

Príloha I

Záväzná časť ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce

Návrh regulatívov územného rozvoja

schválené Mestským zastupiteľstvom dňa:
č. uznesenia:
č. VZN:

Ing František Knapík
primátor mesta Košice

zodpovedný projektant
Ing. arch. Dušan Marek
Košice, september 2009

Závazná časť ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce.

1. Metóda a spôsob spracovania ZaD ÚPN-Z.

- 1.1.1 Spracovanými ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce v rozsahu riešeného územia sa menia a upravujú predchádzajúce schválené ÚPD na tomto území a stráca platnosť schválený Regulačný plán IV. stavby obytného súboru Košice-Ťahanovce.
- 1.1.2 Tento regulačný plán je schválený uznesením zastupiteľstva mesta Košíc po prerokovaní a odsúhlasení zastupiteľstvom mestskej časti a je záväzným pre využitie a formu zástavby IV. a V. stavby obytného súboru Košice-Ťahanovce.
- 1.1.3 Spôsob a rozsah spracovania ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce nenahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby.
- 1.1.4 Výstavba na riešenom území sa musí riadiť záväznými regulatívami ÚPD. Prítom sa na ňu vzťahujú všetky predpisy, požiadavky a obmedzenia dané stavebným zákonom a platnými naň nadväzujúcimi vyhláškami, najmä však všeobecnými technickými podmienkami pre výstavbu.

2. Závazné ustanovenia.

2.1 Vymedzenie územia.

- 2.1.1 Riešené územie vymedzuje hranica, ktorá zaberá plochu pôvodnej IV. a V. stavby obytného súboru Košice – Ťahanovce vymedzenú v grafickej časti ÚPD (výkres č.2c), na ktoré sa vzťahujú tieto zásady.
- 2.1.2 3.1.2. Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia mestskej časti Sídliisko Ťahanovce a Ťahanovce je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu.

2.2 Funkčné a priestorové využitie územia.

- 2.2.1 Územie je určené pre bytovú výstavbu s príslušnou technickou vybavenosťou, základnou a vyššou sociálnou a občianskou vybavenosťou a prípustnými zariadeniami obchodu a služieb pre obyvateľstva.
- 2.2.2 Kapacity využitia územia a intenzita zástavby sú určené týmto regulačným plánom ako horný limit využiteľnosti územia a sú neprekročiteľné vcelku i v jednotlivostiach.
- 2.2.3 Na území súboru je prípustná len výstavba bytových domov v mestskej štruktúre zástavby v rozvrhnutí podľa ÚPD.
- 2.2.4 Na plochách nízkopodlažnej bytovej výstavby je možné riešiť aj intenzívnu výstavbu formou terasových, radových a átriových rodinných domov.
- 2.2.5

2.3 Spôsob zástavby.

- 2.3.1 Pre určenie spôsobu zástavby záväzne platia regulatívy tohto plánu, určujúce rozsah verejných priestranstiev, hranice zastavanosti, formu zástavby a jej intenzitu.
- 2.3.2 Regulačným plánom sa záväzne vyčleňujú plochy s prípustnou výstavbou bytových domov a občianskej vybavenosti.
- 2.3.3 Plochy blokov vymedzených pre bytovú funkciu je prípustne využiť pre polyfunkčnú zástavbu (doplniť funkciu občianskej vybavenosti) max. 10 % z max. podlažnej plochy bloku.

