



**Zadanie pre Územný plán zóny
„KOŠICE - DOMINO“**

December 2015

A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania	Mesto Košice
Ostarávateľ	Mesto Košice
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D,V a RR SR č.294
Názov zadávacieho dokumentu	Zadanie pre Územný plán zóny „KOŠICE – DOMINO“
Katastrálne územie	Terasa
Kód obce	599981
Kód časti obce Košice – Západ	803
Kód kraja	8 – košický kraj
Spracovateľ návrhu Zadania	Ing. arch. Vladimír Debnár Urban Planning s.r.o. Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

B/ Obsah Zadania pre Územný plán zóny

Kapitola	Str.
1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	4
2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť	4
3. Vymedzenie riešeného územia	4
4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti	6
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	7
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	7
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	8
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	8
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	8
10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	9
11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	9
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	10
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	10
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	11
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	11
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	11
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z	11
18. Príloha č.1 – Identifikácia vlastníkov regulovaných pozemkov a vlastníkov susedných pozemkov	15

1. Dôvody na obstaranie Územného plánu zóny „Košice - Domino“

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny (ďalej len ÚPN Z) „Košice - Domino“ je záujem mesta Košice vytvoriť nástroj územného plánovania na usmernenie aktivít investorov rezidenčných projektov „Domino“ a Kobiva,“ v riešenom území.

Podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPN Z „Košice - Domino“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Urbanistická štúdia bytového domu „Kobiva“
- Urbanistická štúdia bytového domu a rodinných domov „Domino“
- Prieskumy a rozborov riešeného územia
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 - 2020

2. Určenie vstupných cieľov celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

2.1. Hlavný cieľ celkového rozvoja územia:

Hlavným cieľom celkového rozvoja územia vymedzenom Územným plánom HSA Košice je vytvorenie obytnej zóny, poskytujúcej záujemcom o bývanie v bytových domoch a rodinných domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené komplexnou technickou infraštruktúrou, komunikáciami, vnútroareálovou zeleňou a verejnou zeleňou.

2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej vzájomný vizuálny kontakt bytových domov a rodinných domov
- vyriešenie hlavných dopravných – obslužných väzieb zóny na existujúce zariadenia občianskeho vybavenia v záujmovom území zóny

3. Vymedzenie riešeného územia

3.1: Charakteristika riešeného územia:

Podľa Oznámenia o začatí obstarávania ÚPN Z Košice – Domino, „Cieľom obstarania Územného plánu zóny "Košice - Domino" je dosiahnutie spoločenskej dohody o priestorovom usporiadaní a funkčnom využití pozemkov reg. C, č. p. 4699/227, 228, 165, 229, 230, 231, 186, 190, 251, 252, 313 a reg. E, č.p. 6430/1, 2, 3, k.ú. Terasa. Pre dosiahnutie tohto cieľa sa na základe výstupov z Prieskumov a rozborov zóny vymedzuje riešené územie pre Územný plán zóny „Košice - Domino“ nasledovne:

- Zo západu: Hranicou pozemku KNC 4699/231
- Zo severu: Hranicou pozemkov KNC 4699/231; KNC 4699/230; KNC 4699/229;
KNC 4699/165; KNC 4699/436; KNC 4699/228;
KNC 4699/227; KNC 4699/1 (KNE 6430/1,2,3,4)
- Z východu: Hranicou pozemku KNE 6430/4
- Z juhu: Paralelnou hranicou vo vzdialenosti cca 5 m od južnej hranice pozemkov

KNC 4699/1; (KNE 6430/1,2,3,4) KNC 4699/227; KNC 4699/228; KNC 4699/165
 po pozemkoch KNC 4699/231; KNC 4699/230; KNC 4699/229; KNC 4699/313;
 KNC 4699/252; KNC 4699/251; KNC 190; KNC 186; KNE 6430/3;
 KNC 453 KNC 456

V riešenom území je Územným plánom HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov vymedzená obytná plocha málopodlažnej zástavby, súčasťou ktorej budú:

- pozemok bytového domu „Kobiva“
- pozemok bytového domu „Domino“
- pozemky rodinných domov „Domino“
- pozemok verejnej miestnej komunikácie a pešieho chodníka, sprístupňujúcej pozemky bytových domov a pozemky rodinných domov
- pozemok verejnej zelene

Obytné plochy málopodlažnej zástavby sú územia, slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4.NP a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. V území ako monofunkčne navrhnutom podľa ÚPN HSA možno umiestniť doplnkové funkcie do 19% z celkovej plochy lokality.

