

URBAN TRADE, projektová kancelária, Ing. arch. Dušan Hudec
Letná 45, 040 01 Košice, www.urban.sk, urban@urban.sk

ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

LORINČÍK

Zmeny a doplnky regulatívov územného rozvoja

Máj 2012

I.) ÚVOD

Regulatívy uzemného rozvoja mestskej časti Lorinčík (záväzná časť ÚPN zóny) schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 49 z III. rokovania v dňoch 28.3. a 4.4.1995 včítane následných zmien a doplnkov sa menia a dopĺňajú nasledovne:

II.) REGULATÍVY A LIMITY ZÁVÄZNÉ

3.) Regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb (funkčné regulatívy)

Pri výstavbe rodinných domov a občianskej vybavenosti na lokality „IBV Vyšný Lorinčík“ rešpektovať nasledovné regulatívy:

- realizovať výstavbu samostatne stojacich rodinných domov a radových rodinných domov v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny
- realizovať výstavbu verejnej občianskej vybavenosti, sociálnych zariadení a služieb (zariadenie pre seniorov) v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny
- v ochrannom pásme cintorína realizovať verejnú parkovú zeleň s prvkami drobnej architektúry. V ochrannom pásme cintorína sa nepovoľuje nová výstavba stavieb okrem domu smútku.

Pri výstavbe rodinných domov na lokality Lorinčík – Juh, Košariská rešpektovať nasledovné regulatívy:

- realizovať výstavbu samostatne stojacich rodinných domov v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- na pozemkoch vymedzených ochrannými pásmami technického vybavenia územia a v pobrežnom území toku Lorinčík realizovať verejnú parkovú a sprievodnú zeleň. Menované pozemky sa nesmú oplocovať.

Pri výstavbe rodinných domov a občianskej vybavenosti na lokality Lorinčík Háje II. rešpektovať nasledovné regulatívy:

- realizovať výstavbu samostatne stojacich rodinných domov v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. Povoľuje sa realizácia radovej zástavby rodinných domov pri dodržaní stanoveného max. počtu domov. Nepovoľuje sa intenzifikácia navrhovanej zástavby rodinných domov.

- realizovať výstavbu polyfunkčného objektu (bývanie a vybavenosť) a verejnej občianskej vybavenosti so zameraním na komerčnú vybavenosť,
- realizovať verejnú parkovú a sprievodnú zeleň vo väzbe na centrum vybavenosti pri zbernej komunikácii v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. V hlavných peších komunikáciách realizovať verejnú zeleň v rozsahu max. 30% z plochy peších komunikácií.

Regulatívy funkčného využitia pozemkov sú zdokumentované vo výkrese č. 2 Plán funkčného využitia a priestorového usporiadania, regulatívy a limity, riešenie dopravy v M 1 : 2 000 (priesvitka).

4.) Regulatívy priestorového usporiadania územia, regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch (priestorové a kompozičné regulatívy)

Pri výstavbe rodinných domov a občianskej vybavenosti na lokality „IBV Vyšný Lorinčík“ rešpektovať nasledovné regulatívy priestorového usporiadania územia a regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch:

- maximálna podlažnosť samostatne stojacich rodinných domov 2 podlažia a možnosť využitia podkrovia u radových rodinných domov 2 podlažia
- stavebná čiara 6,5 m (rozostavané radové rodinné domy) 10,0 m a 12,0 m (samostatne stojace rodinné domy) od osi miestnej komunikácie. Stavebná čiara pre jednotlivú navrhovanú zástavbu rodinných domov je zdokumentovaná vo výkrese č.2 (priesvitka)
- šírka medzi stavebnými čiarami podľa jednotlivých blokov so zástavbou rodinných domov je stanovená na 24,0 m a 22,0 m a je zdokumentovaná pre jednotlivé bloky zástavby rodinných domov vo výkrese č.2 (priesvitka)
- koeficient zastavanosti pozemkov stavbami je stanovený u samostatne stojacich rodinných domov na max. $K_z = 0,6$ a 0,7. radových rodinných domov na max. $K_z = 0,8$. Koeficient zastavanosti pozemkov objektami občianskej vybavenosti $K_z = 0,5$. (Koeficient zastavanosti podľa vyhlášky č. 55/2001 Z. z. podľa odseku 5) písmeno b) §13 je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku).

