

OBSTARÁVATEĽ: Mesto Námestovo, Cyrila a Metoda 329/6, Námestovo  
VYPRACOVAL: Ing. arch. Beáta Mikušová  
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ŽPD

**Z A D A N I E**  
**PRE SPRACOVANIE**  
**URBANISTICKEJ ŠTÚDIE**  
**„TRANSFORMÁCIA NÁBREŽIA NÁMESTOVO“**

Súhlas podľa § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

**Milan Hubík**  
primátor mesta Námestovo

Marec 2022

## A. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

### Dôvody obstarania urbanistickej štúdie

Dôvodom obstarania urbanistickej štúdie „Transformácia nábrežia Námestovo“ je záujem Mesta Námestovo ako orgánu územného plánovania a súčasne takmer výlučného vlastníka pozemkov v riešenom území umožniť realizáciu objektov slúžiacich občianskej vybavenosti a rekreácie v súlade s platným územným plánom mesta Námestovo.

Obstaranie urbanistickej štúdie je pokračovaním implementácie súťažného návrhu riešenia zemia ZÚ 03 Námestovo – Nábrežie, funkčnej plochy občianska vybavenosť + rekreácia podľa Územného plánu mesta Námestovo, schváleného uznesením MsZ v Námestove č. 21/2015 zo dňa 8.4.2015.

Účelom obstarania urbanistickej štúdie „Transformácia nábrežia Námestovo.“ je zabezpečiť územnoplánovací podklad pre regulovanie výstavby v riešenom území.

Náklady na spracovanie a obstaranie urbanistickej štúdie „Transformácia nábrežia Námestovo“ budú hradené zo schváleného rozpočtu Mesta Námestovo na rok 2022. Mesto Námestovo bude po rokovacom konaní bez zverejnenia pokračovať v spracovaní urbanistickej štúdie s autormi víťazného návrhu urbanistickej súťaže.

## B. Určenie hlavných cieľov riešenia zastavovacej štúdie

Hlavným cieľom riešenia urbanistickej „Transformácia nábrežia Námestovo.“ je:

- navrhnuť nové komplexné urbanistické riešenie územia, ktoré:
  - bude z hľadiska funkčného využívania určené ako plochy zástavby objektov občianskej vybavenosti a rekreácia v súlade s koncepciou súťažného návrhu riešeného územia
  - vytvorí plochy verejnej zelene v kombinácii so športovými plochami a pobrežným verejným priestorom spájajúcim jednotlivé funkčné zóny a objekty.
- navrhnuť kapacitne vyhovujúce dopravné pripojenie riešeného územia, na existujúci mestský dopravný systém
- navrhnuť dopravnú infraštruktúru (automobilovú, pešiu) v riešenom území
- navrhnuť technickú infraštruktúru v riešenom území
- vytvoriť urbanisticky hodnotné, atraktívne, funkčne a esteticky vyvážené prostredie
- navrhnuť vytvorenie stavebných pozemkov pre umiestnenie jednotlivých objektov
- určiť zastavovacie podmienky pre umiestnenie a architektonické riešenie objektov na pozemkoch

## C. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Pre urbanistický rozvoj riešeného územia sú schválené nasledovné územnoplánovacie dokumentácie:

- Územný plán mesta Námestovo schválený uznesením MsZ č. 21/2015 zo dňa 8.4.2015. K uvedenej územnoplánovacej dokumentácii neboli do súčasnosti spracované žiadne zmeny a doplnky.

Požiadavky vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN M Námestovo:

- **Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania celého riešeného územia**

### Zastavané územie mesta

*Mesto Námestovo má veľký predpoklad pre rozvoj bývania, výroby, rekreácie a cestovného ruchu. V súčasnosti je zastavané územie mesta Námestovo legislatívne vymedzené hranicou zastavaného územia mesta. Táto hranica zodpovedá stavu KN-C k 1.1.1990. Vzťahujú sa na ňu odvody a zábery poľnohospodárskej pôdy. Súčasnú hranicu zastavaného územia obce sú interpretované v grafickej časti prieskumov a rozborov územného plánu.*

*Pre prehľadnejšie určenie regulatívov urbanizované zastavané územie mesta Námestovo bolo rozdelené na nasledujúce regulované priestory:*

**ZMIEŠANÉ ÚZEMIE (ZÚ)** - ZÚ.03 NÁMESTOVO - NÁBREŽIE (občianska vybavenosť + rekreácia)

- **Zásady a regulatívy zastavaného územia - obytné, zmiešané, výrobné a rekreačné územie**

Stanovenie regulačných opatrení navrhovanej výstavby je vlastne abstrahovanie koncepčného riešenia a jeho formovanie do jednoznačne stanoviteľných prvkov pre riadenie územného rozvoja konkrétneho vymedzeného územia.