Územie je toho času nezastavané, bez vedomého mestského využitia (mimo jestvujúcu funkčnú výmenníkovú stanicu), zarastené vegetáciou ako severná časť širšieho nezastavaného územia využívaného na individuálnu rekreáciu v podobe venčenia psov, prechádzok, či rybárčenia v jazierku zvanom „Pľuvátko“. Riešená časť územia leží v nadmorskej výške 256 – 264 m.n.m. Väčšia časť územia v súkromnom vlastníctve je oploštená. Časť územia je dlhodobo obsadená a nezákonne oploštená súčasnými obyvateľmi radových domov ležiacich severne, ktorý si rozšírili plochu svojich záhrad. Podľa katastrálneho určenia sú pozemky na riešenom území ornou pôdou – pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu. Pozemky sú v zastavanom území obce. Celková rozloha riešenej lokality je 2 ha. V súčasnosti tu vedie pešia trasa k obytnému okrsku Luník IX.

Územie tvorí urbanisticky neartikulovanú časť zástavby tiahnucu sa zo severného okraja mesta, ktorá však nemá dopovedaný svoj koniec a územie je v stave zarostenej skládky stavebných odpadov. Z historického hľadiska je zaujímavá stopa starej myslavskej cesty, ktorá je aj dnes jasne čitateľná v polohopise mesta. Z prírodného hľadiska je územie príležitosťou k rozvrhnutiu výstavby nárazníkovej zóny pred zaujímavým priestorom mokrade, ktorá v intraviláne mesta predstavuje cenný potenciál k vytvoreniu užívateľského magnetu v podobe zažívania bujnej vegetácie medzi kompletne urbanizovanými štruktúrami naokolo. Riešeným územím síce neprechádza nijaký významný ekostabilizačný prvok, no blízkosť jazierka s okolitou vegetáciou je príležitosťou. Z urbanistického hľadiska územie znesie viaceré formy bývania (samostatne stojace, progresívne zahustená zástavba radovkami, dvojdomami), je možná aj alternatíva bytových domov do 4 nadzemných podlaží, kde môže byť vytvorenie verejného vegetačne bohatého priestoru akýmsi prechodom k zelenému srdcu lokality, mokrade. Dopyt v meste po bytoch, ktoré sa vytvárajú a ponúkajú na predmestiach a blízkych obciach, môže byť týmito plochami popri inej výstavbe v meste taktiež sčasti vyvažovaný a svojím príspevkom ku skompaktňovaniu miesta i mesta. Lokalita je relatívne komplexne obklopená sociálnou infraštruktúrou, zvlášť vhodná je to oblasť pre mladé rodiny. V oblasti sú relatívne jasné majetkové pomery, no časť pozemkov je dlhodobo prihradená k existujúcim záhradám obytných domov na

Kremnickej ul. bez majetkového vysporiadania. a rovnako problematická je aj existencia výmenníkovej stanice ako z hľadiska majetkového, tak aj priestorového.

