

Mesto Košice

Magistrát mesta Košice, Trieda SNP 48/A 04011 Košice



Zadanie

pre Územnoplánovaciú dokumentáciu

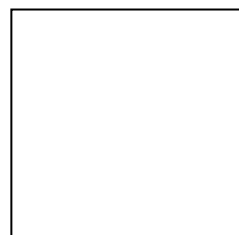
„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Poľov – Pažit“

/návrh na prerokovanie podľa § 20 stavebného zákona /

Schválené MsZ Košice

uznesením č.zo dňa.....

Ing. Jaroslav Polaček, primátor



Január 2022

A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania	Mesto Košice
Obstarávateľ	Mesto Košice
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D,V a RR SR č.424
Názov zadávacieho dokumentu	Zadanie pre Územnoplánovaciu dokumentáciu „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Poľov - Pažiť“
Katastrálne územie	k.ú. Poľov
Kód obce	599859 – mestská časť Poľov
Kód okresu	803– Košice II
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 Územnoplánovaciu dokumentáciu
„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“**

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	5
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	6
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	6
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	6
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	6
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	7
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	7
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	8
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	8
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	9
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	9
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	9
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	10
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z	10
Príloha – Vymedzenie riešeného územia	13

1. Dôvody na obstaranie Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“

Dôvodom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ (ďalej len ÚPD, ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ je záujem mesta Košice ako orgánu územného plánovania vytvoriť nástroj územného plánovania, slúžiaci na podrobnú reguláciu funkčného využitia pozemkov, priestorového usporiadania a zastavovacích podmienok stavieb na pozemkoch v riešenom území.

Podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 – 2020
- Urbanistická štúdia „Urbariát Poľov“ Ing. arch. Viktor Malinovský, 2016

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

2.1. Hlavný cieľ celkového rozvoja územia:

Hlavným cieľom celkového rozvoja riešeného územia vymedzenom Územným plánom HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov, je vytvorenie obytnej zóny pod názvom „Poľov-Pažiť“ poskytujúcej záujemcom o bývanie v rodinných domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené komplexnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej existujúce priestorové pomery tvorené pôvodnou zástavbou rodinných domov a terénnou konfiguráciou,
- určenie podmienok umiestnenia stavieb rodinných domov, zariadení dopravného a technického vybavenia územia na navrhovaných pozemkoch

3. Vymedzenie riešeného územia

3.1 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie pre ÚPD, ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ je vymedzené časťou funkčnej plochy málopodlažnej zástavby v k.ú. Poľov, súčasťou ktorej sú pozemky p. č. KN C 1009/2, 1012/2, 1012/3, 1033/3, KNE 830, KNE 283/1. Pozemky sú situované v severozápadnej časti územia, určeného Územným plánom HSA Košice v znení zmien a doplnkov na zastavenie málopodlažnou zástavbou.

Celková výmera riešeného územia pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ je cca 19,8 ha.

3.2. Charakteristika riešeného územia

Riešené územie je nezastavané, tvorené poľnohospodárskou pôdou druh trvalý trávny porast – lúka, poľnohospodársky nevyužívané. Územie je svahovité so sklonom na juhovýchod. Východnou časťou riešeného územia sú vedené trasy vzdušného vedenia VN. Západným okrajom riešeného územia je vedená trasa existujúceho zásobovacieho radu verejného vodovodu z vodojemu Poľov 100 m³ a trasa existujúceho STL plynovodu.

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

Podľa ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov sa celá plocha navrhuje určiť ako plocha bývania v málopodlažnej zástavbe.