- 2.3.4 ÚPD sa zároveň záväzne vyčleňujú plochy, ktoré je možné využiť iba pre presne špecifikované zariadenia vybavenosti. Iné využitie týchto plôch sa nepripúšťa.
- 2.3.5 Všetky doplňujúce funkcie obytných objektov ako i v nich umiestnenej vybavenosti (garáže, sklady, pomocné a technické zariadenia) musia byť riešené v rozsahu k nim prináležiacich stavebných pozemkov, primerane k rozsahu bývania či vybavenosti.
- 2.3.6 Vnútroblokové priestory sa prednostne využijú pre zriadenie plôch zelene a detských ihrísk s možnosťou ďalšieho zastavania tak, aby boli zachované voľné plochy v rámci územného bloku na základe koeficientu max. zastavanej plochy nadzemnými podlažiami (napr. využívanie striech podzemných garáží pre zeleň a ihriská).
- 2.3.7 Vo vzťahu k verejným priestorom je spôsob zástavby, určený regulačným plánom (pevná alebo prerušovaná stavebná línia) a maximálne prípustná výška zástavby vždy záväzná. Na hlavných priestoroch je stavebník objektu v miestach, kde to je reguláciou predpísané, povinný zriadiť verejne využiteľné podluby, pasáže alebo priechody v stanovenom rozsahu.
- 2.3.8 Pri podlubiach je potrebné dodržať max. 50% s navrhovaného riešenia v územnom bloku.
- 2.3.9 V hlavných uličných priestoroch súboru (osobitne na námestí v pešej zóne) sa bezpodmienečne požaduje umožniť verejné využitie parteru objektov. V priestoroch orientovaných do ulíc, nie je prípustné zriaďovať byty alebo pomocné a hospodárske zariadenia.
- 2.3.10 Verejné priestranstvá sa nesmú žiadnym spôsobom zastavovať. Na námestiach sa pripúšťa výlučne uličný mobiliár mestského charakteru.
- 2.3.11 V hlavných uličných priestoroch a na námestiach je nevyhnutné dbať na vysokú architektonickú kvalitu verejných priečelí budov. Osobitný dôraz treba kladť na architektonické riešenie významných objektov.
- 2.3.12 V územnom bloku je potrebné dodržať stanovenú priemernú nadzemnú podlažnosť objektov s možnosťou výškovej tolerancie podlažnosti objektov ± 1 podlažie.
- 2.3.13 V územnom bloku je potrebné zabezpečiť prejazd požiarnych vozidiel pre šírku 3m.

2.4 Iné obmedzenia X1 - X5 (viď výkres č.2c)

- 2.4.1 X1 – územný blok je rozdelený hranicou podlažnosti na dve časti na ktorých je stanovená priemerná nadzemná podlažnosť objektov s možnosťou výškovej tolerancie podlažnosti objektov v rámci územného bloku ± 1 podlažie.
- 2.4.2 X2 – pre objekty v územnom bloku sa nevzťahuje regulatív priemernej nadzemnej podlažnosti objektov
- 2.4.3 X3 - Podjazdy s označením X8 je prípustné nadstavovať max. do výšky troch podlaží nad úrovňou U.T.
- 2.4.4 X4 - Priestor riešiť ako obytnú ulicu.

2.5 Funkčné regulatívy územia.

Jednotlivé priestory mesta sú regulované podľa prípustnosti jednotlivých funkcií a regulatívov identifikovateľných v grafickej časti územného plánu výkresy č.2c:

Regulačné kódy stavebného využitia funkčných plôch :

**2.5.1 Funkčná plocha pre bytové domy: územné bloky č.: B1, B4, B6, D2
podlažné plochy bývania v územnom bloku od 91% do 100%.**

a) *územie slúži:*

- pre bývanie formou bytových domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská).

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné občianske a technické vybavenie,
 - detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
 - plochy zelene.
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy rekreačnej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**2.5.2 Polyfunkčná plocha pre bytové domy a občiansku vybavenosť: územné bloky č.: B2, B3, B7, C1, C2, C3, D1, D3, E1, E4, E5
podlažné plochy bývania v územnom bloku od 51% do 90%.**

- a) *územie slúži:*
- pre bývanie formou bytových domov a občianskej vybavenosti s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská, skladové plochy k obchodným prevádzkam).
- b) *na území je prípustné umiestňovať:*
- verejné technické vybavenie,
 - detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
 - plochy zelene.
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy rekreačnej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**2.5.3 Funkčná plocha občiansku vybavenosť:
územné bloky č.: B5, C4, E2, E3, podlažné plochy občianskej
vybavenosti v územnom bloku od 50% do 100%.**

- a) *územie slúži:*
- pre zariadenia základnej, vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská, skladové plochy k obchodným prevádzkam).
- b) *na území je prípustné umiestňovať:*
- bývanie a verejné technické a dopravné vybavenie,
 - plochy statickej dopravy,
 - detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
 - plochy zelene.
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

2.5.4 Funkčná plocha rekreačnej vybavenosti: územný blok: SP

- a) *územie slúži:*
- pre zariadenia športovej a rekreačnej vybavenosti.
- b) *na území je prípustné umiestňovať:*
- verejné technické vybavenie,
 - plochy statickej dopravy,
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy bývania, dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

2.5.5 Funkčná plocha dopravnej vybavenosti: územný blok: BT

- a) *územie slúži:*
- pre zariadenia dopravnej vybavenosti v rámci MHD s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami.
- b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné technické vybavenie,
 - plochy zelene.
- c) na území je zakázané umiestňovať:
- plochy bývania, občianskej, rekreačnej a športovej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

2.5.6 Funkčná plocha pre verejnú zeleň: Z1, Z2

a) *územie slúži:*

- pre plochy verejnej zelene a lesoparku s príslušným mobiliárom.

