	Navrhovaný počet PM
Parkovanie v rámci objektov	269
Parkovanie na teréne	77
Parkovanie na mestskom pozemku	109
SPOLU	455

Pešie trasy

Stav:

V súčasnosti nemá areál vybudované žiadne pešie komunikácie, jeho filozofia spočívala na úplne inom základe.

Návrh:

Vzhľadom na navrhovanú funkčnú zmenu, spočívajúcu v kombinácii občianskej vybavenosti, bývania, športu, kultúry, nároky na pešie komunikácie a priestranstvá vzrastú. Lokalita je súčasťou širšieho centra mesta a otvorením sa areálu verejnosti môže dôjsť k vzájomnému oživeniu.

Širšie riešené územie má dobre vybudovanú sieť peších komunikácií, na ktorú návrh nadväzuje. Pešie trasy navrhujeme popri prístupových dopravných komunikáciách, s ťažiskom v centrálnom verejnom priestore areálu.

Cyklotrasy

Stav:

Do územia v súčasnosti nevedú cyklotrasy.

Návrh:

V návrhu nepočítame s vybudovaním samostatných cyklochodníkov, ale v rámci vedenia komunikácii ako cyklopruh s následným napojením na existujúcu aj navrhovanú sieť cyklotrás.

Návrh riešenia hromadnej dopravy

Územie bude využívať existujúci systém hromadnej dopravy s využitím existujúcich zastávok MHD. Izochrómy časovej dostupnosti pokrývajú celé riešené územie.

Letisko Tomčany

Do riešeného územia zasahuje OP letiska Tomčany. Jeho ochranné pásma letiska sú určené rozhodnutím Leteckého úradu Slovenskej republiky č. 311/79/99 zo dňa 11.05.1999. Výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy vrátane stavebných mechanizmov, porastov a pod. je v riešenom území stanovené ochranným pásmom kužeľovej plochy letiska s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 468 - 488 m.n.m. Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 4 % - 1:25 v smere od letiska. Počas výstavby nebude výška ochranného pásma prekročená použitím stavebných mechanizmov.

6. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Areál má existujúce napojenie na rozvody vody, kanalizácie, EL-silnoprúdu a CZT. Posledný audit bol vykonaný v roku 2019. Stav rozvodov a ich následné využitie bude dané na základe prieskumu ich technického stavu, dimenzií, zamerania ich presných polôh a ich umiestnenia voči návrhu UŠ (kolízia s novými stavebnými objektami). V rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov elektriny, kúrenia, vody, kanalizácie, verejného osvetlenia a pod., vrátane úprav prípadne nových prípojok na existujúcu technickú infraštruktúru.

Vodovod

Stav

Od Škultétyho ulice, pozdĺž ul. A. Pietra vedie trasa verejného vodovodu LT DN 200, ktorý je od E.B.Lukáča prerušený. Z tohto vodovodu je vedená trasa LT DN 150 do areálu Vývoj Martin. Vodomerná šachta (VŠ) je umiestnená na hrane chodníka u. A. Pietra (bod pripojenia do areálu). Trasa končí hlavným uzatváracím ventilom umiestneným v bývalej VS na

východnej strane AB budovy. Z rozvádzacieho systému so štyrmi samostatnými vývodmi sa rozvádza pitná voda do objektov.

Šachtu ako aj trasu je potrebné zrevidovať, vrátane posúdenia tech. stavu, kapacity.

V ulici Komenského je verejný vodovod LT DN 100.

Návrh

V rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov vody. Pri navrhovanom dopravnom prepojení ul. A. Pietra a Komenského, bude musieť byť premiestnená vodomerná šachta z plochy komunikácie pre autá do chodníka alebo nespevnenej plochy.

Odkanalizovanie

Stav

Odkanalizovanie objektov areálu je v súčasnosti riešené dvoma hlavnými smermi ústiacimi do hlavného centrálného zberača DN 1000 umiestneného pri železničnej trati smerujúceho do čistiarne odpadových vôd vo Vrútkach.

Verejný kanalizačný zberač DN 600 je vedený od ulice Červenej armády k ul. E.B.Lukáča. Smerom k ul. Kukučínova je zredukovaný na DN 400.

V ulici Komenského je vedená trasa DN 300.

Návrh

Snahou bude využiť existujúce body napojenia kanalizácie na zberač „A“. Pokiaľ by dimenziami či technickým stavom nevyhovovali, bude nutné riešiť nové kan. šachty. Musia byť overené výškové pomery existujúceho stavu kanalizácie, aby bol zaistený dostatočný spád. Ak by

spády nevychádzali, budú musieť byť najvzdialenejšie časti areálu odkanalizované prečerpávaním .

Bilancie splaškovej vody :

- v rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov splaškovej kanalizácie.
- v ďalšej fáze projektu zrevidovať areálovú kanalizáciu vrátane posúdenia jej tech. stavu, kapacity a možného využitia pre zámer UŠ

Dažďové vody

Dažďové vody z areálu nesmú byť vypúšťané do splaškovej kanalizácie. Predpokladá sa, že bude realizovaná retenčná nádrž, s využitím vody pre zavlažovanie zelene/ prípadne pre splachovanie WC, za predpokladu, že bude zrealizovaná úprava zbieranej vody vrátane jej čistenia. Prebytočná voda bude vsakovaná (ak sú na pozemku k tomu dobré geologické podmienky), alebo retenčná nádrž bude mať škrtiace klapky, ktoré budú regulovať maximálny, správcom kanalizácie povolený odtok do verejnej kanalizácie.

Bilancie dažďovej vody :

- v rámci novovzniknutých plôch striech , spevnených plôch apod., v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov dažďovej kanalizácie.

Zásobovanie elektrickou energiou

Dodávka elektriny je realizovaná prostredníctvom dvoch dodávateľov:

- Pow-en a.s.
- Martinská teplárenská, a.s.

Dodávka je realizovaná 22 kV prívodom do TS 22kV/0,4 umiestnenej na severnej časti AB budovy.

Silnoprád

Na parc. č. 847/10 sa nachádza objekt, v ktorom je umiestnená TS (pravdepodobne č. 1347/ TS138). Podľa dostupnej projektovej dokumentácie technickej infraštruktúry z r.1972 sa tu nachádzajú cca 4 kobky pre 4 trafa + hl. rozvodňa VN a rozvodňa NN. Do TS je vedená prípojka 22kV hliníkových káblov 3x240. Z TS sú vedené káble 22kV, ktoré prepájajú ďalšie TS do okruhu = káblami sú vedené späť do ulice A. Pietra a ďalší okruh je vedený cez areál Vývoj k SZ hranici areálu a ďalej pozdĺž tejto hranice smerom na sever. Rozvody distribučných káblov 22 kV cez areál budú obmedzovať využitie pozemku a budú musieť byť preložené – napr. v prípade objektu C .

Návrh

Pripojenie areálu sa dá predpokladať z existujúcej TS 138 ak kapacitne a technicky vyhoví. V ďalšej fáze projektu zrevidovať trasy káblov vrátane posúdenia ich tech. stavu , kapacity

Potreby el. energie znamenajú:

- v rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov elektriky
- zásadné navýšenie potrieb el. energie tvorí požiadavka dobíjacích staníc pre elektromobily

Slaboprád

Mesto Martin má vybudované optické a metalické telekomunikačné siete, ktoré pokrývajú celé územie mesta. Informácie o trasách vedení nie sú od správcov sietí k dispozícii.