Na riešené územie pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ sa vzťahujú nasledovné regulatívy záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov:

Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia

Na zástavbu využiť územie priľahlé k existujúcej obci a nadviazať na jej dopravný systém. Pri vnútornej organizácii územia využívať danosti terénu a domy orientovať na južnú stranu pri usporiadaní komunikácií po vrstevniciach. Celé územie využívať ako plochy málopodlažnej obytnej zástavby, nadviazať na uličnú sieť mestskej časti, územie smerom na S, SV zastavať až po cestu vedúcu k farme. Verejnú zeleň, ktorá zároveň slúži ako izolačná, situovať medzi farmu a obytnú plochu. Ďalšiu verejnú zeleň situovať na okraj zástavby smerom na Z (smerom na les). Upravuje sa plocha farmy tak, aby zodpovedala skutočnému stavu

Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch

- hlavné funkčné využitie: bývanie v rodinných a bytových domoch, verejná zeleň
- prípustné funkčné využitie do 19% danej funkčnej plochy - domáce pracovisko bez negatívneho vplyvu na bývanie, obchod, služby, verejné stravovanie, občianske vybavenie miestneho významu, športové plochy a ihriská
- neprípustné funkčné využitie: chov úžitkových zvierat, výroba a služby negatívne pôsobiace na funkciu bývania
- max. koeficient zastavanosti : KZ max = 0,4 pre samostatne stojace RD
0,6 pre progresívne formy zástavby a bytové domy
0,1 pre verejnú zeleň a športové plochy
- max. koeficient zastavanosti objektami KZO max = 0,35 pre samostatne stojace RD
0,5 pre progresívne formy zástavby a bytové domy
0, 0 pre verejnú zeleň a športové plochy
- celkový podiel zelene : 60% pre samostatne stojace RD
40% pre progresívne formy zástavby a bytové domy
- max. podlažnosť a max. nmv budovy: 4 NP , max. výška 12 m od pôvodného terénu

140.c. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch pre bývanie

Výstavbu domov realizovať formou samostatne stojacich a progresívnych rodinných domov a aj bytových domov s primeraným podielom verejnej zelene a občianskej vybavenosti. Domy stavať formou samostatne stojacich, prípadne radových a pod. rodinných domov. Občiansku vybavenosť situovať ako doplnkovú funkciu jednotlivých domov.

140.d. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a technického vybavenia

Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku. Lokalitu zapojiť do siete MHD, trasu linky MHD ukončiť obratiskom. Pre zásobovanie plynom využiť existujúcu infraštruktúru ulice. V lokalite zriadiť trafostanicu. VN vedenia vedúce cez dané územie preložiť do zemných káblov

Pre zásobovanie vodou a odkanalizovanie využiť existujúcu infraštruktúru ulice. Verejný vodovod navrhnuť tak, aby boli zabezpečené normou stanovené tlakové pomery vzhľadom k lokalizácii jestvujúceho VDJ Poľov (kóta dna 336,8 m n.m. s max. hĺbkou 340,8 m n.m).

Zrážkové vody vsakovať na vlastnom pozemku

140.e. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, kultúrno-historických hodnôt a využitia prírodných zdrojov, zásady vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane zelene

Obytný areál vhodne dokonponovať zeleňou, aby sa zvýraznil charakter Poľova ako zóny s ekologicky priaznivým bývaním. Domy navrhnuť s ohľadom na ich zakomponovanie do obrazu krajiny – dokumentovať v UPN-Z Technickú infraštruktúru vybudovať v zmysle územného plánu zóny.

140.f. Zásady starostlivosti o životné prostredie

Zabezpečiť výsadbu zelene s estetickou funkciou.

140.h. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov

Lokalita sa nachádza v časti, kde už samotný terén presahuje výšky určené ochranným pásmom vodorovnej roviny a ochranným pásmom kuže-ľovej plochy Letiska Košice a taktiež ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia okrskový prehľadový rádiolokátor SRE. Preto umiestňovanie objektov v lokalite Pažiť môže byť povolené len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky a ďalší rozvoj letiska, t. j. každý objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený a ak objekt neohrozí bezpečnosť leteckej

prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť.

Ochranné pásmo lesných pozemkov 50 m.