3.2 Identifikácia vlastníkov regulovaných pozemkov v riešenom území a pozemkov prilahlých k pozemkom v riešenom území (susedných pozemkov)

- Vid' príloha č. 1 návrhu Zadania -

4. Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov

Základným nadradeným územnoplánovacím východiskovým dokumentom riešeného územia je dokumentácia na úrovni obce s názvom Územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice, ktorá bola schválená v roku 1976, vypracovaná pre návrhový počet obyvateľov v roku 2000 v počte 300 000, komplexne aktualizovaná v rokoch 1985 a 1993 a doteraz kontinuálne formou Zmien a Doplnkov menená. Posledné zmeny boli schválené mestským zastupiteľstvom dňa 22.6.2015 pod číslom 138. Z Územného plánu HSA Košice, schváleného uznesením MsZ č. 451/1994 v znení neskorších zmien a doplnkov vyplývajú pre návrh ÚPN Z „Košice – Domino“ nasledovné požiadavky:

- návrh musí byť v súlade so záväznou časťou a vychádzať z princípov riešenia ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov, v záujme zachovania kontinuity urbanistickej koncepcie priestoru.
- riešené územie nepriamo cez Popradskú ulicu napojiť na jednu z dvoch hlavných priestorovo-kompozičných osí - na východo-západnú, ktorá je Regulatívami pre usporiadanie územia ÚPN HSA jasne definovaná.
- rozvoj obytnej funkcie podľa bodu 3 kapitoly B realizovať dostavbou... prelúk...
V tomto zmysle možno riešené územie podľa súčasného stavu zastavanosti považovať za potenciálne vyplnenie „urbanistickej preluky“, ktorá zostáva v mestskej štruktúre urbanisticky a stavebne nedopovedaná
- posúdiť optimálny variant technického riešenia zásobovania teplom z nasledujúcich možností : -
pripojenie na SCZT TEKO
 - vlastný tepelný zdroj len s výrobou tepla
 - vlastný tepelný zdroj so združenou výrobou tepla a elektriny.
- Nadradeným regulatívom podlažnosti v riešenom území sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami podľa regulatívu v bode IV. Ochranné pásma letísk.
- Podľa písmena E. Ochrana a tvorba životného prostredia a bodu 8. V rámci adaptácie na klimatické zmeny v súlade so Stratégiou adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy (MŽP SR január 2014) je potrebné v území realizovať nasledovné opatrenia:
 1. Opatrenia proti častejším a intenzívnejším vlnám horúčav
 2. Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov
 3. Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha
 4. Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok

- Regulatívy v písmene F. Vypracovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie v bode 4 žiadajú - Zabezpečiť vypracovanie územných plánov zóny pre ucelené časti mesta, ktoré si vyžadujú podrobnejšie riešenie... a pri rozsiahlej výstavbe rodinných domov. Pri rozvoji územia v rámci dokumentácie ÚPN-Z sa musí spracovať riešenie civilnej ochrany.

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh Územného plánu zóny „Košice - Domino“ tieto požiadavky:

- riešiť bezkolízne dopravné sprístupnenie zóny individuálnou automobilovou dopravou
- z Popradskej ulice v polohe existujúceho vjazdu k Centru voľného času a v polohe existujúceho dopravného vjazdu do riešeného územia z Breznianskej ulice,
- vyriešiť pešie a cyklistické prepojenie riešenej obytnej zóny medzi Popradskou ulicou a Breznianskou ulicou
- riešiť zásobovanie bytových domov a rodinných domov vodou a energiami podľa podmienok určených správcami líniových stavieb, určených na zásobovanie vodou a energiami.

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Mestská časť Košice Západ vykazuje 40 567 obyvateľov k 31.12.2013 na celkovej ploche 554 ha, čo predstavuje hustotu osídlenia 73 ob/ha. Zástavba v priamom susedstve riešeného územia je hustoty približne 60 obyvateľov/hektár (rátané pri celkovej priemernej obložnosti bytov v MČ Západ 2,48 obyvateľa/byt v mestskej časti Západ).

Za obdobie 2008-2013 vykazuje mestská časť Košice-Západ rast počtu obyvateľov, no pri analýze od roku 1998 je to za 15 rokov celkovo úbytok o 2752 ľudí. Podľa údajov štatistického úradu SR intenzívne stúpa v skúmanej mestskej časti počet obyvateľov v poproduktívnom veku (v 2013 = 20,72%). Naproti tomu počet ľudí v predproduktívnom veku (v 2013 = 12,88%) rastie pomalšie, čo celkovo predstavuje riziko stagnácie. Je to výsledkom životného štýlu, kedy sa predlžuje doba štúdií mladých ľudí, doba uprednostňovania kariérneho rastu, ekonomická neistota, stále neskoršia sobášnosť, častejšia rozvodovosť a odkladanie zakladania si rodín.