Návrh

V rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov .

Zásobovanie teplom

Stav

V susednom areáli Spojenej školy Martin sa nachádza horúcovodná prípojka 2xDN 150. Z podzemnej šachty / tiež v areáli SŠ/ vedie prípojka DN 125 prechodom ponad železniciu (oceľová energetická lávka) a vstupuje do areálu Vývoj Martin, a.s.. Bezkanálovým vedením vstupuje do Haly I – a vnútorným rozvodom prejde do priestoru OST v objekte parc. č. 847/4, z ktorej sú jednotlivými vetvami napájané haly I. a II., CO kryt a AD budova. V stanici je zabezpečená aj príprava TÚV, ktorá je stupačkami rozvádzaná po objekte.

Návrh

V ďalšej fáze projektu je potrebné zrevidovať trasu horúcovodu vrátane posúdenia jeho tech. stavu, kapacity a možného využitia pre návrh UŠ.

Potreba tepla znamená:

- v rámci novej funkčnej náplne objektov v areáli bude nutná nová redistribúcia areálových rozvodov tepla.

Plyn

Podľa dostupných podkladov sa v areáli nenachádzajú distribučné siete plynu.

PODZEMNÝ OBJEKT CO KRYTU

V severnej časti územia sa nachádza podzemný kryt CO. V zmysle požiadavky odboru civilnej ochrany mesta Martin ho v návrhu

zachováваме. Hlavný vstup do krytu bude rešpektovaný. Núdzový výstup z krytu sa nachádza v mieste navrhovanej komunikácie. Presná poloha výstupu ako aj možnosť nadstavby prípadne obstavby objektu CO krytu, bude riešená v ďalšom stupni PD.

Existujúca konštrukcia CO krytu

Priestor medzi vonkajšou hranou predstieny a vnútornou hranou pažiacej steny je zasypaný. Pri návrhu objektu nad plochou CO krytu či pri úpravách núdzového výstupu (v prípade potreby jeho posunutie kvôli navrhovanej komunikácii), je nutné rešpektovať oporné steny krytu.

Pri návrhu nového objektu nad plochou CO krytu sa ponúkajú dve alternatívy založenia nového objektu:

alt. 1. objekt bude založený mimo pôdorys oporných stien krytu - tým budú musieť byť riešené mohutné nosné konštrukcie, ktoré prekročia kryt CO. Rozpon nosníkov v parteri by bol cca 28-40m; bude sa jednať o veľmi náročné konštrukčné riešenie

alt. 2. objekt bude založený v miestach existujúcich podper v dispozícii CO krytu s podmienkou, že statické posúdenie konštrukcií krytu vyhoví požadovaným hodnotám nového zaťaženia. S tým súvisí nutný prieskum konštrukcií krytu (výstuž, trieda betónu, ... apod.).

7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM

Ochranné pásma pre zariadenia dopravy

Ochranné pásmo železnice – 60 m od krajnej osi koľaje

Ochranné pásma letiska Martin – Tomčany

Ochranné pásma vodárenských rozvodov

OP od vonkajšieho pôdorysu vodovodných a kanalizačných potrubí na obidve strany do DN 500 mm.....1,5 m,

V pásme ochrany je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu, prípadne by mohli ohroziť jeho technický stav.

Ochranné pásma elektrických vedení

OP 22kV vzdušné vedenie.....10 m

OP 22 kV kábel v zemi.....1 m

OP trafostanica od konštrukcie.....10 m

OP transformovne VN/NN s vnútorným vyhotovením – OP je vymedzené oplatením, alebo obojstrannou hranicou objektu elektrickej stanice,

Ochranné pásma diaľkových káblových vedení

Ochranné pásmo úložných diaľkových káblov je 1,5 m na každú stranu od trasy uloženia, 3m do výšky a 3m do hĺbky od úrovne terénu. Ochranné pásmo úložných miestnych káblov je 1m na každú stranu od trasy uloženia. Ochranné pásmo úložných televíznych káblových rozvodov TKR je 1m na každú stranu od trasy uloženia. V prípade realizácie stavby v blízkosti existujúcich telekomunikačných vedení je potrebné akciu prejednať s príslušným správcom sietí.

Ochranné a bezpečnostné pásma tepelných rozvodov

OP tepelných rozvodov a zariadení je 1m od zvislej roviny na každú stranu

OP TOS 3m od zvislej roviny technologického objektu na každú stranu

Iné ochranné pásma a stavebné uzávery

Ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov – v zmysle vyhlášky MZ SR

- Ochranné pásma prírodného liečivého zdroja BJ-4 a prírodného zdroja minerálnej stolovej vody BJ-2 (vyhláška MZ SR č.265/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 341/2010 Z. z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Martine a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov a prírodných minerálnych zdrojov v Martine).

Stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta

V riešenej lokalite sa nenachádzajú žiadne územia s vyhlásenou stavebnou uzáverou ani iné rozhodnutia štátnych orgánov a mesta limitujúcich jej plánovaný urbanistický rozvoj.

8. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Hluk

Do stretu s hlukom sa v návrhu dostávame v prípade objektov situovaných v OP železnice. Jedná sa o súčasnú polohu objektov, v ktorých navrhujeme zmenu funkcie.

V prípade prekročenia prípustnej hladiny hluku bude potrebné v ďalšom stupni PD navrhnuť opatrenia na elimináciu týchto nežiaducich účinkov dopravy a zaviazat investorov na ich realizáciu. Voči správcovi železníc nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení,

pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie stavieb známe.

Svetlotechnika

Navrhované obytné stavby svojou orientáciou, veľkosťou a odstupmi musia vyhovovať požadovaným kritériám svetlotechniky. V ďalšom stupni projektových dokumentácií budú posúdené stavby vzhľadom na ich dispozičné riešenia.

Vplyvom navrhovaných objektov nedôjde, na základe orientačného posúdenia, ku prekročeniu prípustných parametrov zatienenia denného osvetlenia okolitých obytných stavieb, v zmysle normy STN 73 0580-1 Denné osvetlenie budov – časť 1 – základné požiadavky. Uvedené bude podrobne posúdené v následných dokumentáciách.

Nakladanie s odpadmi

Odvoz a likvidácia odpadov z realizovanej zástavby sa bude riadiť platnými zákonmi a vyhláškami. Pri posudzovaní stavu a návrhu nakladania s odpadmi vychádzame najmä z platných zákonov a vyhlášok odpadového hospodárstva pre mesto Martin (PROGRAM ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA MESTA MARTIN NA ROKY 2016 – 2020). Cieľom je chrániť a zvyšovať kvalitu životného prostredia, prispievať k ochrane zdravia ľudí, účinne prispievať k obmedzovaniu využívania prírodných zdrojov.