140.j. Návrh častí obce na ktoré je treba spracovať územný plán zóny
Pre danú lokalitu stanovuje sa povinnosť spracovať územný plán zóny

140.m. Iné
Jedná sa územie so stredným radónovým rizikom Podrobný radónový prieskum a návrh protiradónových opatrení
nutný k umiestneniu a povoleniu stavieb

Z vyššie uvedených regulatívov vyplýva, že na riešenom území je možné riešiť umiestnenie stavieb rodinných domov a málopodlažných bytových domov do štyroch nadzemných podlaží.

Vzhľadom na polohu riešeného územia v priestorovej štruktúre mestskej časti Poľov, sa na území vymedzenom pre riešenie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ požaduje riešiť len návrh podrobného priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb rodinných domov a zariadení základného občianskeho vybavenia, vrátane pozemkov pre miestne cesty, technické vybavenie a zeleň. Možnosť umiestnenia bytových domov na obytnej ploche málopodlažnej zástavby sa na vymedzenom území obytnej zóny neuplatňuje

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 obytnej zóny „Poľov-Pažiť“ k mestu Košice z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ tieto požiadavky:

- riešiť koncepciu dopravného sprístupnenia lokality Poľov-Pažiť navrhovanou miestnou cestou dokumentovanou v ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov
- rešpektovať existujúce trasy zásobovacieho radu verejného vodovodu a STL plynovodu
- riešiť prekládky existujúcich vetiev vedení VN 22 kV

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

Pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja mesta Košice špecifické požiadavky. ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude riešená na vymedzenej obytnej ploche málopodlažnej zástavby vymedzenej záväznou časťou ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Pri prognózovanej stagnácii demografického rastu mesta Košíc bude uskutočnenie stavieb rodinných domov navrhovaných v ÚPN Z závisieť od ekonomickej sily a konkurencieschopnosti jednotlivých developerov podnikajúcich v segmente rezidenčných projektov rodinných domov

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude riešiť obytnú zónu v rozsahu vymedzeného riešeného územia, ako obytnú zónu rodinných domov, zariadení základného občianskeho vybavenia a zelene, vrátane verejného dopravného a technického vybavenia.

Na tvorbu urbanistickej kompozície obytnej zóny Poľov – Pažiť v návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ vyplývajú z výsledkov urbanistickej štúdie „Urbariát Poľov“ nasledovné požiadavky:

- rešpektovať hlavné kompozičné osi obytnej zóny, tvorené existujúcou miestnou cestou na západnom okraji vymedzeného územia a miestnou cestou navrhovanou pozdĺž hranice zastavaného územia k 1.1.1990
- v priestoroch hlavných kompozičných osí uplatniť prvky vzrastlej a nízkej líniovej zelene
- v pohľadovo exponovaných polohách riešiť umiestnenie zariadení občianskeho vybavenia
- rešpektovať ochranné pásmo lesa 50 m od hranice lesného pozemku, zasahujúce západný okraj vymedzeného územia a v ochrannom pásme riešiť výlučne pozemky pre zeleň, športové zariadenia a pešie trasy.

- v priestorovom usporiadaní zóny položiť dôraz na tvorbu verejne vnímateľného obytného priestoru s detailnejšou reguláciou funkčných prvkov (uličná čiara, stavebná čiara, vzájomný odstup stavieb, tvarová charakteristika stavieb, výška a poloha oplotená, zeleň na verejnom priestranstve)
- riešiť podrobné zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb rodinných domov na pozemkoch rodinných domov
- riešiť podrobné zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb občianskeho vybavenia na pozemkoch občianskeho vybavenia

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na riešenom území. V návrhu ÚPN Z bude potrebné riešiť preložky vzdušných vedení VN 22 kV z dôvodu ich umiestnenia od zeme v navrhovaných uličných koridoroch.