Ekonomická situácia v Košiciach spôsobuje taktiež migračný úbytok obyvateľstva, ktorého dôvodom býva odchod za lepšími študijnými, či pracovnými príležitosťami do iných častí Slovenska či do zahraničia. Tento vývoj možno predpokladať ako pretrvávajúci aj v nasledujúcich obdobiach. Vzhľadom k novej výstavbe je predpoklad, že percento ľudí v nej v predproduktívnom veku bude voči priemeru mestskej časti vyššie a naproti tomu percento ľudí v poproduktívnom veku menej. V samotnej mestskej časti možno očakávať migračný prírastok kvôli realizujúcej sa bytovej výstavbe na viacerých miestach. Pre návrh ÚPN Z „Košice Domino“ vyplývajú z vyššie uvedeného popisu demografickej situácie mesta a demografickej prognózy tieto požiadavky:

- riešiť optimálny počet bytov v bytových domoch a rodinných domoch na riešenom území, pri zohľadnení základných atribútov kvalitného obytného prostredia
- riešiť návrh bytov v rodinných domoch a bytových domoch v štandarde cenovo dostupnom pre obyvateľov v produktívnom veku, s prevahou bytov s obložnosťou min. 4 obyvateľa na byt.

- na pozemkoch bytových domov riešiť exteriérovú zónu pre hry detí predškolského a raného školského veku

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Na tvorbu urbanistickej kompozície v návrhu ÚPN Z „Košice Domino“ vyplývajú z výsledkov odborného posúdenia Urbanistických štúdií a analytickej časti územnoplánovacej dokumentácie nasledovné požiadavky:

- Za hlavnú kompozičnú os považovať koridor budúcej miestnej komunikácie, prepájajúcej v smere východo-západnom ulicu Popradskú a ulicu Brezniansku. V koridore bude umiestnená miestna komunikácia, peší chodník, líniová sprievodná zeleň, inžinierske siete.
- Za vedľajšiu kompozičnú os považovať trasu vodovodného radu DN 500, ktorá významným spôsobom ovplyvňuje priestorové usporiadanie stavieb na pozemkoch a funkčné využitie pozemkov. Trasa vodovodného radu vrátane jeho ochranného pásma má byť súčasťou verejne prístupného priestoru.
- Bytové domy Kobiva a Domino usporiadať tak, aby bol medzi nimi vytvorený spoločný vnútroblokový priestor ako kontaktná zóna obyvateľov bytových domov. Vnútroblokový priestor na priesečníku kompozičných osí je zároveň kompozičným jadrom zóny.
- Vzájomný vzťah medzi bytovými domami a existujúcimi i navrhovanými rodinnými domami riešiť citlivo, výškou, objemom, usporiadaním a tvarovaním objektov podporovať postupný prechod z jednej štruktúry do druhej, dbať na zachovanie intimity
- Skupinu rodinných domov sústrediť v západnej časti riešeného územia

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPN Z „Košice Domino“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na území navrhovaných pozemkov bytových domov rodinných domov.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V riešenom území sú pre návrh ÚPN Z „Košice Domino“ požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

- určenie regulačných blokov skupín bytových domov s presným počtom pozemkov bytových domov
- určenie regulačných blokov skupín rodinných domov s presným počtom pozemkov rodinných domov
- určenie pozemkov pre uličné koridory a inžinierske siete
- určenie funkčnej triedy a kategórie prístupových vozidlových komunikácií
- určenie šírkových parametrov peších komunikácií a určenie spôsobu pohybu cyklistov
- určenie nevyhnutných šírkových parametrov plôch zelene v uličných koridoroch
- určenie stavebnej čiary v uličných koridoroch
- určenie vzájomných odstupových vzdialeností bytových domov
- určenie vzájomných odstupových vzdialeností rodinných domov