Odpad z prevádzok po realizácii územia

Odpady z prevádzok areálu je potrebné rozlíšiť na odpady z bytov, odpady z obchodu a služieb a odpady zo skladových a technických prevádzok. Predpokladom je, že OH jednotlivých objektov budú riešené samostatne a

technicky budú riešené v objekte. Vo verejnom priestore formou veľkokapacitných podzemných kontajnerov. Súčasťou OH bude aj triedenie zhodnotiteľných zložiek KO. V súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch je možné vypracovať spoločný Program pôvodcu odpadov pre všetky tri samostatné časti prevádzky, aj s ohľadom na skutočnosť, že o nakladanie so vzniknutými odpadmi sa pravdepodobne bude starať jeden správca. Správca prevádzky, ako pôvodca odpadov, musí zosúladiť svoju činnosť pri nakladaní so vznikajúcimi odpadmi s platnou legislatívou v OH v reálnom čase.

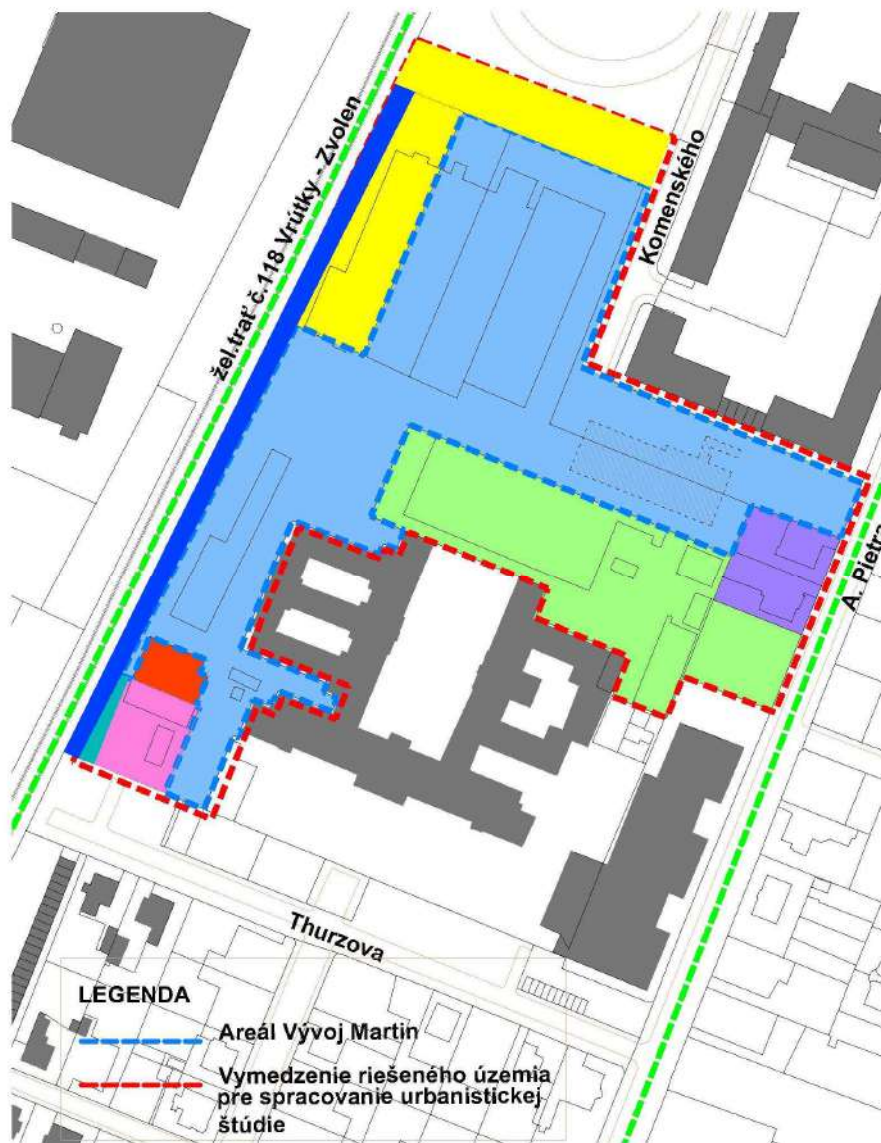
9. VLASTNÍCKE VZŤAHY

Areál Vývoj Martin a.s.

Parcelné číslo:	Výmera v m ² :	Druh pozemku:
845/3	2276	zastavaná plocha a nádvorie,
847/2	9193	zastavaná plocha a nádvorie,
847/3	1874	zastavaná plocha a nádvorie,
847/4	1470	zastavaná plocha a nádvorie,
847/13	770	zastavaná plocha a nádvorie,
847/28	1340	zastavaná plocha a nádvorie,
847/29	405	zastavaná plocha a nádvorie,
847/48	1168	zastavaná plocha a nádvorie

Susedné vlastnícke vzťahy:

Parcelné číslo:	Vlastník:
847/17,34,40	Žibeková Katarína r. Maťovčíková, Ing., Hrdinov SNP 10623/11, Martin
847/14	VODAKO, s.r.o., Holubyho 51/6, Martin
847/7,9,10,11,12, 30,31	Navos MT, s.r.o., Thurzova 16A, Martin
846/12,13,16,19	PRIMA properties s.r.o., M.R.Štefánika 7, Martin
847/5,27; 845/5,9	Transmisie engineering, a.s., Pavla Mudroňa 10, Martin
845/1	Slovenský pozemkový fond



10. OCHRANA PAMIATKOVÉHO FONDU

V priamom dotyku s riešeným územím je situovaná Národná kultúrna pamiatka zapísaná v ÚZKP pod č. NKP 598/1 - Generálne riaditeľstvo ZŤS Martin. Jej areál je potrebné rešpektovať a v prípade návrhov a realizácií v ochrannom pásme kultúrnej pamiatky je potrebné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Žilina.

11. ČASOVÁ A VECNÁ KOORDINÁCIA VÝSTAVBY ÚZEMIA

Výstavba v areáli sa bude realizovať postupne, v zásade podľa jednotlivých objektov. Podmienkou začatia výstavby je realizácia nasledovných krokov:

V 1. etape výstavby sa budú realizovať: Dopravné stavby, podmieňujúce výstavbu v území a zariadenia technickej infraštruktúry podmieňujúce výstavbu v území.

12. FUNKČNÁ A PRIESTOROVÁ REGULÁCIA

Regulatívy, po ich odsúhlasení orgánom územného plánovania, slúžia ako záväzný dokument pre stanovenie podmienok výstavby v danej lokalite. Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme:

A. Zastaviteľné plochy – v rámci nich stanovujú:

- funkčné využitie v rámci pozemku,
- priestorové usporiadanie stavieb v rámci pozemku,

B. Nezastaviteľné plochy – definujú ich dominantné funkčné využitie.

Regulatívy okrem toho v grafickej časti stanovujú funkčné a priestorové usporiadanie verejných priestorov, predovšetkým verejnej zelene, chodníkov a cestných komunikácií.

Pre funkčné využitie pozemkov a stavieb sú stanovené prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu a neprípustné funkcie.

