



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA

---

# BREZNO

---

**KONCEPT**  
variant č.1 a č.2

---

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**  
**NÁVRH REGULATÍVOV**  
**ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA**

---

© júl 2020

priemyselnú výrobu, skladové hospodárstvo a výrobné služby.

7 - *Ostatné*

- odstránenie prítomnosti environmentálnych záťaží,
- v celom rozsahu k.ú. obce nevykonávať ložiskový geologický prieskum na ropu a horľavý zemný plyn (podľa schválenej ÚPN-VÚC BBK sa zakazuje).

## 1.2 Koncepcia usporiadania funkčných plôch a organizácia územia

Za ucelenú organizačnú a funkčnú jednotku osídlenia považovať mesto Brezno a v rámci jeho k.ú.:

### 1.2.1 Urbanizované - zastavané územie miestnych častí:

- Mesto I, II, Mazorníkovo, Podkoreňová, Rohozná, Predné Halny, Zadné Halny a Bujakovo,
- Ich súčasťou sú **Urbanistické okrsky** (UO) č. 1 – 16 a v rámci nich Urbanistické skupiny (US) pre podrobnejšiu reguláciu plôch:

1a *Centrum - mesto*

1b *Brezenec - mesto*

2 *Kieпка - mesto*

3 *Sever - mesto*

4 *Sídlisko Západ a Stred - mesto*

5 *Nové centrum – mesto*

6 *Priemyselná zóna I - mesto*

7 Chamarovo - Mazorníkovo

8 Sídlisko - Mazorníkovo

9 Vrchdolinka - Mazorníkovo

10 Priemyselná zóna II - Mazorníkovo

11 Podkoreňová

12 Predné Halny

13 Zadné Halny

14 Bujakovo

15 Rohozná

16 Michalová.

V rámci základnej funkčnej, priestorovej a prevádzkovej štruktúry zabezpečiť:

- a - prednostné využívanie, príp. intenzifikáciu existujúcich voľných plôch v rámci zastavaného územia,
- b - primárny rozvoj nových plôch bývania kompletizáciou plôch plánovaných na výstavbu v rámci UO a US - Kasárne, Mazorníkovo a Rohozná a sekundárny rozvoj nových plôch bývania rozširovaním a kompletizáciou súčasných plôch v jednotlivých m.č.,
- c - primárny rozvoj občianskeho vybavenia, jeho kompletizáciu v pamiatkovej zóne, kasárňach, v rámci m.č. Mazorníkovo, ako aj pozdĺž hlavných a vedľajších rozvojových osí mesta,
- d - primárny rozvoj plôch výroby intenzifikáciou využitia areálu bývalých mostární a v Mazorníkove jeho rozšírením, sekundárny rozvoj výroby v menších priemyselných parkoch Halny a Bujakovo,
- e - primárny rozvoj športu a rekreácie v mestskom športovom areáli, plánovanom mestskom lesoparku, pozdĺž koryta Hrona, a v záhradkárskych osadách, ako aj v rekr. lokalite Rúry.
- f - sekundárny rozvoj športu a rekreácie dostavbou plôch a zariadení v jednotlivých m.č.

### 1.2.2 Neurbanizované – ostatné územie šiestich segmentov krajiny:

I. Lúčky,

II. Drábsko – Košíkovo – Šimunička,

III. Rohozná – Kozlovo – Brezinka,

IV. Skalka,

V. Vagnár,

VI. Mlynná dolina.

V rámci základnej funkčnej, priestorovej a prevádzkovej štruktúry zabezpečiť:

- a - primárny rozvoj CR a turizmu pri novom rekreačnom priestore Skalka (aglomerácia CR Brezno–Mýto pod Ďumbierom-Rohozná) – zjazdové a bežecké lyžovanie, sánkovanie, pešia a cyklistická turistika, vodné športy a pod. a rekr. lokalita Brezinky,

- b - sekundárny rozvoj CR a turizmu pri jestv. rekreačných lokalitách Mlynná dolina a Vagnár – prevažne individuálna chatová rekreácia, ako aj v zoskupeniach rozptýleného lazničkeho osídlenia v segmente krajiny I.- III.. formou agroturistiky,
- c - nešpecifikovaný areál s ochranným územím a bezpečnostným pásmom je zachovať.
- d - ochranu prírody a podmienky pre drobné poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo.