- určenie indexu zastavanosti pozemkov bytových domov
- určenie indexu zastavanosti pozemkov rodinných domov
- určenie polohy vjazdov na pozemky bytových domov
- určenie polohy vjazdov na pozemky rodinných domov
- určenie maximálneho počtu nadzemných podlaží a výšky bytových domov
- určenie maximálneho počtu nadzemných podlaží a výšky rodinných domov
- určenie základnej tvarovej charakteristiky bytových domov
- určenie základnej tvarovej charakteristiky rodinných domov

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, zachovania a rozvoja prírodného a umelého prostredia sú na návrh ÚPNZ „Košice – Domino“ kladené nasledovné požiadavky:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- priestorové a funkčné väzby zóny na funkčné plochy občianskeho vybavenia a biocentra miestneho významu, situované južne od riešeného územia
- priestorové a funkčné väzby zóny na existujúcu zástavbu rodinných domov, situované zo severnej strany riešeného územia
- vo vybraných koridoroch prístupových komunikácií a vnútroblokových priestoroch bytových domov riešiť zeleň ako opatrenie proti nepriaznivým účinkom zmeny klímy v urbanizovanom prostredí.
- v architektúre bytových domov a rodinných domov uplatniť architektonické prvky skvalitňujúce architektonický vzhľad priečelí orientovaných do uličných priestorov
- vylúčiť na pozemkoch a v objektoch rodinných domov zriaďovanie podnikateľských prevádzok produkujúcich hluk, pach, prach, vibrácie a indukujúcich nákladnú automobilovú dopravu
- vylúčiť na pozemkoch rodinných domov možnosť chovu hospodárskych zvierat,
- na pozemkoch bytových domov a rodinných domov zaregulovať podmienky separácie komunálneho odpadu
- zásobovanie teplom riešiť pripojením bytových domov na výmenníkovú stanicu, vytvoriť podmienky na doplnkové využitie obnoviteľných zdrojov energie.

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem a civilnej ochrany

Z hľadiska ochrany a využívania poľnohospodárskej pôdy nevyplývajú pre tvorbu zóny špecifické požiadavky. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je súčasťou zastavaného územia k 1.1.1990 a vzťahuje sa na ňu súhlas orgánu PP s perspektívnym záberom na stavebné zámery.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem nevyplývajú pre riešenie návrhu ÚPN Z „Košice – Domino“ žiadne požiadavky.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPN Z „Košice – Domino“ vyplýva z vyhl. č. 55/2001 Z. z. požiadavka spracovania samostatnej doložky CO v zmysle §13 ods.8 písm. f vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD a zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane.

V objektoch bytových domov rodinných domov riešiť priestory pre možné zriadenie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne.

12. Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie ÚPN Z „Košice –Domino“ tieto požiadavky:

- Rešpektovať trasu existujúceho vodovodného radu DN 500 a jeho ochranné pásmo situovaného na pozemku KNC 4699/165
- Rešpektovať trasu existujúceho podzemného vedenia VN 22 kV a jeho ochranné pásmo situovaného na severnom okraji riešeného územia, situovaného na pozemkoch KNC 4699/227; KNC 4699/228; KNC 4699/1,
- Vzhľadom na rozlohovo väčšie plochy toho času nezastavané a podľa ÚPN HSA KE určené na bývanie, občiansku vybavenosť a šport, je žiaduce zaoberať sa komplexným napojením územia na verejný vodovod DN 400 a verejnú kanalizáciu DN 500 situované na Popradskej ulici.
- všetky navrhované rozvody riešiť ako podzemné, meracie, rozvodné a iné prvky súvisiace s dodávkou médií integrovať do oplatenia, prípadne do stavby, zakazuje sa umiestňovať voľne stojace skrinky a zariadenia na verejných priestranstvách

Pre stavby, na ktoré sa nebude vyžadovať územné rozhodnutie, je potrebné v ÚPN Z zdokumentovať projektované kapacity a body napojenia na technické vybavenie územia podľa technických podmienok správcov technického vybavenia územia, podrobné zastavovacie podmienky a súhlasy vlastníkov dotknutých pozemkov s umiestnením stavieb na pozemkoch.