Funkčná a priestorová regulácia je navrhované v tabuľke:

Index funkčnej plochy	Názov regulácie	Záväzné regulatívy
VP	Polyfunkčné plochy centra	- hlavná funkcia občianska vybavenosť, služby, bývanie
	Polyfunkčný areál	- rešpektovať existujúce vstupy a vjazdy do okolitých prevádzok • prípustné funkcie: - polyfunkčné budovy s mestskou komerčnou vybavenosťou v parteri (obchod, služby), s administratívou a s prechodným alebo trvalým bývaním - zariadenia správne, kultúrne, sociálne, zdravotnícke, športové a školské - prevádzky pre výskum a vývoj - prevádzky verejného stravovania - drobné zariadenia pre remeslá a výrobné služby, ktoré bývanie nerušia - parkovacie a odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia - nevyhnutné plochy technického vybavenia - príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové - zeleň líniová a plošná • neprípustné funkcie: - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia hlavnej funkcie - areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokými nárokmi na obsluhu územia - zariadenia veľkoobchodu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou
		- index zastavaných plôch -50% - index zelene – 50% / na teréne, na strechách objektov/ - max. podlažnosť : 9NP /viď výkres regulácie/ - 5 NP pre navrhované objekty v území, v exponovaných polohách max 7NP - 9 NP pre objekty dostavované v nadväznosti na existujúcu AD budovu - 9 NP pre existujúcu AD budovu
	DP Dopravná plocha	- rešpektovať existujúcu komunikáciu v kat. MO 7,5/40 - rešpektovať navrhované parkovacie plochy

			- rešpektovať vjazd do objektu C
	DP 1	Dopravná plocha	- rešpektovať navrhovanú komunikáciu v kat. MO 7,5/40 - rešpektovať navrhované parkovacie plochy - rešpektovať plochu pre núdzový vstup do podzemného CO krytu
	PP	Pešie priestranstvo	- verejný priestor - rešpektovať navrhovanú vzrastlú zeleň, vodný prvok - priestor doplniť o mobiliár