### 1.3 Zásady urbanistickej kompozície

- a - Rešpektovať siluetu, panorámu územia, obraz sídla v krajine, konfiguráciu terénu, hodnotné pohľadové uhly v rámci krajiny, ale aj v interiéri sídla.
- b - Rešpektovať hodnoty Pamiatkovej zóny Brezno spočívajúce predovšetkým v zachovanom pôdoryse s veľkoryso založeným námestím, pravouhlou sieťou ulíc, na väčšine územia zachovanou parceláciou, pamiatkovo hodnotnou objektovou skladbou územia s výškovými dominantami mestskej veže, r.k. a ev. a.v. kostola, vytvárajúcimi spolu s súvislou radovou zástavbou meštianskych a remeselníckych domov charakteristickú siluetu v pozadí so scenériou Nízkyh Tatier alebo Veporských vrchov.
- c - Novostavby na parcelách v PZ situovať na mieste asanovaných objektov.
- d - Revitalizovať zeleň v zastavanom území a v jej dotyku doplniť krajinársku zeleň.
- e - Rešpektovať objektovú skladbu územia dotváranú historickou zeleňou s parkom a líniovými prvkami uličného interiéru, ako aj zostatkami mestského opevnenia.
- f - Rešpektovať hlavné a vedľajšie kompozičné osi mesta a rieku Hron a uzly – centrum Brezenec, Kasárne a východiskový bod Skalka.
- g - V okolitej krajine zachovať – nezastávať hôľne a hrebeňové línie, výškové body, ako aj prvky MÚSES.
- h - Obnoviť a doplniť krajinnú zeleň v priestoroch rozptýleného lazničkeho osídlenia.
- i - Rešpektovať reguláciu hustoty zástavby a jej priestorové usporiadanie, koeficientom zelene a max. počtom podlaží podľa priestorových blokov – urbanistických skupín.
- j - Zdôrazniť kompozičné a priestorové väzby mesta na krajinu – výškové akcenty, vjazdy, vyhliadkové body, aleje a pod.
- e - Za účelom skvalitnenia obytných a rekreačných podmienok doplniť k.ú. o prvky drobnej architektúry (zastávky autobusov, lavičky, verejné osvetlenie, umelecké diela, , studničky, altánky, odpadkové koše, posilňovne a pod).

## 2. Určenie prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok využitia plôch, intenzity ich využitia

Regulačný blok (urbanistická skupina - US) je vymedzený prevažne po hraniciach parciel. Regulatívy pre jednotlivé urbanistické skupiny sú znázornené vo výkresoch č. 2 a 5 a regulačnej tabuľke, ktorá obsahuje:

- číslo regulačnej skupiny- bloku,
- kód funkčného využitia územia,
- index zastavaných plôch (IZP),
- min. podiel zelene,
- maximálnu podlažnosť,
- spôsob ukončenia budov (plochá, sedlová, či iná strecha),
- status plochy - urbanistická intervencia do US:
  - X - nezastaviteľná,
  - S - stabilizovaná - funkčne a priestorovo (súčasný stav),
  - SR - na doplnenie (obmedzené stavebné zásahy: prístavba, nadstavba, prestavba),
  - R - rozvojová – dobudovanie, nové využitie (možné stavebné zásahy: prístavba, nadstavba, prestavba, dostavba, novostavba),
- doplňujúce údaje.

Pre regulačný blok sú v textovej a grafickej časti ÚPN mesta ďalej stanovené:

- nezastaviteľné územia (ochrana pripravovaných investícií a hodnotných častí krajiny – hrebeň, hoľa a pod),
- zásady a regulatívy funkčného využitia územia,
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia.