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- detské ihriská a športové plochy,

c) na území je zakázané umiestňovať:

- plochy bývania, občianskej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

2.6 Priestorové regulatívy územia.

- 2.6.1 Uličná čiara - regulačná čiara, ktorá je totožná s hranicou pozemku.
- 2.6.2 Uličná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, ktorá vymedzuje uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku maximálne 6 m v úseku nie dlhšom ako 10 m a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.
- 2.6.3 Uličná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku podľa potreby a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.
- 2.6.4 Stavebná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky max. 6m.
- 2.6.5 Stavebná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť podľa potreby.
- 2.6.6 Uzavretá (pevná) línia zástavby - súvislá uličná fasáda objektu resp. skupiny objektov.
- 2.6.7 Otvorená (prerušovaná) línia zástavby - prerušovaná fasáda objektu resp. skupiny objektov, alebo nezastavaná uličná čiara územného bloku.
- 2.6.8 Architektonicky zvýraznené ohraničenie priestoru - fasáda objektu môže ustúpiť do vnútra pozemku podľa potreby a prestúpiť cez uličnú čiaru do verejného priestoru tak, aby nebolo obmedzené požadované komunikačné a kapacitné prepojenie a boli dodržané stavebné normy k susedným objektom.
- 2.6.9 Hranica podlažnosti objektov – záväzná čiara rozdeľujúca územný blok na plochy s rôznou priemernou výškou nadzemných objektov s možnosťou ich výškovej tolerancie podlažnosti ± 1 podlažie.
- 2.6.10 Koeficient maximálnej zastavanosti územného bloku vyjadruje maximálne zastavanú plochu nadzemnými objektmi, tak aby zvyšné plochy územného bloku boli využívané pre chodníky, zeleň a ihriská. Do zastavanosti územného bloku sa nerátajú objekty, alebo ich časti, ktoré sú využívané ako voľné plochy územného bloku (napr. využívanie striech podzemných garáží pre zeleň a ihriská).
- 2.6.11 Dimenzovanie verejných priestorov - záväzná vzdialenosť medzi uličnými resp. stavebnými čiarami.

2.7 Regulatív pre archeologické náleziská a nálezy.

- 2.7.1 Pri realizovaní výstavby v riešenom území je potrebné dodržiavať podmienky Krajského pamiatkového úradu v Košiciach z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk. Podmienky ochrany archeologických nálezísk zabezpečuje Krajský pamiatkový úrad Košice v spolupráci s príslušným stavebným úradom v územnom a stavebnom konaní, podľa § 41 odseku 4 pamiatkového zákona.

2.8 Regulatív v oblasti dopravy.

- 2.8.1 Navrhovanú zbernú komunikáciu riešiť vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 25/60 so stredovým zeleným pásom ako rezervou pre trasu električky.
- 2.8.2 Vybudovanie otočky pre autobusovú MHD s rezervou pre električku.
- 2.8.3 Na navrhovanej komunikácii B2 vybudovať 3 zástavky MHD v oboch smeroch.
- 2.8.4 Obslužné komunikácie riešiť vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 7/40 a MO 6,5/30.
- 2.8.5 Pozdĺžny sklon komunikácie nesmie prekročiť 9% z toho dôvodu aby bolo možné vybudovať po stranách parkoviská s kolmým radením vozidiel.
- 2.8.6 Sprístupnenie podzemných garáží riešiť vybudovaním vjazdu spoločného s výjazdom z navrhovaných komunikácií.
- 2.8.7 V rámci územného bloku riešiť požiarne chodníky sprístupňujúce bytové domy pre požiarne vozidlá. Navrhujú sa so šírkou 3,0 m.