**a) Legislatívne regulatívy:**

Legislatívne regulatívy dokumentujú danosti, ktoré sú legislatívne dané a vyplývajú zo zákona alebo zo schválenej dokumentácie prípadne iných podkladov.

Pre riešené mesto sú to nasledovné legislatívne dané regulačné opatrenia:

- hraničné vymedzenie parciel riešeného územia je dané návrhom nových komunikácií,
- regulatívy, týkajúce sa ochrany kultúrneho dedičstva sa nachádzajú v časti 2.18.7.platného územného plánu mesta.

- **ZASTAVANÉ ÚZEMIE - obytné, zmiešané, výrobné a rekreačné územie**

Regulované priestory – funkčné a priestorové usporiadanie zastavaného územia mesta Námestovo (Vid'. výkres č. 2 a 3 a textová časť platného územného plánu mesta)

**b) Funkčné regulatívy:**

Opatrenia z hľadiska funkčnej regulácie sú definované vo výkrese č. 2,3,4,5,6 a v tabuľkách TAB. F1 až TAB. F10 platného územného plánu mesta. Samotné riešené zastavaného územia je členené na regulované priestory. Sú to menšie celky, pre ktoré je možné stanoviť jednotné regulačné princípy stavebného rozvoja a vymedziť základné podmienky pre využitie územia. V skutočnosti tieto priestory predstavujú urbanistickú plochu spravidla ohraničenú komunikáciami. Pre každý tento priestor je vo výkresovej časti (Výkres č. 2 a 3) uvedený funkčný kód regulovaného priestoru(10, 11, 20,...), ktorý vyjadruje prevládajúcu funkciu v regulovanom priestore a následne v tabuľkovej forme funkciu záväznú, prípustnú a neprípustnú funkciu.

ZOZNAM FUNKČNÝCH KÓDOV pre riešené územie NÁBREŽIE:

44 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE – REKREÁCIA + ŠPORT + TELOVÝCHOVA

45 - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE – REKREÁCIA + OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

- **Funkčné regulatívy územie zastavaného územia mesta, v tabuľkovej forme, vid'. Záväznú časť územného plánu.**

**Priestorové regulatívy**

sú dané pre stabilizované a navrhované územia

**Rozvojové územia** sú navrhované nezastavané územia alebo tie, ktoré neslúžia už svojmu účelu, napr. bývalé výrobné areály.

Priestorové regulatívy zastavaného územia mesta, sú uvedené v tabuľkovej forme, v územnom pláne:

**Regulatívy podmienok výstavby:**

Záväzné regulatívy

- sú zdokumentované v textovej časti (kap. A.18.1.) a v grafickej časti (výkres č.3) a v tabuľkovej časti TAB. F1 až TAB. F10 platného územného plánu.

- verejnoprospešné stavby uvedené v časti 2.18.12.

Smerné - parciálne regulatívy

- sú zdokumentované v textovej časti (kap. A.18.3.) a v tabuľkovej časti Tab. F1 až Tab. F10 – v prílohách.

- Medzi smerné regulatívy patrí napr.:

- úprava exteriérov verejných priestorov,

- nepovoľovať dočasné objekty ako montované obytné bunky /typ zariadenie staveniska/,

- v rekreačných územiach neoplocovať pozemky, s výnimkou tech. zariadení a neumiestňovať žiadne reklamy/typ billboard a pod./,

Poznámka: Každý nový stavebný zásah je nutné posúdiť a zhodnotiť z hľadiska efektívnosti a intenzity využitia územia.

- **Zásady a regulatívy umiestnenia bývania, občianskeho vybavenia územia a výroby**

Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti:

- preferovať rozvoj polyfunkčných plôch v centre mesta, najmä v Strede a na Nábřeží

- podporovať zvyšovanie kvality poskytovaných služieb z hľadiska uspokojovania potrieb účastníkov cestovného ruchu

- podporovať rozvoj kongresového, konferenčného a služobného turizmu,
- Preferovať rozvoj občianskej vybavenosti a športovo-rekreačných aktivít vo väzbe na existujúce zariadenia, najmä na Nábreží
- **REKREÁCIA**
- Regulatívy z hľadiska rekreácie sú nasledovné:
- dobudovať občiansku a rekreačnú vybavenosť najmä v ZÚ.03 Námestovo – Nábrežie,
- dobudovať športové, relaxačné a oddychové plochy na všetkých rekreačných územiach,
- dobudovať pláže, zabezpečiť prístup k nim a vybudovať dostatočné parkovisko pre pláž v ZÚ.03 Námestovo – Nábrežie

- **Priestorové regulatívy pre zmiešané územie rekreácia a šport**

Parciálne regulatívy pre:

- a) Zmiešané územie rekreácia a šport - Nábrežie
- b) Parkovanie osobných automobilov bude zabezpečené na vlastných pozemkoch
- c) Maximálna podlžnosť je určená počtom nadzemných podlaží, znamienko + určuje možnosť zrealizovať podkrovie s jedným vstavaným podlažím alebo s jedným ustúpeným podlažím (cca 2/3 zastavanej plochy)
- d) Zástavba v zosuvných územiach si vyžaduje osobitný prístup riešenia na základe inžiniersko geologického posudku
- e) Prípustné funkcie nesmú obmedzovať hlavnú funkciu
- f) V polyfunkčných domoch bude obytná funkcia lokalizovaná na II. nadzemnom podlaží a vyššie, bude tvoriť cca 60% podlažných plôch objektu
- g) Neoplocovať pozemky s čisto rekreačnou funkciou, s výnimkou technických a športových zariadení / napr. tenisový kurt/, prípustné oddelenie pozemkov vysokou a nízkou vegetáciou
- h) Neumiestňovať žiadne reklamy / billboardy a pod./

- **Priestorové regulatívy pre zmiešané územie rekreácia a občianska vybavenosť**

Parciálne regulatívy pre:

- a) Zmiešané územie rekreácia a občianska vybavenosť predstavujú - zmiešané územie – rekreácia – šport - Nábrežie
- b) Parkovanie osobných automobilov bude zabezpečené na vlastných pozemkoch
- c) Maximálna podlžnosť je určená počtom nadzemných podlaží, znamienko + určuje možnosť zrealizovať podkrovie s jedným vstavaným podlažím alebo s jedným ustúpeným podlažím (cca 2/3 zastavanej plochy)
- d) Zástavba v zosuvných územiach si vyžaduje osobitný prístup riešenia na základe inžiniersko geologického posudku
- e) Prípustné funkcie nesmú obmedzovať hlavnú funkciu
- f) V polyfunkčných domoch bude obytná funkcia lokalizovaná na II. nadzemnom podlaží a vyššie, bude tvoriť cca 60% podlažných plôch objektu
- g) Neoplocovať pozemky s čisto rekreačnou funkciou, s výnimkou technických a športových zariadení / napr. tenisový kurt/, prípustné oddelenie pozemkov vysokou a nízkou vegetáciou
- h) Neumiestňovať žiadne reklamy / billboardy a pod./

#### D. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je vymedzené funkčnou plochou zmiešaného územia rekreácie a občianskej vybavenosti a zmiešaným územím verejná zeleň + šport v súlade s rozsahom riešenia súťažného návrhu. Riešené územie spadá so územia Európskeho významu - Oravská vodná nádrž. Prvky ÚSES sú od nadregionálnej úrovne až po lokálnu úroveň. Riešená plocha bude dobudovaná do podoby komplexného rekreačného strediska.



Riešené územie je z hľadiska vlastníctva pozemkov takmer výlučne vlastníctvom mesta Námestovo.



## E. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Urbanistickú štúdiu nie je potrebné spracovať vo variantných riešeniach, riešenie urbanistickej štúdie bude dopracovaním súťažného návrhu.

## F. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky na funkčné využitia a priestorové usporiadanie územia, na urbanistickú kompozíciu:

- v riešenom území navrhnuť stavebné pozemky a umiestniť objekty vybavenosti a rekreácie - max. 4 nadzemné podlažia, vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia, index zastavaných plôch je 0,3, koeficient zelene min. 0,3
- navrhované usporiadanie a stavebné pozemky musia rešpektovať a zohľadňovať mestskú urbanistickú štruktúru a blokovú zástavbu
- navrhnuť optimálnu veľkosť stavebných parciel
- pri urbanistickom návrhu zohľadniť trasovanie existujúcich inžinierskych sietí
- verejné rozvody existujúcich a navrhovaných inžinierskych sietí umiestňovať mimo navrhnutých stavebných pozemkov
- rešpektovať ochranné pásma všetkých druhov
- určiť zastavovacie podmienky pre umiestnenie a architektonické riešenie jednotlivých objektov na pozemkoch
- vytvoriť urbanisticky hodnotné, atraktívne, funkčne a esteticky vyvážené prostredie
- pri urbanistickom riešení akceptovať všetky regulatívy z ÚPN M Námestovo
- oddeliť zónu vodných športov (vodáci, jachtári) od pláží (kúpania) a suchých športov (ihriská, skatepark); marínu a zázemie vodákov prehodnotiť, objekt centra vodných športov pri ihriskách nechať ako zázemie pláží;