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území zóny budú navrhované pozemky pre umiestnenie stavieb:

- bytových domov
- rodinných domov
- prístupových komunikácií pre motorové vozidlá, chodníky, líniovú zeleň a technické vybavenie územia
- verejných priestranstiev a ich vybavenosti, vrátane detských ihrísk

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb bytových domov a rodinných domov je potrebné považovať:

- maximálnu podlažnosť bytových domov : 4 NP (1.NP – technické podlažie a garáže, 2.-4.NP – obytné podlažia), podkrovie alebo ustúpené posledné podlažie (max. plocha ustúpeného podlažia je 50% podlažia typického)
- vzájomný odstup bytových domov radených v smere sever – juh: min. 2 výšky obytných podlaží
Výšku merať od parapetu okna najnižšieho obytného podlažia zatieneného domu po strechu domu tieniaceho.
- maximálnu podlažnosť rodinného domu na pozemku - 2 NP
- index zastavanosti pozemku RD (pomer zastavanej a spevnenej plochy k ploche pozemku),
- index zelene (podiel zelene a nezastavanej plochy pozemku)

- stavebnú čiaru, určujúcu minimálny odstup rodinného domu od hranice pozemku rodinného domu
- minimálnu šírku uličného koridoru na pozemku p.č. KNC 4718/104, medzi pozemkami p. č. KNC 4718/152 a KNC 4718/201
- napojenie lokality na MHD a základný systém cyklotrás
- systém verejnej zelene (sprievodná zeleň komunikácií, izolačná zeleň a pod.), zhodnotiť začlenenie územia do Miestneho územného systému ekologickej stability (MUSES)

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V návrhu ÚPN Z „Košice – Domino“ „je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.: Bezbariérový pohyb po peších komunikáciách, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné stánia pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPN Z „Košice – Domino“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne komunikácie vrátane dažďovej cestnej kanalizácie
- Pešie chodníky, cyklocestičky
- Verejný vodovod
- Kanalizácia splašková
- STL plynovod
- Rozvod VN 22 kV káblový
- Trafostanice
- Rozvod NN 220V káblový
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

V návrhu ÚPN Z „Košice – Domino“ „nie sú požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej koncepcie

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z

Na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z „Košice – Domino“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- textová a grafická časť návrhu ÚPN Z bude štruktúrovaná v zmysle § 13 vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD.
- návrh funkčného využitia a usporiadania pozemkov pre umiestnenie:
 - bytových domov
 - rodinných domov

- prístupových komunikácií pre motorové vozidlá, chodníky, líniovú zeleň a technické vybavenie územia
- parkovísk pre majiteľov bytov v bytových domoch
- vnútroblokového priestoru

Návrh funkčného využitia a usporiadania pozemkov bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia a v texte záväznej časti s presne formulovaným návrhom regulatívov na funkčne a priestorovo homogénnych jednotkách a jednotlivých pozemkoch, vychádzajúcich zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb v zmysle ods. 5 § 13 vyhl. č. 55/2001 Z.z. ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Dokumentácia ÚPN Z „Košice – Domino“ bude spracovaná počítačovou technológiou. Výstupy pre účel prerokovania, zverejnenia na webovom sídle mesta Košice a uloženia budú konvertované do formátu PDF. Spracovateľ zabezpečí pre orgán územného plánovania kompletný výstup ÚPN Z „Košice – Domino“ na CD vo formáte PDF.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPN Z „Košice – Domino“:

I. Textová časť :

1. základné údaje

- 1.1. identifikačné údaje
- 1.2. hlavné ciele a úlohy ÚPN Z
- 1.3. údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN Z

2. riešenie územného plánu zóny

- 2.1. vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2. popis riešeného územia
- 2.3. väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce
- 2.4. vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5. urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia)
- 2.6. začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7. určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8. zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia:
- 2.9. umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene,
- 2.10. intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom

- stavebného objemu (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby
- 2.11. určenie prípustného architektonického riešenia stavieb
 - 2.12. popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu
 - 2.13. ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.
 - 2.14. etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
 - 2.15. pozemky na na vykonanie asanácie

3. návrh záväznej časti:

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

- 3.1. regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- 3.2. regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia
- 3.3. regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- 3.4. určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- 3.5. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
- 3.6. určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- 3.7. požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov
- 3.8. pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce
- 3.9. zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.10. schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

4. dokladová časť

- Oznámenie o začatí obstarávania ÚPN Z „Košice – Domino“
- Oznámenia o prerokovaní Zadania pre ÚPN Z „Košice – Domino“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu Zadania pre ÚPN Z „Košice – Domino“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu Zadania pre ÚPN Z „Košice – Domino“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k posúdeniu návrhu Zadania pre ÚPN Z „Košice – Domino“ podľa §20 ods. 5 s.z.

II. Grafická časť :

- a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia
(m = 1: 5000)
- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
(m = 1: 1000)

- c. výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok
(m = 1: 1000)
- d. hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu,
(m = 1: 1000)
- e. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov
(m = 1: 1000)
- f. urbanistický detail verejného priestoru (časti ulice, prípadne námestia a pod., pôdorys a vizualizácia) 1:200
- g. doložku civilnej ochrany
(m = 1: 1000)

Dokumentácia návrhu ÚPN Z „ Košice – Domino “ bude expedovaná nasledovne:

- na účel prerokovania podľa § 22 - 23 s.z. v papierovej podobe.....4 x
- na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF.....1 x
- na účel preskúmania podľa § 25 s.z v papierovej podobe.....1 x
- na účel schvaľovania v ObZ v papierovej podobe.....1 x
- čistopis ÚPN Z v papierovej podobe.....3 x
- čistopis ÚPN Z na CD nosiči vo formáte PDF.....1 x

V Prešove, december 2015

Príloha č.1

Identifikácia vlastníkov regulovaných pozemkov v riešenom území a pozemkov priľahlých k pozemkom v riešenom území (susedných pozemkov)

Vlastníci regulovaných pozemkov

Pozemok p. č.	k. ú .	Výmera M2	Druh	Poloha	LV	Vlastník	Funkčné využitie	Poznámka
KNC 4699/227	Terasa	1123	OP	ZÚO	15608	KOBIVA a.s. Bačíkova 2/59, Košice 04001	- prístupová komunikácia I. etapa - bytový dom	Regulovaný pozemok
KNC 4699/228	Terasa	1043	OP	ZÚO	15606	KOBIVA a.s. Bačíkova 2/59, Košice 04001	- prístupová komunikácia I. etapa - bytový dom	Regulovaný pozemok
KNC 4699/165	Terasa	8228	OP	ZÚO	16421	Ján Pribičko, Štúrova 33, Krompachy 05342 Rastislav Petrov, Komenského 21 Košice 04001	- prístupová komunikácia II. etapa - bytový dom - rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNE 6430/1	Terasa	1215	OP	ZÚO	14310	Mária Vargová, Ku Bangortu 10, Košice	-prístupová komunikácia existujúca -inžinierske siete -verejná zeleň -rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNE 6430/2	Terasa	2187	OP	ZUO	15276	Miroslav Šolc, Myslavská 363/254, Košice Jarmila Forraiová Myslavská 667/254A, Košice	-prístupová komunikácia existujúca -inžinierske siete -verejná zeleň -rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNE 6430/3	Terasa	1257	OP	ZUO	15277	Jozefína Korlová Wurmova 19, 04023 Košice	- prístupová komunikácia existujúca - inžinierske siete -verejná zeleň	Regulovaný pozemok
KNE 6430/4	Terasa	492	OP	ZUO	12278	Mária Mullerová, Myslavská 142, Košice	-prístupová komunikácia existujúca - verejná zeleň	Regulovaný pozemok
KNC 4699/229	Terasa	1718	OP	ZÚO	12180	JUDr. Anton Gábor a Ľubica Gáborová, Pražská 12, Košice 04001	- prístupová komunikácia III. etapa -rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNC 4699/230	Terasa	1848	OP	ZÚO	15609	MUDr. Juraj Vančík CSc a Mgr. Ľudmila Vančíková Slnčnicová 50, Malá Ida 04420	- prístupová komunikácia III. etapa -rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNC 4699/231	Terasa	1427	OP	ZUO	15609	MUDr. Juraj Vančík CSc a Mgr. Ľudmila Vančíková Slnčnicová 50, Malá Ida 04420	- prístupová komunikácia III. etapa -rodinné domy	Regulovaný pozemok
KNC 4699/313	Terasa	11491	OP	ZUO	14798	Ing. Milan Šolc, Myslavská 6, Košice 04016	- prístupová komunikácia II. etapa -inžinierske siete - líniová zeleň	Regulovaný pozemok
KNC 4699/252	Terasa	3920	OP	ZUO	13764	MUDr. Alexandra Chovančíková, Krosnianska 95, 04022 Košice Mgr. Katarína Pšenčíková, Šípková 6, 04001 Košice	- prístupová komunikácia II. etapa -inžinierske siete - líniová zeleň	Regulovaný pozemok
KNC 4699/251	Terasa	2717	OP	ZUO	14815	Mgr. Katarína Pšenčíková, Šípková 6, 04001 Košice	- prístupová komunikácia I. etapa - inžinierske siete -líniová zeleň	Regulovaný pozemok
KNC 4699/190	Terasa	1866	OP	ZUO	15020	MUDr. Alexandra Chovančíková, r. Pšeničková, Krosnianska 95,	- prístupová komunikácia I. etapa	Regulovaný pozemok