Pri výstavbe rodinných domov na lokality Lorinčík – Juh, Košariská rešpektovať nasledovné regulatívy:

- maximálna podlažnosť zástavby samostatne stojacich rodinných domov 2 podlažia a možnosť využitia podkrovia
- stavebná čiara zástavby rodinných domov 5,0 a 3,0 m od osi miestnej komunikácie
- stavebná čiara 10,0 M od osi cesty III. triedy č. 5481
- koeficient zastavanosti pozemkov stavbami maximálne $K_z = 0,3$ a $0,4$.

Pri výstavbe rodinných domov, viladomov, polyfunkčného objektu a verejnej občianskej vybavenosti na lokality Lorinčík Háje II. rešpektovať nasledovné regulatívy.

a) Zástavba samostatne stojacich rodinných domov

- maximálna podlažnosť zástavby 2 nadzemné podlažia a možnosť využitia podkrovia,
- stavebná čiara 6,0 m od hranice pozemkov rodinných domov, t. z. 11,0 m od osi miestnej komunikácie a 3,0 m od hranice pozemkov ak je medzi hranicou pozemkov a miestnou komunikáciou parkovisko,
- požaduje sa realizácia šikmej strechy, u radovej zástavby pochôdznej plochej strechy,
- šírka uličného priestoru, pri miestnych komunikáciách po obvode lokality 11,0 m, vo vnútri lokality 10,0 m. Šírka medzi stavebnými čiarami 23,0 m a 22,0 m.
- k_z pozemkov stavbami max. 0,3.

U pozemkov so samostatne stojacimi rodinnými domami sa požaduje realizovať rozsah plôch zelene minimálne v rozsahu 30% z celkovej plochy pozemku.

b) Zástavba viladomov

- maximálne podlažnosť zástavby viladomov 3 nadzemné podlažia,
- stavebná čiara 6,0 m od hranice pozemkov, t. z. 14,5 m od osi zbernej komunikácie,
- požaduje sa realizácia šikmej strechy alebo pochôdznej plochej strechy,

- Kz pozemkov stavbami max. 0,5, 0,4 a 0,3 v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,

Požaduje sa realizovať rozsah plôch zelene v rozsahu min. 30% z celkovej výmery pozemkov.

c) Polyfunkčný objekt a občianska vybavenosť

- maximálna podlažnosť zástavby 3 nadzemné podlažia a možnosť využitia podkrovia,
- povoľuje sa realizácia šikmej a pochôdznej plochej strechy,
- Kz pozemkov stavbami u polyfunkčného objektu max. 0,5 a u občianskej vybavenosti 0,8.

Požaduje sa realizácia plôch verejnej parkovej zelene a nenáročných detských ihrísk v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny.

U navrhovanej zástavby samostatne stojacich rodinných domov sa umožňuje radová zástava pri rešpektovaní navrhovaného max. počtu domov. Nepovoľuje sa intenzifikácia navrhovanej zástavby rodinných domov.

5.) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (dopravné regulatívy)

Menované regulatívy sa doľňajú a menia nasledovne:

a) Lokalita Lorinčík Západ

- realizovať úpravu trasy miestnej obslužnej komunikácie v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny vo funkčnej triede C3 v kategórii Mo 6,5/40.

b) Lokalita „IBV Vyšný Lorinčík“

- vybudovať prepojovaciú mestskú zbernú komunikáciu Lorinčík - Pereš v súlade s návrhom zmien a doplnkov ÚPN zóny vo funkčnej triede B3 v kategórii MZ 8,5 (resp. 8,0/40) s napojením sa na Bystrickú ulicu (Pereš)
- v obytnom súbore „IBV Vyšný Lorinčík“ rešpektovať zrealizované miestne obslužné komunikácie vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 7,5/40 a MO 6,5/40 (pri rozostavaných radových rodinných domov)

- pozdĺž miestnych obslužných komunikácií rešpektovať realizované obojstranné pešie chodníky o šírke 1,5 m a 2,0 m, pozdĺž navrhovanej prepojovacej mestskej zbernej komunikácie realizovať jednostranný peší chodník o šírke 2,0 m
- pre zabezpečenie pešej dostupnosti k MHD na lokalite „IBV Vyšný Lorinčík“ realizovať na prepojovacej mestskej zbernej komunikácii Lorinčík – Pereš zastávky autobusovej MHD a okružnú križovatku v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny
- realizovať verejné úrovňové parkoviská pri sociálnom zariadení (Zariadenie pre seniorov) a pri dome smútku
- statickú dopravu, úrovňové parkoviská realizovať pre verejnú občiansku vybavenosť v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. Statickú dopravu (parkovisko, garáž) zabezpečovať na pozemkoch rodinných domov v rozsahu minimálne 1 parkovacie miesto (garáž)/1 RD.

c) Lokalita Lorinčík – Juh, Košariská

- realizovať miestne obslužné komunikácie v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 6,5/30,
- pozdĺž cesty III/5481 realizovať jednostranný peší chodník o šírke 2,0 m,
- statickú dopravu (parkoviská, garáže) zabezpečovať na pozemkoch alebo v objekte rodinného domu v rozsahu min. 1 parkovacie miesto (garáž)/1 RD.

d) Lokalita Lorinčík Háje II.