Tabuľka č. 1 - Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania plôch v UO a US

<i>Označenie UO a US (v.č.2)</i>	<i>Kód funkčného využitia (v.č.2)</i>	<i>Index zastavaných plôch budovami: stav/návrh</i>	<i>Maximál. podlažnosť</i>	<i>Status plochy</i>	<i>Podiel zelene: stav/návrh</i>	<i>Spôsob ukonče- nia budov</i>	<i>Doplňu- júce info</i>
--	---	---	--------------------------------	--------------------------	--	---	----------------------------------

**1a -Centrum #**

1a.1	VZ, D	-	-	X	0,35	-	PZ, NKP#
1a.2	C, OVn	0,30/0,35	2/p	S	0,42 / 0,50	sedlo	PZ, NKP#
1a.3	C	0,39/0,39	2/p	SR	0,16 / 0,40	sedlo	PZ, NKP#
1a.4	OVn, C	0,29/0,25	2/p	S	0,11/0,25	sedlo	#
1a.5, 1a.6	C, OVn, OVk, PA, P.BD.OV	0,33/0,35	2/p/4	SR	0,20/0,40	voľné	PZ, NKP#
1a.7	C	0,46/0,40	2/3/p	S	0,07/0,15	sedlo	PZ, NKP#
1a.8	C, OVn	0,37/0,35	2/p	SR	0,19/0,22	sedlo	PZ, NKP#
1a.9	C, OVn	0,35/0,30	2/3/p	S	0,23/0,28	sedlo	PZ, NKP#
1a.10	C	0,32/0,40	1/p	S	0,23/0,28	sedlo	PZ, NKP#
1a.11	C	0,25/0,40	1/p	SR	0,32/0,40	sedlo	PZ, NKP#
1a.12	P.BD.OV, P.RD.OV,OV,	0,21/0,30	2/p/9	SR	0,32/0,40	voľné	#
1a.13	P.RD.OV,OV,	0,17, 5/0,30	2/p/5	SR	0,43/0,40	voľné	#
1a.14	P.RD.OV,OV,	0,15/0,30	2/p	SR	0,48/0,40	voľné	#
1a.15	Š	0,18/0,10	2	X	0,55/0,80	voľné	#

**1b – Brezenec - centrum #**

1b.1	P.BD.OV, PA	0,16/0,50	5/p	R	0,49/0,40	voľné	#
1b.2	P.RD.OV,	0,37/0,30	1/p/2	SR	0,14/0,20	sedlo	#
1b.3	RDm	0,15/0,25	2/p	SR	0,40/0,35	sedlo	#

**2 – Kieпка**

2.1, 2.2	RDm	0,13/0,25	2/p	SR	0,56/0,50	sedlo	#
----------	-----	-----------	-----	----	-----------	-------	---

**3 – Sever #**

3.1, 3.2	RDm	0,13/0,25	2/p	SR	0,57/0,50	voľné	#
3.3	CM	0,1	1	R	0,9	voľné	#
3.4	ZO	0,1	1	S	0,9	sedlo	#
3.5	CR.T	0,1	2	R	0,9	sedlo	#

**4 – sídlisko Západ a Stred #**

4.1	Š, OV, D	0,12/0,12 0,50	4	SR	0,45/0,45	voľné	#
4.2	BDm	0,16/0,40	6/9	SR	0,44/45	plochá	#
4.3, 4.4, 4.6	P.BD.OV, PA	0,13 - 0,19/# 0,25	9/12	SR	0,44 - 0,51/# 0,45	plochá	#

<b>II. Drábsko – Košíkovo – Šimunička</b>	P.LO, OH	0,05	1	S	0,9	sedlo	#
<b>III. Rohozná – Kozlovo – Brezinka</b>	CR.T, V, D, TI, P.LO	0,1	3 1	R S	0,9	voľné	#
<b>IV. Skalka</b>	CR.T, D,	0.01	1	S	0,99	voľné	#
<b>V - Vagnár</b>	CR.T	0,1	1	S	0,9	sedlo	#
<b>VI – Mlynná dolina</b>	CR.T, HD	0,1	1	S	0,9	sedlo	#

*Status plochy:* X – nezastaviteľná, S – stabilizovaná, SR – stabilizovaná na doplnenie, R – rozvojová  
*Kód funkčného využitia:* vid'. v.č.2

Územný plán mesta stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia s určením prípustných, obmedzujúcich a vylučujúcich podmienok. Určujúcou je hlavná funkcia podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená vymenovaním vylučujúcich funkcií. Vid' výkres č.2.