						04022 Košice	- inžinierske siete -liniová zeleň	
KNC 4699/186	Terasa	3382	OP	ZUO	15638	MUDr. Alexandra Chovančíková, Krosnianska 95, 04022 Košice Mgr. Katarína Pšenčíková, Šípková 6, 04001 Košice	- prístupová komunikácia existujúca - inžinierske siete -liniová zeleň	Regulovaný pozemok
KNE 6430/3	Terasa	1257	OP	ZUO	15277	Jozefína Korlová Wurmova 19, 04023 Košice	- prístupová komunikácia existujúca - inžinierske siete -liniová zeleň	Regulovaný pozemok
KNC 4699/456	Terasa	937	OP	ZUO	12576	Mesto Košice	- prístupová komunikácia existujúca	Regulovaný pozemok
KNC 4718/104	Terasa	13803	ZPaN	ZUO	12911	MČ Košice - západ	- prístupová komunikácia, III. etapa	Regulovaný pozemok

Vlastníci susedných neregulovaných pozemkov

Pozemok p. č.	Vlastník
KNC 4699/42	Ing. Marek Fabula a Ing. Katarína Fabulová, Vodná 6, Košice
KNC 4699/41	Ing. Viktor Dzurovčin a Gabriela Dzurovčinová, Kremnická 39, Košice
KNC 4699/436	Eva Rezešová, Kremnická 43, 04001 Košice
KNC 4699/435	Eva Rezešová, Kremnická 43, 04001 Košice
KNC 4699/335	Anton Čižmár, Južná trieda 24, 04001 Košice Marta Čižmarová, Južná trieda 04001 Košice
KNC 4699/434	Anna Fejková, Ing. Miroslav Fejka, Rovníková 8, 04012 Košice
KNC 4699/15	Martin Košťál a Judita Košťálová, Kremnická 47, 04011 Košice
KNC 4699/14	Margita Maxová, Kremnická 49, 04011 Košice
KNC 4699/13	Eudovít Radoš a Terézia Radošová, Humenská 35, 04011 Košice
KNC 4699/12	Iveta Pačaiiová, Kremnická 53, 04011 Košice Michal Pačai, Kremnická 53, 04011 Košice
KNC 4718/152	Jozef Čefovský, Janette Čefovská, Lomonosovova 2, 04001 Košice
KNC 4718/201	Bohuš Potočník, Mária Potočníková, Moldavská 7, 04011 Košice