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

V riešenom území pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ sú požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

FUNKCIA: určená - pozemky pre samostatne stojace rodinné domy, dvojdomy a radové rodinné domy,

- prípustná - pozemky pre zariadenia základného občianskeho vybavenia
- pozemky pre bytové domy
- pozemky pre zeleň, zariadenia športu a každodenných rekreačných aktivít obyvateľov obytnej zóny,
- pozemky pre automobilovú, cyklistickú a pešiu dopravu

- neprípustná - pozemky pre zariadenia priemyselnej, poľnohospodárskej výroby a výrobných služieb
- pozemky pre zariadenia vyššieho mestského a nadmestského občianskeho vybavenia
- pozemky pre zariadenia špecifického občianskeho vybavenia

MAX. PODLAŽNOSŤ: 1NP + obytné podkrovia pri samostatne stojacich RD,
1NP + ustúpené podlažie pri radovej zástavbe

STRECHA: - plochá a sedlová pre samostatne stojacich rodinných domoch, dvojdomoch a radových rodinných domoch
- výška hrebeňa sedlovej strechy max. 7 m nad upraveným terénom

ODSTUPY: odstup stavieb samostatne stojacich rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov bude min. 2 m ak v protiľahlej stavbe nie sú situované okná obytných miestností.

STAVEBNÁ ČIARA: min. 5 m od hranice pozemku rodinného domu

KOEFICIENT ZASTAVANOSTI POZEMKU RD : max 0,4

KOEFICIENT ZASTAVANOSTI POZEMKU OV : max 0,7

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 ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ kladené nasledovné požiadavky:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- existujúcu terénnu konfiguráciu riešeného územia
- existujúci les na západnom okraji riešeného územia
- pozemky pre izolačnú zeleň medzi riešeným územím a areálom farmy

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 ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ špecifické požiadavky. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je súčasťou zastavaného územia riešeného v ÚPN HSA Košice podľa § 139 a stavebného zákona a vzťahuje sa na ňu súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem nevyplývajú pre riešenie návrhu ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ žiadne požiadavky.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ 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. CO doložka má z hľadiska jej praktickej využiteľnosti v realizácii obytnej zóny smerný charakter.

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 ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ tieto požiadavky:

- riešiť hlavnú prístupovú komunikáciu do obytnej zóny Poľov-Pažiť s jej pripojením na existujúcu cestu III/3402 s vytvorením priestorovej rezervy na možné pripojenie na cestu II/548 Košice – Jasov – Medzev.
- riešiť obojstranné pásy zelene pozdĺž navrhovanej prístupovej cesty
- riešiť zásobovanie pitnou vodou zásobným vodovodným radom verejného vodovodu, pripojeným na vodojem Poľov
- preveriť aktuálnu kapacitu existujúceho vodojemu Poľov a navrhnúť jeho prípadné rozšírenie
- rozvodnú vodovodnú sieť navrhovať v čo najväčšej možnej miere zokruhovanú, vodovod umiestniť do verejne prístupného priestoru
- meranie spotreby vody riešiť v plastových vodomerných šachtách DN 1000.
- pripojenie navrhovaných stavieb na verejný vodovod riešiť združenými prípojkami DN 32
- vodomerné šachty situovať max.10 m od pripojenia na verejný vodovod
- na trase verejného vodovodu umiestniť nadzemné hydranty pre PPZS.
- riešiť odvedenie splaškových vôd obytnej zóny gravitačnou delenou kanalizáciou do existujúceho kanalizačného zberača D VIII, zaústeného do zberača D odvádzajúceho splaškové vody do ČOV Košice
- riešiť zrážkové vody zo spevnených plôch komunikácií a chodníkov do priepustných zelených pásov pozdĺž navrhovaných komunikácií ktoré budú realizované ako dažďová záhrada, s prípadným umiestnením perforovaného drenážneho potrubia s kontrolnými šachtami so zaústením do retenčnej nádrže. Toto potrubie bude slúžiť hlavne pre obdobie privalových dažďov v čase úplného nasýtenia dažďových záhrad. Z retenčnej nádrže bude voda odtekať regulovaným odtokom potrubím DN 200 do spoločného odtoku so splaškovou kanalizáciou a odtiaľ do existujúcej verejnej kanalizácie.