### **1 - PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH**

a/ prípustné:

- bývanie v nových domoch,
- nadstavba v existujúcich byt. domoch v rozsahu jedného podlažia,
- pomocné objekty domového príslušenstva a doplnkové športovo – rekreačné zariadenia,
- nevyhnutné parkoviská,

b/ obmedzujúce:

- drobné zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a záujmovú činnosť s plochou menšou ako 10 % obytnej plochy,
- jednotlivé nerušiace zariadenia živností a služieb,

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

### **2 - PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH**

a/ prípustné:

- domy vo voľnej a radovej zástavbe s pomocnými objektmi domového príslušenstva,
- nevyužívané a opustené domy s funkciou individuálnej chalupníckej rekreácie,

b/ obmedzujúce:

- drobné zariadenia pre maloobchod, osobné služby, verejné stravovanie a záujmovú činnosť s plochou menšou ako 10 % obytnej plochy,
- dodržanie týchto podmienok:
  - priamy príjazd a prístup z verejnej komunikácie,
  - koeficient zastavania pozemku do 0,2,
  - max. nadzemná podlažnosť 1+ podkrovia,
  - stavebná čiara min. 5 m od oplotenia na verejnej komunikácii,

c/ vylučujúce:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie a obmedzenia.

### **3 - PLOCHY NEKOMERČNÉHO OBČIANSKEHO VYBAVENIA**

a/ prípustné:

- zariadenia sociálnej starostlivosti, školstva a zdravotníctva,
- zariadenia verejných služieb a verejného stravovania,
- zariadenia kultúry a verejnej administratívy,

- parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení,
  - športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia,
- b/ o b m e d z u j ú c e:
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení,
  - dodržanie týchto podmienok:
    - priamy príjazd a prístup z verejnej komunikácie,
    - koeficient zastavania pozemku do 0,5,
    - max. nadzemná podlažnosť 2+ podkrovia,
    - stavebná čiara min. 5 m od oplotenia na verejnej komunikácii,
- c/ v y l u č u j ú c e:
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **4 - PLOCHY KOMERČNÉHO OBČIANSKEHO VYBAVENIA**

- a/ p r í p u s t n é:
- zariadenia maloobchodu,
  - zariadenia služieb a verejného stravovania,
  - zariadenia administratívy,
  - parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení,
  - športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia,
- b/ o b m e d z u j ú c e:
- byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení,
  - dodržanie týchto podmienok:
    - priamy príjazd a prístup z verejnej komunikácie,
    - koeficient zastavania pozemku do 0,5,
    - max. nadzemná podlažnosť 2+ podkrovia,
    - stavebná čiara min. 5 m od oplotenia na verejnej komunikácii,
- c/ v y l u č u j ú c e:
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **5 – ZMIEŠANÉ PLOCHY MESTSKÉHO TYPU S PREVAHOU OBČIANSKEHO VYBAVENIA – CENTRUM MESTA** - sú určené pre viacfunkčnosť (občianske vybavenie, CR drobná výroba a bývanie v historickej zástavbe) na jednom pozemku; polyfunkčnosť je v prípade jestvujúcich plôch fakultatívna, t.j. nemusí byť dodržaná