GRAFICKÁ ČASŤ

SCHÉMA AREÁLU: EXISTUJÚCI STAV

OBJEKT B

1NP

OBJEKT H

1NP

OBJEKT B

9NP

PODZEMNÝ KRYT ČO

1PP

Žel. trať č. 118 Vrútky - Zvolen

Komenského

A. Pietra

Thurzova

HRANICA RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

HRANICA RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

HRANICA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE INVESTORA

SCHÉMA AREÁLU: NÁVRH

OBJEKT A

NOVOSTAVBA - 9NP + 2PP

OBJEKT B

DOSTAVBA - 3NP

OBJEKT H

REKONŠTRUKCIA - 2NP

OBJEKT B

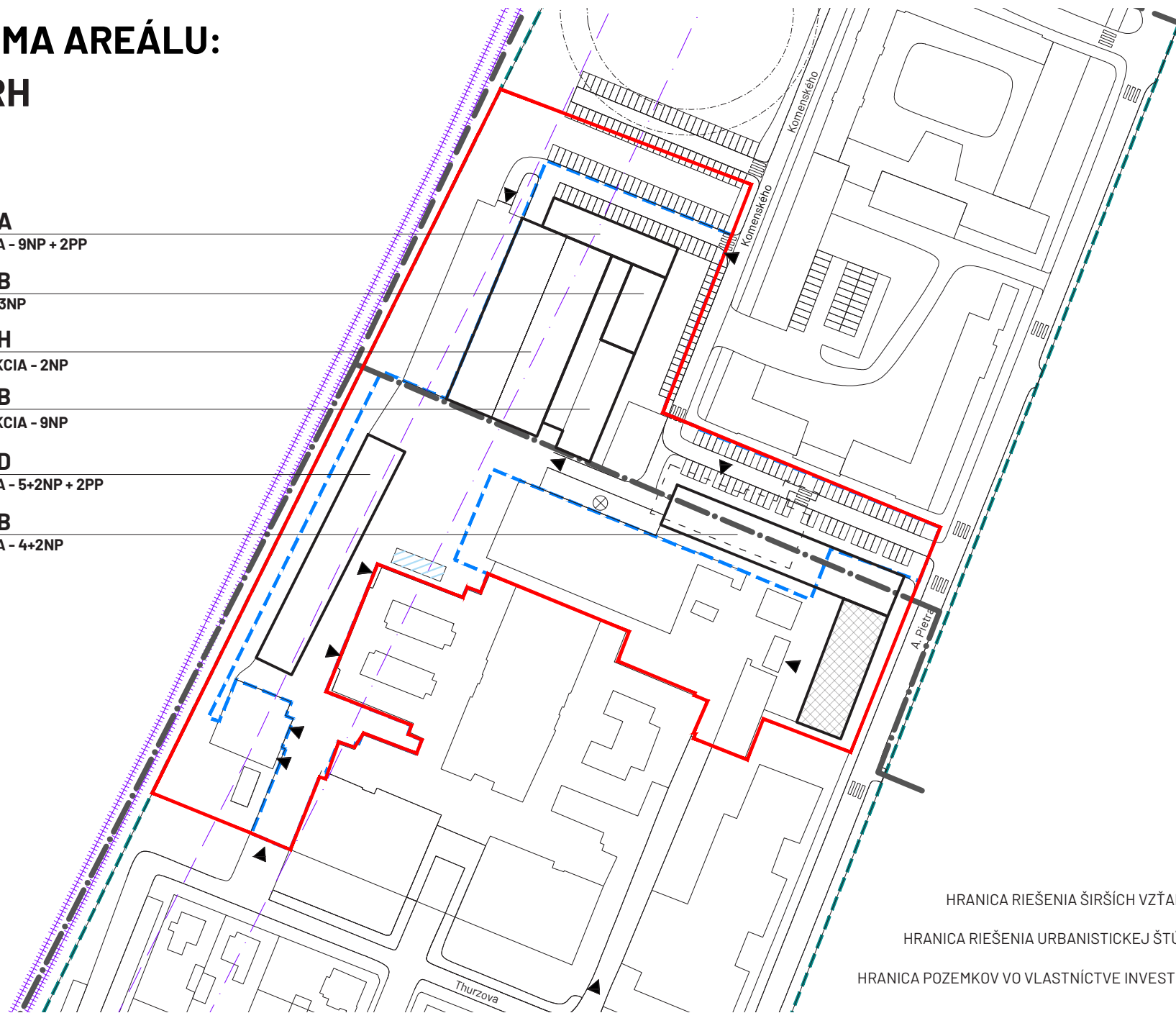
REKONŠTRUKCIA - 9NP

OBJEKT D

NOVOSTAVBA - 5+2NP + 2PP

OBJEKT B

NOVOSTAVBA - 4+2NP



HRANICA RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

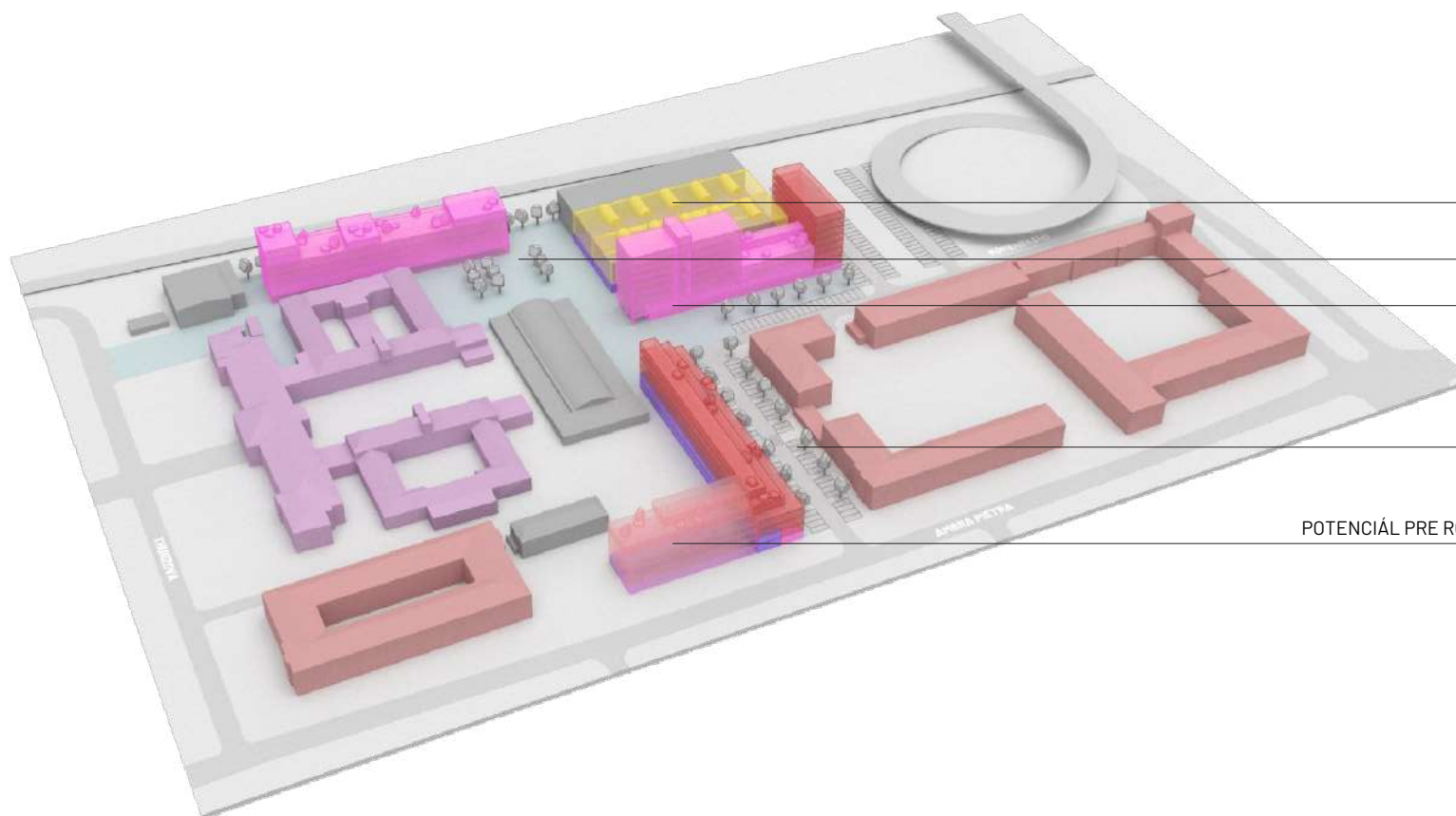
HRANICA RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

HRANICA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE INVESTORA



HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: FUNKCIE

VYMEDZENIE POZEMKU INVESTORA	
BÝVANIE	
OBČIANSKÁ VYBAVENOSŤ, COWORKING, ATELIÉRY	
KULTÚRA A ŠPORT	
PARKING NA TERÉNE	
PARKING V OBJEKTE	
EXISTUJÚCE PRIEMYSLOVÉ OBJEKTY	
EXISTUJÚCE OBJEKTY BÝVANIA	
EXISTUJÚCE OBJEKTY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	



Pôvodná výrobná hala - konverzia

Vytvorenie pobytovej piazzetty

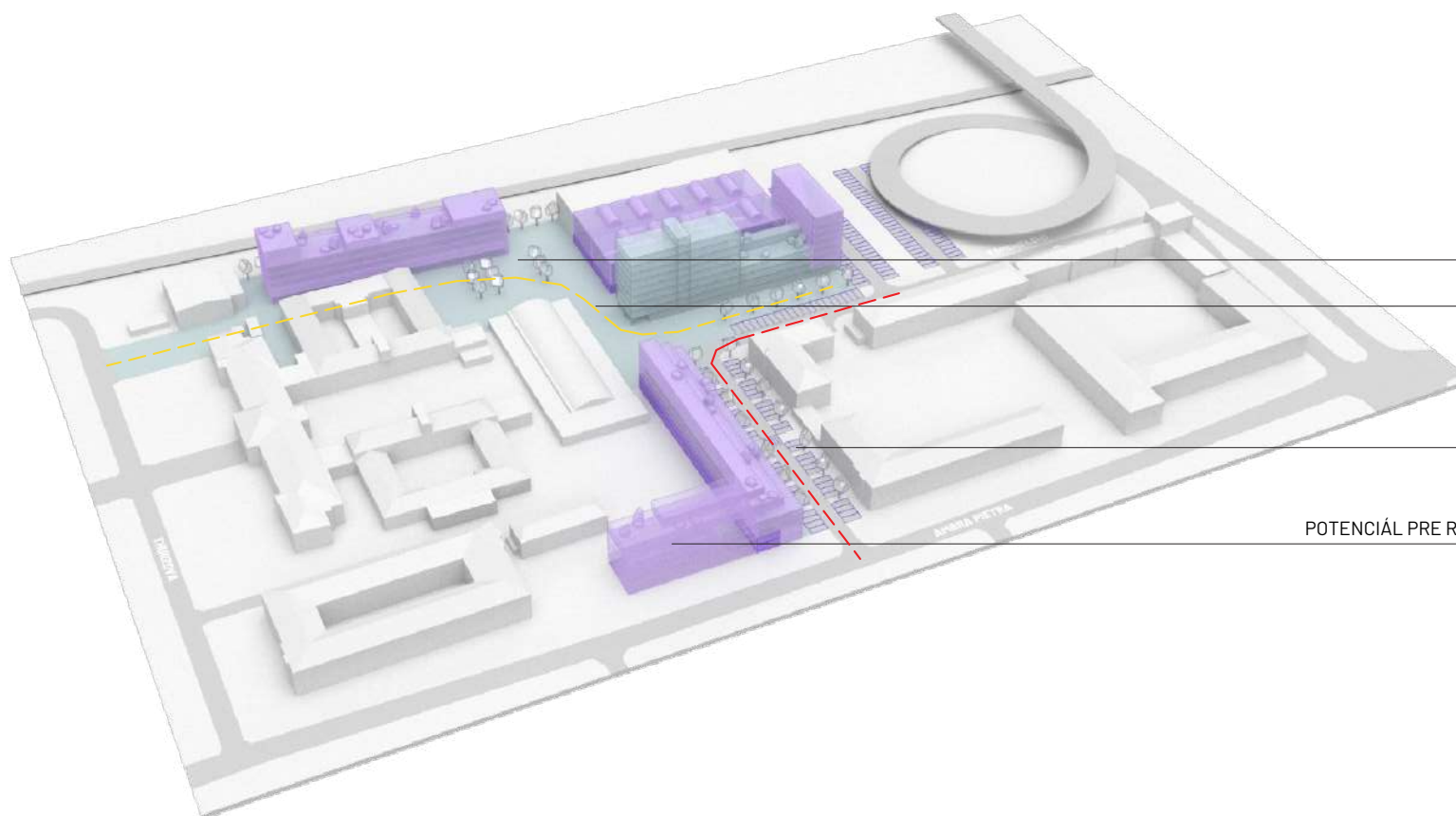
Pôvodná administratívna budova

Doplnenie mestskej štruktúry,
prepojenie ulíc Komenského a Ambra Pietra

Potenciál pre rozširovanie zástavby mimo pozemok investora

HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: DOPRAVA

VYMEDZENIE POZEMKU INVESTORA	
PARKING NA TERÉNE	
PARKING V OBJEKTE	
OBJEKT S VLASTNÝM PARKINGOM	
OBJEKT BEZ VLASTNÉHO PARKINGU	
EXISTUJÚCE OBJEKTY	
PEŠIA PRIECHODNOSŤ ÚZEMIA	
VYTvorenie NOvéHO DOPRAVNÉHO PROPOJENIA	