- rozšíriť možnosti vodných športov druhovo aj z hľadiska sezónnosti;
- knižnicu nahradiť inou vhodnou funkciou so zachovaním verejného charakteru budovy aj exteriéru;
- obmedziť výšku budov na 3+, max. 4 NP;
- vyriešiť hlukovú bariéru amfiteátra, aby sa eliminovalo obťažovanie hlukom obytných častí mesta;
- dôsledne prehodnotiť počet parkovacích miest aj vo vzťahu k existujúcim prevádzkam na nábreží a k amfiteátru, navrhnúť miesto a spôsob náhrady existujúcich parkovacích miest enviromentálne prijateľnou formou;
- doriešiť vzťah cyklotrasy na nábreží navrhutej víťazným tímom a ďalších plánovaných; cyklochodníkov (cyklochodník pozdĺž štátnej cesty I/78, rozšírenie mosta o cyklochodník)
- Rešpektovať verejnoprospešné stavby:

#### Požiadavky na dopravné a technické riešenie územia:

Dopravný prístup do riešeného územia navrhnúť v súlade s koncepciou dopravného riešenia územného plánu mesta Námestovo.

#### Požiadavky na určenie stavebných pozemkov

Výkresovú časť urbanistickej štúdie je potrebné spracovať aj na podklade katastrálnej mapy. Vo výkresovej časti určiť stavebné pozemky pre navrhované objekty a areály a takisto pozemky pre komunikácie, technickú infraštruktúru, verejné priestranstvá, ktoré by v budúcnosti mali byť vo vlastníctve Mesta Námestovo, vymedziť stavby, ktoré je možné zaradiť medzi verejnoprospešné stavby v súlade s územným plánom mesta Námestovo.

#### Riziká, ktorými sa treba zaoberať:

- udržateľnosť kvality verejných priestranstiev s ohľadom na verejné financie vo vzťahu k špecifickým podmienkam Oravskej priehrady - kolísanie vodnej hladiny, vlnobitie, zamrzanie v zime, prirodzene bahňitý charakter dna, ... (eliminovať zanášanie pieskových a štrkových pláží, zabezpečiť odolnosť pobytových mól a pod.)

### **H. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti urbanistickej štúdie**

a) obsah textovej časti dokumentácie – primerane vychádzať z § 13 Vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii:

- zhodnotenie súčasného stavu
- popis a zdôvodnenie urbanistického a architektonického riešenia
- návrh a riešenie dopravy (dynamická, statická, chodníky pre peších)
- návrh a riešenie technickej infraštruktúry
- návrh a riešenie zelene
- návrh zastavovacích podmienok pre umiestnenie a architektonické riešenie jednotlivých objektov

b) grafická časť

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| • výkres širších vzťahov          | M 1:5000 |
| • komplexný urbanistický návrh    | M 1:1000 |
| • návrh dopravnej infraštruktúry  | M 1:1000 |
| • návrh technickej infraštruktúry | M 1:1000 |
| • návrh zelene                    | M 1:1000 |
| • výkres zastavovacích podmienok  | M 1:1000 |

### **Vypracovanie a obstaranie urbanistickej štúdie**

Urbanistická štúdia bude vypracovaná oprávnenou osobou podľa zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov. Urbanistická štúdia bude odovzdaná v tlačenej forme - 3 ks paré, a v digitálnej forme - 1 CD alebo DVD nosič.

V súlade s § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov bude jej obstaranie zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.

**Spôsob prerokovania**

Zadanie je odsúhlasené Mestom Námestovo ako orgánom územného plánovania v súlade s § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Urbanistická štúdia bude prerokovaná s dotknutými orgánmi samosprávy, štátnej správy, právnickými a fyzickými osobami podieľajúcim sa na využívaní územia a v odborných komisiách pri MsZ v Námestove. Lehota pripomienkovania bude 15 dní.

**Skladba grafických a textových pomôcok**

- Územný plán mesta Námestovo, grafická časť (digitálna forma, súbory pdf), časť týkajúca sa riešeného územia

Súhlas podľa § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

**Milan Hubík**  
primátor mesta Námestovo



# MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V NÁMESTOVE



## UZNESENIE č. 53/2022

zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva zo dňa: 18. 05. 2022

Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo:

**a) schvaľuje**

obstaranie Urbanistickej štúdie „Transformácia nábrežia Námestovo“ na základe urbanistickej súťaže.

**b) súhlasí**

podľa § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov so Zadaním pre spracovanie Urbanistickej štúdie „Transformácia nábrežia Námestovo“, ktoré tvorí prílohu tohto materiálu.



*Milan Hubík*  
primátor mesta

**Hlasovanie poslancov MsZ z 10 prítomných poslancov:**

**za:** 7 – p. Eduard Dunčič, p. Jaroslav Geňšor, p. Róbert Sládek, p. Silvia Loneková, p. Matej Hajdučík, p. Peter Kolada, p. Štefan Uhliarik, **proti:** 1 – p. Juraj Kurtulík, **zdržal sa:** 2 – p. Rastislav Zanolit, p. Marián Grigel'

Vyhotovila dňa: 23. 05. 2022 Marcela Kurtulíková