- realizovať zbernú komunikáciu po západnom okraji lokality s vypojením sa na cestu III/5841 a s pokračovaním do obytného súboru Háje I. Menovanú zbernú komunikáciu realizovať vo funkčnej triede B3 v kategórii MO 8/40,
- realizovať miestne obslužné komunikácie v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 7,5/40 a MO 6,5/40,
- realizovať jednostranný peší chodník o šírke min. 2,0 m a cyklistickú komunikáciu o šírke 3,0 m pozdĺž navrhovanej zbernej komunikácie,
- realizovať pešie chodníky pozdĺž miestnych obslužných komunikácií v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny o šírke 2,0 m,
- prepojovacie pešie komunikácie realizovať s podielom verejnej parkovej a sprievodnej zelene v rozsahu min. 30%,

- pre zabezpečenie pešej dostupnosti k MHD na lokalite Háje II. realizovať na zbernej komunikácii zástavby autobusovej MHD v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- realizovať verejné úrovňové parkoviská vo väzbe na navrhovanú verejnú občiansku vybavenosť, polyfunkčný objekt a zástavbu viladomov v rozsahu návrhu ÚPN zóny,
- statickú dopravu (parkovisko, garáž) zabezpečiť na pozemkoch alebo objekte rodinných domov v rozsahu min. 1 parkovacie miesto (garáž)/1 RD. statickú dopravu (parkovisko, garáž) pre viladomy zabezpečovať na verejných parkoviskách pozdĺž miestnej komunikácie a v garážach v úrovni parteru stavby v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny.

6.) Regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (Technické regulatívy)

a) Vodné hospodárstvo

Menované technické regulatívy sa menia a dopĺňajú nasledovane:

- zásobovanie pitnou vodou
- realizovať verejný vodovod na lokalite „IBC Vyšný Lorinčík“ včítane ATS 2 a výtlačného potrubia do ATS 2 v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. V navrhovanom období realizovať vodojem Lorinčík II. 2 x 250 m³ na lokalite pri kruhovej križovatke prepojovacej zbernej komunikácie alebo severozápadne od lokality na kóte 380 m n. m.
- realizovať úpravu trasy navrhovaného vodovodu na lokalite Lorinčík Západ spolu s miestnou komunikáciou v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- realizovať predĺženie verejného vodovodu na lokalite Lorinčík - Juh, Košariská v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- realizovať verejný vodovod pozdĺž miestnych komunikácií na lokalite Háje II. Verejný vodovod napojiť na verejný vodovod lokality Háje I. a verejný vodovod obce pozdĺž cesty III/5481.

- Odkanalizovanie

- realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu na lokalite „IBV Vyšný Lorinčík“ s napojením sa na splaškovú kanalizáciu mestskej časti Pereš na Bystrickej ulici. Realizovať otvorený odvodňovací rigol pre odvedenie vôd z povrchového odtoku po severnom okraji navrhovanej prepojovacej zbernej komunikácie Lorinčík – Pereš. Realizovať dažďovú kanalizáciu na lokalite „IBV Vyšný Lorinčík“ zaústenú pri cintoríne do odvodňovacieho rigolu zbernej komunikácie a do lesnej odvodňovacej priekopy v severnej časti lokality v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- realizovať úpravu trasy navrhovanej verejnej kanalizácie na lokalite Lorinčík Západ spolu s miestnou komunikáciou v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
- realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu na lokalite Lorinčík - Juh Košariská s napojením sa na stoku A a hlavný kanalizačný zberač D8. Realizovať otvorený odvodňovací rigol pre odvedenie vôd z povrchového odtoku z cesty III. triedy a miestnych komunikácií situovaný pozdĺž komunikácií so zaústením do toku Lorinčík,
- realizovať verejnú splaškovú kanalizáciu na lokalite Háje II. vedenú v trase navrhovaných komunikácií so zaústením do verejnej splaškovej kanalizácie lokality Háje I. a následne do stoky A – 2a pri obecnom úrade,
- realizovať dažďovú kanalizáciu na lokalite Háje II. v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny so zaústením do toku Lorinčík.