VYTVORENIE POBYTOVEJ PIAZETTY

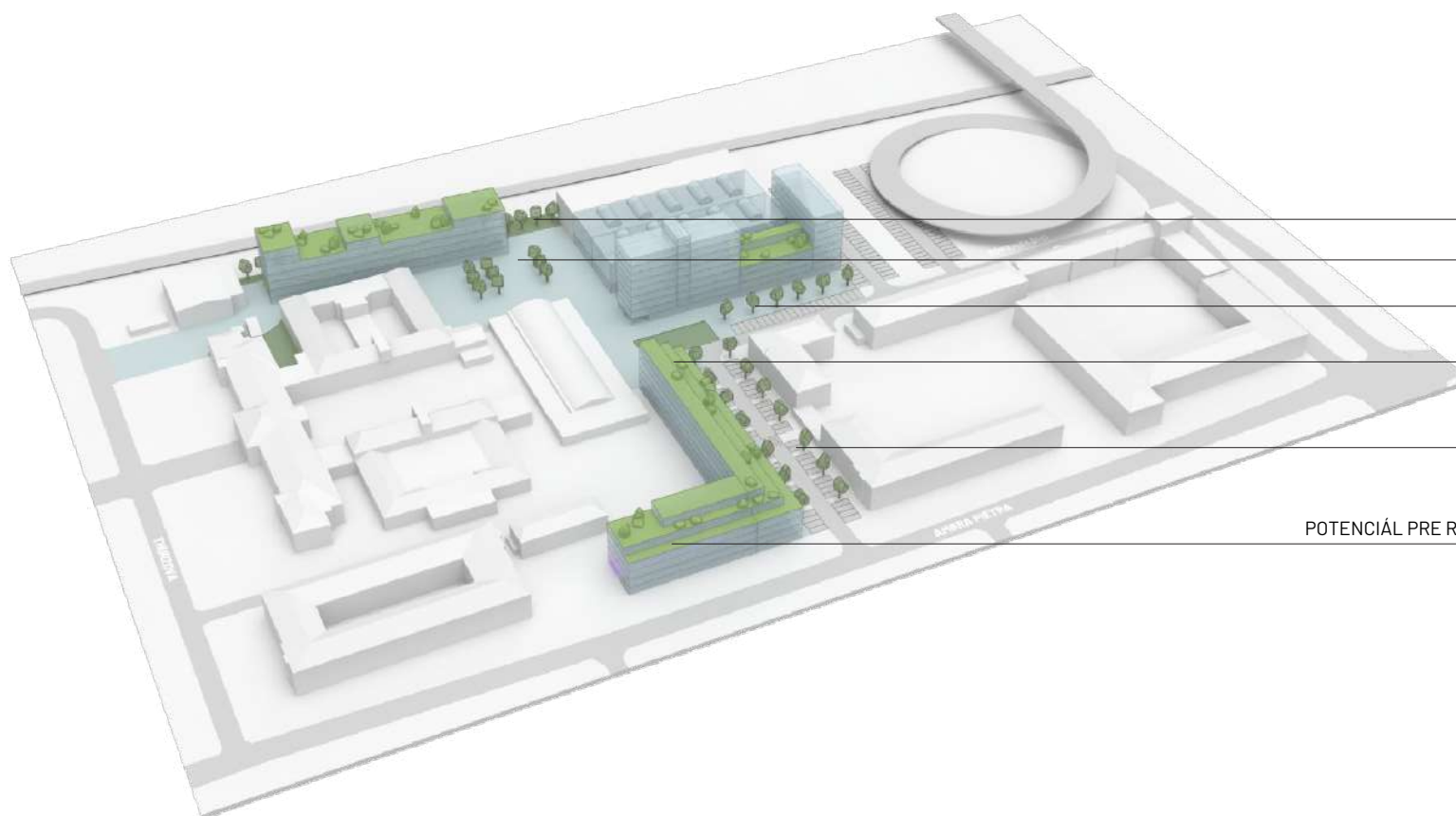
PRIECHODNOSŤ ÚZEMIA

DOPLNENIE MESTSKEJ ŠTRUKTÚRY,
PREPOJENIE ULÍC KOMENSKÉHO A AMBRA PIETRA

POTENCIÁL PRE ROZŠIROVANIE ZÁSTAVBY MIMO POZEMOK INVESTORA

HMOTOVÁ SCHÉMA AREÁLU: ZELEŇ

VYMEDZENIE POZEMKU INVESTORA	
VEREJNÁ ZELEŇ NA TERÉNE	
ZELENÉ STŘECHY	
OBJEKTY BEZ ZELENÉJ STŘECHY	
EXISTUJÚCE OBJEKTY	



ODIZOLOVANIE ŽELEZNICE ZELENÝM PÁSMOM

VYTVORENÍ POBYTOVEJ PIAZETTY

LINIOVÁ ZELEŇ - ŽIVÁ ALEJ

ZELENÉ STŘECHY - POLOSOUKROMÁ ZELEŇ

DOPLNENIE MESTSKEJ ŠTRUKTÚRY,
PROPOJENIE ULÍC KOMENSKÉHO A AMBRA PIETRA

POTENCIÁL PRE ROZŠIROVANIE ZÁSTAVBY MIMO POZEMOK INVESTORA

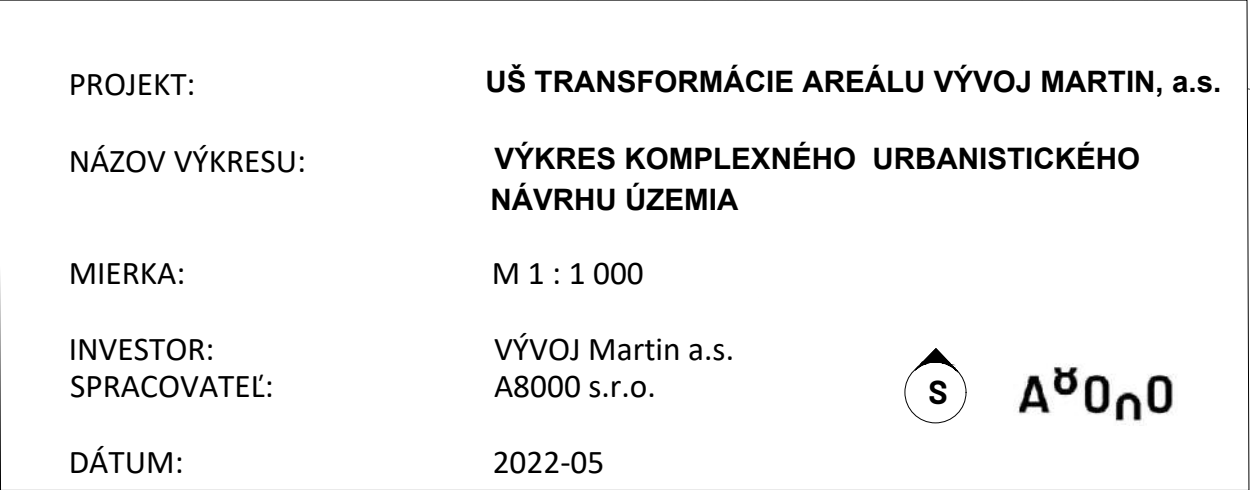


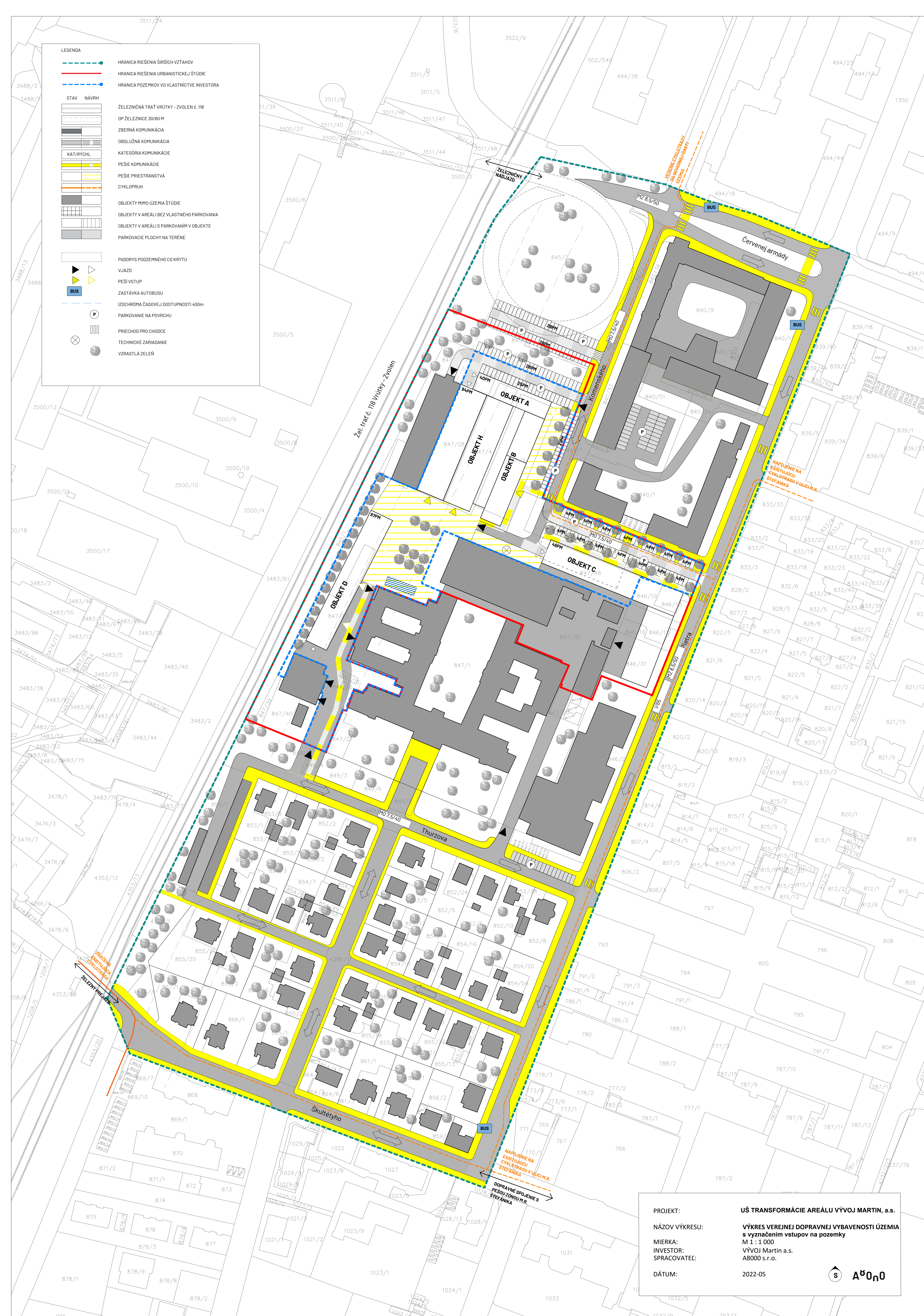




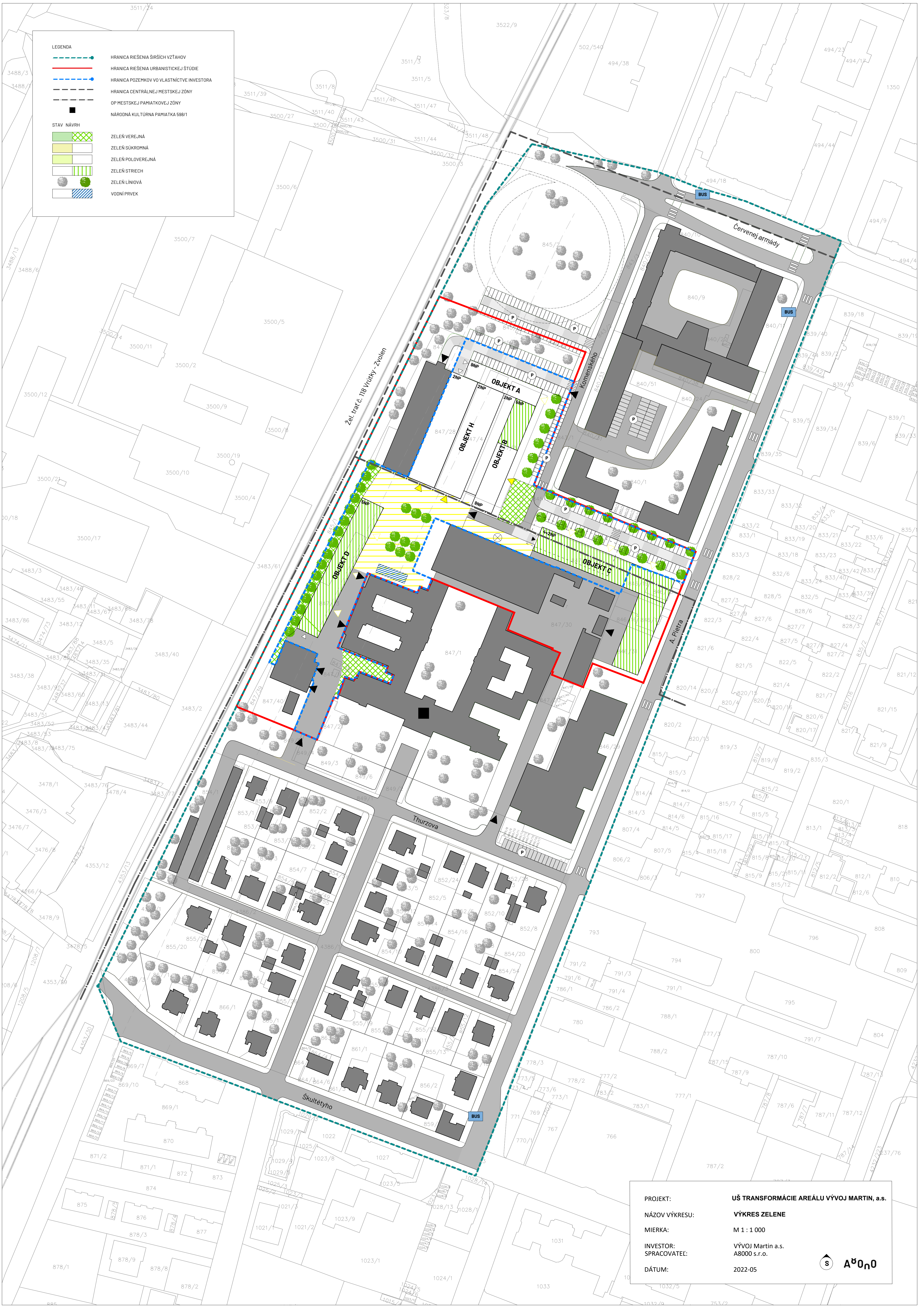












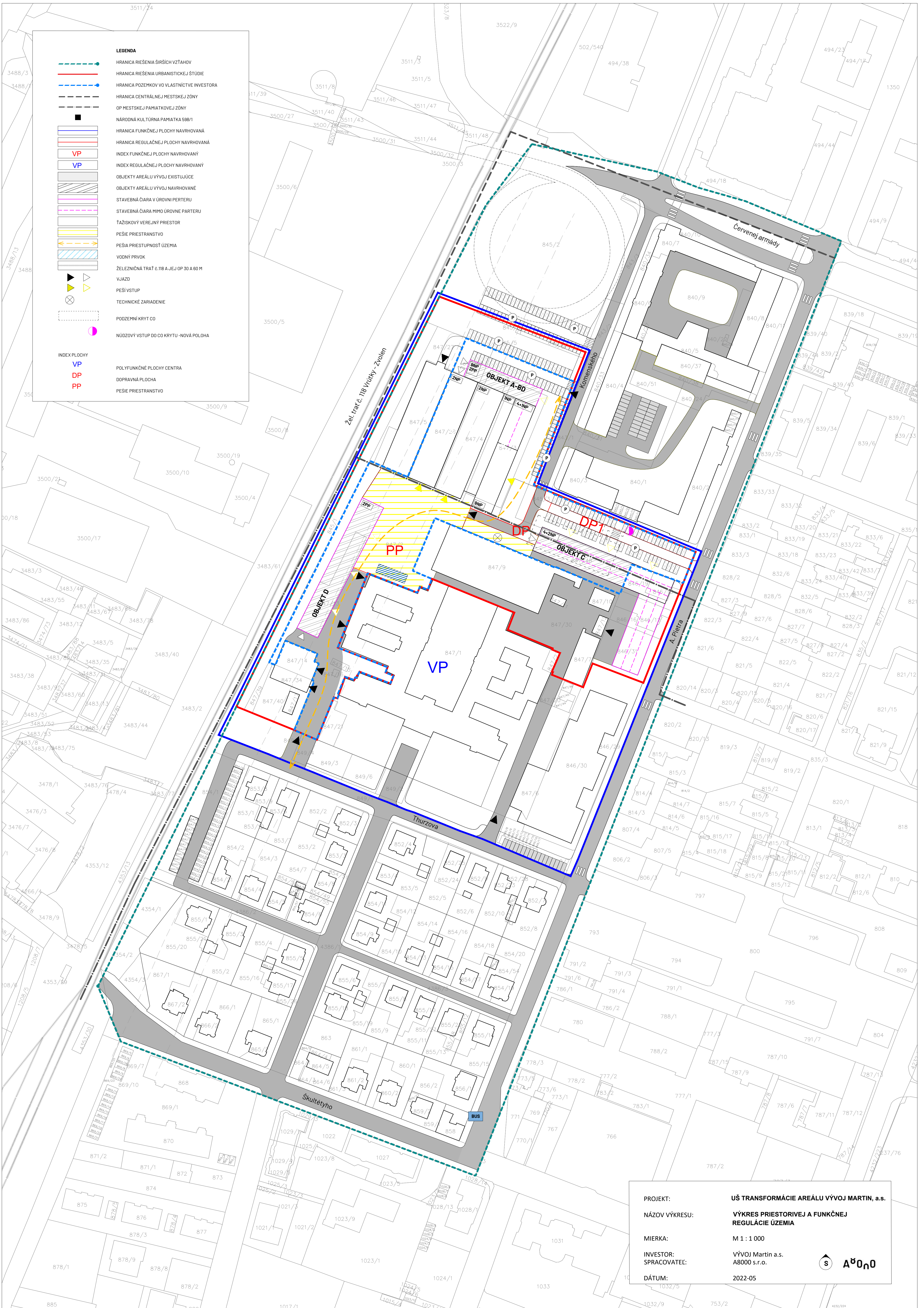
3511/24

LEGENDA

- HRANICA RIEŠENIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
- HRANICA RIEŠENIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE
- HRANICA POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE INVESTORA
- HRANICA CENTRÁLNEJ MESTSKÉJ ZÓNY
- OP MESTSKÉJ PAMIATKOVEJ ZÓNY
- NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA 598/1
- HRANICA FUNKČNEJ PLOCHY NAVRHOVANÁ
- HRANICA REGULÁCNEJ PLOCHY NAVRHOVANÁ
- VP
- VP
- INDEX FUNKČNEJ PLOCHY NAVRHOVANÝ
- INDEX REGULÁCNEJ PLOCHY NAVRHOVANÝ
- OBJEKTY AREÁLU VÝVOJ EXISTUJÚCE
- OBJEKTY AREÁLU VÝVOJ NAVRHOVANÉ
- STAVEBNÁ ČIARA V ÚROVNI PERTERU
- STAVEBNÁ ČIARA MIMO ÚROVNEI PARTERU
- ŤAŽISKOVÝ VEREJNÝ PRIESTOR
- PEŠIE PRIESTRANSTVO
- PEŠIA PRIESTUPNOSŤ ÚZEMIA
- VODNÝ PRVOK
- ŽELEZIČNÁ TRATĚ Č.118 A JEJ OP 30 A 60 M
- VJAZD
- PEŠÍ VSTUP
- TECHNICKÉ ZARIADENIE
- PODZEMNÝ KRYT CŮ
- NÚDZOVÝ VSTUP DO CŮ KRYTU - NOVÁ POLOHA

INDEX PLOCHY

- VP
- DP
- PP
- POLYFUNKČNÉ PLOCHY CENTRA
- DOPRAVNÁ PLOCHA
- PEŠIE PRIESTRANSTVO



PROJEKT:

NÁZOV VÝKRESU:

MIERKA:

INVESTOR:
SPRACOVATEĽ:

DÁTUM:

UŠ TRANSFORMÁCIE AREÁLU VÝVOJ MARTIN, a.s.

VÝKRES PRIESTORIVEJ A FUNKČNEJ
REGULÁCIE ÚZEMIA

M 1 : 1 000

VÝVOJ Martin a.s.
A8000 s.r.o.

2022-05