2.9 Regulatív v oblasti technickej infraštruktúry.

- 2.9.1 Výstavba jednotnej kanalizácie.
- 2.9.2 Výstavba vodovodu v II. a III. tlakovom pásme.
- 2.9.3 Výstavba podzemného káblového VN vedenia.
- 2.9.4 Výstavba transformačných staníc.
- 2.9.5 Výstavba káblových rozvodov NN v teréne. Na stĺpoch vzdušného vedenia budú osadené zábrany proti dosadaniu vtáctva.
- 2.9.6 Výstavba rozvodov verejného osvetlenia.
- 2.9.7 Výstavba vonkajších slaboprúdových rozvodov a technologických zariadení.
- 2.9.8 Výstavba primárneho horúcovodu, odbočovacích šácht a odovzdávacích staníc tepla.
- 2.9.9 Trasy pôvodne navrhovaných kolektorov v platnom ÚPN-Z sa rušia.
- 2.9.10 Výstavba STL plynovodu.
- 2.9.11 Pri navrhovaných objektoch v rámci územného bloku pri následných projektových dokumentáciách zabezpečiť protipovodňové opatrenia.

2.10 Ochranné pásma.

- 2.10.1 Ochranné pásma komunikácií a trás technickej infraštruktúry v riešiť v zmysle príslušných zákonných ustanovení.
- 2.10.2 Pri navrhovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné pásma letiska Košice, stanovených rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 09.11. 2001, a to:
- 2.10.2.1 ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25) s obmedzenou výškou stavieb, zariadení, použitia stavebných mechanizmov cca 448 – 463 m n.m. B.p.v.
- 2.10.2.2 ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43% - 1:70) s výškovým obmedzením cca 353 – 358 m.n.m.B.p.v.

2.11 Regulatív v oblasti ekológie a ochrany prírody.

- 2.11.1 Uvedená lokalita výstavby s nachádza v území, kde platí prvý stupeň územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody. Navrhovaná výstavba nebude zasahovať do žiadneho územia siete NATURA 2000, národnej siete ani prvkov ÚSES. Regionálne biocentrum Viničná – Košická hora sa nachádza mimo riešeného územia.
- 2.11.2 Navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene sú určené ako plochy pre realizáciu náhradnej výsadby za asanované dreviny
- 2.11.3 Okolo zberných komunikácií riešiť na určených verejných plochách výsadbu ochrannej zelene druhovo vhodnými drevinami, ktoré budú definované generelom zelene alebo rozhodnutím mesta a príslušným orgánom ochrane prírody na úseku ochrany drevín.
- 2.11.4 Navrhovanú zeleň (výsadba drevín) je potrebné umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od potrubných rozvodov vodovodu a kanalizácie, aby koreňový systém nepoškodzoval potrubia uložené v zemi.
- 2.11.5 Stavby budú projektované tak, aby bola aspoň sčasti zachovaná jestvujúca stromová zeleň, najmä hodnotné pôvodné druhy drevín, ktoré sa môžu stať základom pre navrhovanú zeleň riešeného územia.

2.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia.

3. -Verejnoprospešné stavby.

3.1 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov riešenia ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce pre ktoré je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územia a zabezpečovať územnotechnické podmienky a pre ktorých realizáciu je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sú (viď.: výkresy č. 3c, 4c, 5c, 6c, 7c)

- 3.1.1 Zberná komunikácia vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 25/60 so stredovým zeleným pásom ako rezervou pre trasu električky.
- 3.1.2 Otočka pre autobusovú MHD s rezervou pre električku.
- 3.1.3 Tri zástavky MHD na zbernej komunikácii B2 v oboch smeroch.
- 3.1.4 Obslužné komunikácie funkčnej triedy C2 a C3 v kategórii MO 7/40 a MO 6,5/30.
- 3.1.5 Chodník pre cyklistov pozdĺž zbernej komunikácie B2
- 3.1.6 Výstavba jednotnej kanalizácie.
- 3.1.7 Výstavba vodovodu v II. a III. tlakovom pásme.
- 3.1.8 Výstavba podzemného káblového VN vedenia.
- 3.1.9 Výstavba transformačných staníc.
- 3.1.10 Výstavba káblových rozvodov NN.
- 3.1.11 Výstavba rozvodov verejného osvetlenia.
- 3.1.12 Výstavba vonkajších slaboprúdových rozvodov a technologických zariadení.
- 3.1.13 Výstavba primárneho horúcovodu.
- 3.1.14 Výstavba STL plynovodu.

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v schéme č. 1c je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

Schéma verejnoprospešných stavieb.