- Vodné toky

- realizovať na lokalite Lorinčík - Juh, Košariská úpravu, reguláciu toku Lorinčík.

b) Energetika

Menované technické regulatívy sa menia a dopĺňajú nasledovne:

- Zásobovanie elektrickou energiou
 - navrhovaný obytný súbor „IBV Vyšný Lorinčík“ zásobovať elektrickou energiou z transformačných staníc TS3, TS4 Lorinčík, TS5 Lorinčík a TS2 Pereš. Realizovať VN káblovú prípojku k trafostaniciam TS3 a TS4 v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,

- navrhovanú zástavbu rodinných domov na lokalite Lorinčík - Juh, Košariská zásobovať elektrickou energiou z transformačnej stanice TS 1 Obecný úrad. Realizovať preložku a demontáž časti 22 kV elektrického vonkajšieho vedenia v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
 - navrhovanú zástavbu rodinných domov, viladomov, verejnej občianskej vybavenosti a polyfunkčnej zástavby na lokalite Lorinčík Háje II. zásobovať elektrickou energiou z navrhovaných transformačných staníc TS5 a TS6. Realizovať preložku, demontáž a kabelizáciu 22 kV vonkajšej elektrickej prípojky k TS 1 Obecný úrad v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. Realizovať preložku časti jestvujúceho 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia č. 283.
- Zásobovanie zemným plynom
 - realizovať STL rozvod zemného plynu pozdĺž miestnych obslužných komunikácií obytného súboru „IBV Vyšný Lorinčík“ s napojením sa na jestvujúci STL plynovod mestskej časti Pereš na Bystrickej a Gelnickej ulici,
 - realizovať predĺženie STL rozvodov zemného plynu pozdĺž miestnych obslužných komunikácií na lokalite Lorinčík - Juh, Košariská v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny,
 - realizovať STL rozvody zemného plynu v trase miestnych obslužných komunikácií na lokalite Lorinčík Háje II. v rozsahu návrhu ZaD ÚPN zóny. Realizovať napojenie STL rozvodov zemného plynu na jestvujúci distribučný plynovod v trase cesty III/5481 pri obecnom úrade.

c) Elektronické komunikácie

Menované technické regulatívy sa menia a dopĺňajú nasledovne:

- realizovať miestne telekomunikačné podzemné káblové vedenia pozdĺž miestnych obslužných komunikácií na lokalite Vyšný Lorinčík,
- realizovať miestne telekomunikačné podzemné káblové vedenia pozdĺž miestnych obslužných komunikácií a cesty III/5481 na lokalite Lorinčík Juh, Košariská,
- realizovať miestne telekomunikačné podzemné káblové vedenia pozdĺž miestnych obslužných komunikácií na lokalite Lorinčík Háje II.

Technické regulatívy sú zdokumentované vo výkrese č. 3 Riešenie technickej vybavenosti , vodné hospodárstvo M 1 : 2 000 (priesvitka) a vo výkrese č. 4 Riešenie technickej vybavenosti ,energetika, elektronické komunikácie M 1 : 2 000 (priesvitka).

7.) Ochranné pásma

Pri realizácii stavieb obytného územia, dopravného a technického vybavenia územia rešpektovať nasledovné ochranné pásma a stanovené podmienky pre výstavbu rodinných domov včítane podmienok pre výstavbu v ochrannom pásme lesa .:

a.) lokalita Lorinčík Západ,

- | | |
|--|-----------|
| - ochranné pásmo 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia | 2 x 10 m |
| - ochranné pásmo vodovodu do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia | 2 x 1,5 m |
| - ochranné pásmo kanalizácie do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia | 2 x 1,5 m |
| - ochranné pásmo STL plynovodu v zastavanom území | 2 x 1,0 m |

b.) lokalita IBV Vyšný Lorinčík

- | | |
|--|-----------|
| - ochranné pásmo VN káblového podzemného vedenia, prípojky | 2 x 1,0 m |
| - ochranné pásmo transformačnej stanice TS | 10 m |
| - ochranné pásmo cintorína | 50,0 m |
| v ochranom pásme sa nepovoľuje realizácia žiadnych stavieb okrem domu smútku | |
| - ochranné pásmo lesa | 50,0 m |
| - ochranné pásmo STL plynovodu v zastavanom území obce | 2 x 1,0 m |
| - ochranné pásmo vodovodu do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia | 2 x 1,5 m |
| - ochranné pásmo kanalizácie od priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia | 2 x 1,5 m |