- a/ p r í p u s t n é:
- zariadenia pre širokú škálu OV - stravovanie, ubytovanie, záujmovú činnosť, kultúra, školstvo, soc. starostlivosť, administratíva, obchody a služby,
  - zariadenia pre škálu drobnej remeselnej výroby a výrobných služieb,
  - zariadenia pre CR – ubytovanie a stravovanie,
  - prevádzky a nerušiacie zariadenia živností a služieb bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov,
  - parkoviská, slúžiace pre majiteľov a návštevníkov zariadení,
- b/ o b m e d z u j ú c e:
- dodržanie týchto podmienok:
    - priamy príjazd a prístup z verejnej komunikácie,
    - koeficient zastavania pozemku do 0,5,
    - max. nadzemná podlažnosť 2+ podkrovia,
    - stavebná čiara min. 5 m od oplotenia na verejnej komunikácii,
- c/ v y l u č u j ú c e:
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

#### **6 – ZMIEŠANÉ PLOCHY BÝVANIA V RD A OBČIANSKEHO VYBAVENIA** – sú určené pre viacfunkčnosť (občianske vybavenie a CR) na jednom pozemku rodinného domu; polyfunkčnosť je v prípade jestvujúcich plôch fakultatívna, t.j. nemusí byť dodržaná

- a/ p r í p u s t n é:
- stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu a jednotlivé nerušiacie zariadenia živností a služieb bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov,
  - zariadenia pre stravovanie, ubytovanie, záujmovú činnosť, kultúru a administratívu,

c/ v y l u č u j ú c e:

- bývanie,
- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

## **20 – PLOCHY ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTA, ZBERNÉHO DVORA A KOMPOSTOVISKA**

a/ p r í p u s t n é:

- zariadenia pre zber, triedenie a uloženie komunálneho odpadu a kompostovanie biologicky rozložiteľného odpadu,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii,

c/ v y l u č u j ú c e:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

## **21 – PLOCHA NEŠPECIFIKOVANÉHO AREÁLU**

a/ p r í p u s t n é:

- zariadenia pre pôvodný účel,

b/ o b m e d z u j ú c e:

- technické objekty slúžiace hlavnej funkcii,

c/ v y l u č u j ú c e:

- ostatné vyššie neuvedené funkcie.

### **Upozornenie pre všetky funkčné plochy:**

*Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia.*

## **3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia**

a - Občiansku vybavenosť diferencovať v dvoch rovinách:

- nekomerčná - predstavuje tie aktivity, ktoré zabezpečujú potreby obyvateľov mesta a v zariadeniach nadmestskeho významu aj pre obyvateľov širšieho zázemia,
- komerčná vybavenosť – predstavuje aktivity obchodu, ubytovania, stravovania a služieb.

b - Nové potreby občianskeho vybavenia realizovať v účelových a polyfunkčných budovách nasledovne:

- v polohe mestského centra s koncentráciou predovšetkým vyššej celomestskej a nadmestskej vybavenosti,
- na hlavných mestských kompozičných osiach,
- do Nového centra (pri nemocnici) a v Brezenci - plánované polyfunkčné – administratívne centrum okresu a mesta,
- do monofunkčných areálov:
  - školstvo (predškolské zariadenia, základné školy, stredné školy, špeciálne školy) rozvíjať v založených centrách,
  - zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu starostlivosť považovať za stabilizované s vytvorením predpokladov pre ich ďalší rozvoj,
  - doplniť menšie kultúrno-spoločenské zariadenia v obytnom území,
- športovo-rekreačné aktivity rozvíjať v rámci existujúcich kľúčových areálov, ako i v plánovaných rozvojových lokalitách – okolo Hrona, lesopark, rekr. priestor Skalka a rekr lokalita Brezinky.

c - Rozšíriť plochu jstv. cintorínov nad mestom a v m.č. Mazorníkovo.

Zobrazenie vo výkrese č. 1 a 2.

## **4 Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia**

### **4.1 Zásady koncepcie rozvoja dopravy**

#### **4.1.1 Oblasť rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry:**

a - Rešpektovať a dobudovať nadregionálnu cestnú dopravnú tepnu, ktorou je cesta I/66, od BB na východ s veľkým juho-východným obchvatom mesta Brezno.

b - Prestavať mimoúrovňovú križovatku na ceste I/66 s obchvat cesty I/66 pri vstupe do mesta Brezno