V súlade s platnou legislatívou (§ 10, ods. 2 Zákona o lesoch) rešpektovať pri výstavbe rodinných domoch v ochrannom pásme lesa nasledovné podmienky dotknutého orgánu Obvodného lesného úradu Košice mesto:

1. V prípade ak výstavbou na predmetnom území lokality dôjde k poškodeniu lesa (lesného pozemku, lesného porastu) je vlastník územia povinný vykonať opatrenia na nápravu alebo uhradiť s tým spojené náklady
2. Majitelia pozemkov v riešenej lokalite budú rešpektovať výkon činnosti súvisiacich s obhospodarovaním susedných lesných porastov, ako aj podmienky vlastníka a obhospodarovateľa lesného pozemku, v ktorom ochrannom pásme je stavba plánovaná alebo zrealizovaná.
3. Majitelia pozemkov v riešenej lokalite si v plnom rozsahu uvedomujú riziko ohrozenia života a zdravia osôb, ako aj riziko vzniku škôd na predmetných nehnuteľnostiach v ochrannom pásme lesa hroziace v prípade pádu stromov susedného lesného porastu, ktoré vyplýva z realizácie nízkopodlažnej zástavby – rodinných domov v tesnej blízkosti lesa.

c.) Lokalita Lorinčík - Juh, Košariská

- ochranné pásmo vodovodu 2 x 1,5 m
do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia a 2 x 10,0 m
nad priemer 500 mm kolmo od okraja potrubia (hlavné vodovodné zásobovacie potrubie mesta)
- ochranné pásmo kanalizácie 2 x 1,5 m
do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia a 2 x 2,5 m
nad priemer 500 mm kolmo od okraja potrubia
- ochranné pásmo 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia 2 x 10,0 m
kolmo na každú stranu vedenia od krajného vodiča
- ochranné pásmo STL plynovodu, ktorým sa rozvádza plyn v zastavanom území mesta 2 x 1,0 m
- ochranné pásmo telekomunikačných zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č. 610/2003 Z. z.
- pobrežné územie toku Lorinčík v šírke 5,0 m od brehovej čiary toku. Jedná sa o ochranné pásmo slúžiace pre výkon správy toku v súlade s ustanoveniami

Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách. Do pobrežného územia nie je možné umiestňovať žiadnu technickú infraštruktúru ani vzrastlú zeleň.

d.) Lokalita Lorinčík Háje II.

- ochranné pásmo vodovodu 2 x 1,5 m
do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia
- ochranné pásmo kanalizácie 2 x 1,5 m
do priemeru 500 mm kolmo od okraja potrubia
- ochranné pásmo transformačnej stanice TS 10,0 m
- ochranné pásmo 22 kV kablového vedenia v zemi včítane prípojok 2 x 1,0 m
kolmo od krajného kábla
- ochranné pásmo STL plynovodu, ktorým sa rozvádza
plyn v zastavanom území mesta 2 x 1,0 m
- ochranné pásmo telekomunikačných zariadení a objektov verejnej
telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o elektronických komunikáciách č.
610/2003 Z. z.

8.) Návrh stavieb a plôch verejnoprospešného záujmu

Pozemky pre verejnoprospešné stavby, nové verejnoprospešné stavby sa nenavrhuje. Pozemky na vykonanie asanácií sa nestanovujú.

III.) REGULATÍVY A LIMITY SMERNÉ

1.) Obyvateľstvo a bytový fond

Menované regulatívy sa dopĺňajú nasledovne:

- v návrhovom období realizovať na lokalite IBV Vyšný Lorinčík 163 samostatne stojacich rodinných domov a 21 radových rodinných domov so 184 bytovými jednotkami,
- v navrhovanom období realizovať na lokalite Lorinčík - Juh, Košariská 13 samostatne stojacich rodinných domov s 13 bytovými jednotkami,
- v návrhovom období realizovať na lokalite Lorinčík Háje II. 100 samostatne stojacich rodinných alebo radových domov a vilodomov so 132 bytovými jednotkami,

- v návrhovom období realizovať na lokalite Lorinčík Háje II. polyfunkčný objekt s 20 bytovými jednotkami.

5.) Záber PPF

Rozvojová lokalita „Vyšný Lorinčík“ je vyňatá z PP. Jedná sa o lokalitu, ktorá je v realizácii. Lokalita Lorinčík - Juh Košariská a lokalita Lorinčík Háje II. je vyňatá z PP v rámci procesu schvaľovania ÚPN HSA Košice včítane následných zmien a doplnkov.