- parkovacie státa, ani stojiská pre odpadové nádoby nesituovať v miestach trasy verejného vodovodu/kanalizácie, objektov a zariadení verejného vodovodu a kanalizácie, slúžiacich na ich nepretržitú prevádzku a pravidelnú údržbu
- rozšírenie verejných sietí vodovodu a kanalizácie situovať na verejných, voľne prístupných pozemkoch
- zásobovanie obytnej zóny elektrickou energiou riešiť v zmysle zásad pre navrhovanie distribučných sietí VN a NN podľa metodiky Pravidiel pre elektrizačnú sústavu číslo 2, článok 4.2.1.1 vydanú SEP v roku 1983 a dodatku P1 z roku 1990
- Pre zásobovanie obytnej zóny elektrickou energiou navrhnuť potrebný počet trafostaníc vrátane využitia existujúcej trafostanice TS 05 Poľov Horný dvor do ktorej je potrebné osadiť transformátor s príslušným menovitým výkonom
- riešiť verejné osvetlenie LED svietidlami osadenými na pozinkovaných stožiaroch. Stožiare a káblové vedenie umiestniť v zelenom páse tak, aby nekolidovali s vjazdami na pozemky stavieb.
- riešiť zásobovanie plynom STL rozvodom plynu s domovými prípojkami a regulátormi plynu STL/NTL. Pri riešení dodržať ustanovenia STN 386413, 386415, 386441, 42, 43 ; STN 733050, 73 resp. TTP906 01 SPP
- riešiť pripojenie obytnej zóny na elektrickú sieť

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území obytnej zóny budú navrhované pozemky pre nasledovné stavby:

- rodinné domy
- miestne cesty funkčnej triedy C2, C3 a D1 vrátane zelených pásov
- technické vybavenie územia (verejný vodovod, verejná kanalizácia, trafostanice, rozvody NN, rozvody STL plynovodu, verejné osvetlenie, elektronické rozvody)

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb je potrebné považovať:

- celkovú výmeru pozemkov určených na reparceláciu pre budúce pozemky rodinných domov,
- miestne cesty a verejné technické vybavenie
- koeficient zastavanosti pozemkov stavbami rodinných domov
- uličnú čiaru ako hranicu medzi verejným a súkromným priestorom uličného interiéru
- stavebnú čiaru, určujúcu minimálny odstup stavby od uličnej čiary
- vzájomné odstupové vzdialenosti jednotlivých stavieb
- maximálnu výšku stavieb rodinných domov
- ochranné pásmo lesa 50 m od hranice lesných pozemkov

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

V návrhu ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:
Bezbariérový pohyb chodcov v uličnom priestore, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné státnia pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne cesty
- Cyklistické cestičky
- Pešie chodníky
- Vodojem
- Verejný vodovod
- Kanalizácia dažďová
- Kanalizácia splašková
- STL plynovod
- Trafostanice
- Prívody VN 22 kV k trafostaniciam
- Rozvody NN káblové
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

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

V návrhu ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ 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 ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPD „ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce 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.

ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ 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 ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ v listovej podobe a na CD vo formáte PDF.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“

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 čísel 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 urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania v RD, 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 protipožiarneho a protipovodňového 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 vykonanie asanácie

3. návrh záväznej časti:

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a pre 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 sceľovanie 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 ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“
- Uznesenie o schválení Zadania pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“
- Rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o ŽP zo zisťovacieho konania strategického dokumentu podľa § 4 ods.2 zákona č. 24/2006 Z.z.
- Oznámenie o prerokovaní ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ s dotknutými orgánmi
- Oznámenie o prerokovaní ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ s verejnosťou
- Oznámenie o prerokovaní ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ s vlastníkami regulovaných pozemkov
- Záznamy z prerokovania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ podľa §25 ods. 1 s.z.“

II. Grafická časť :

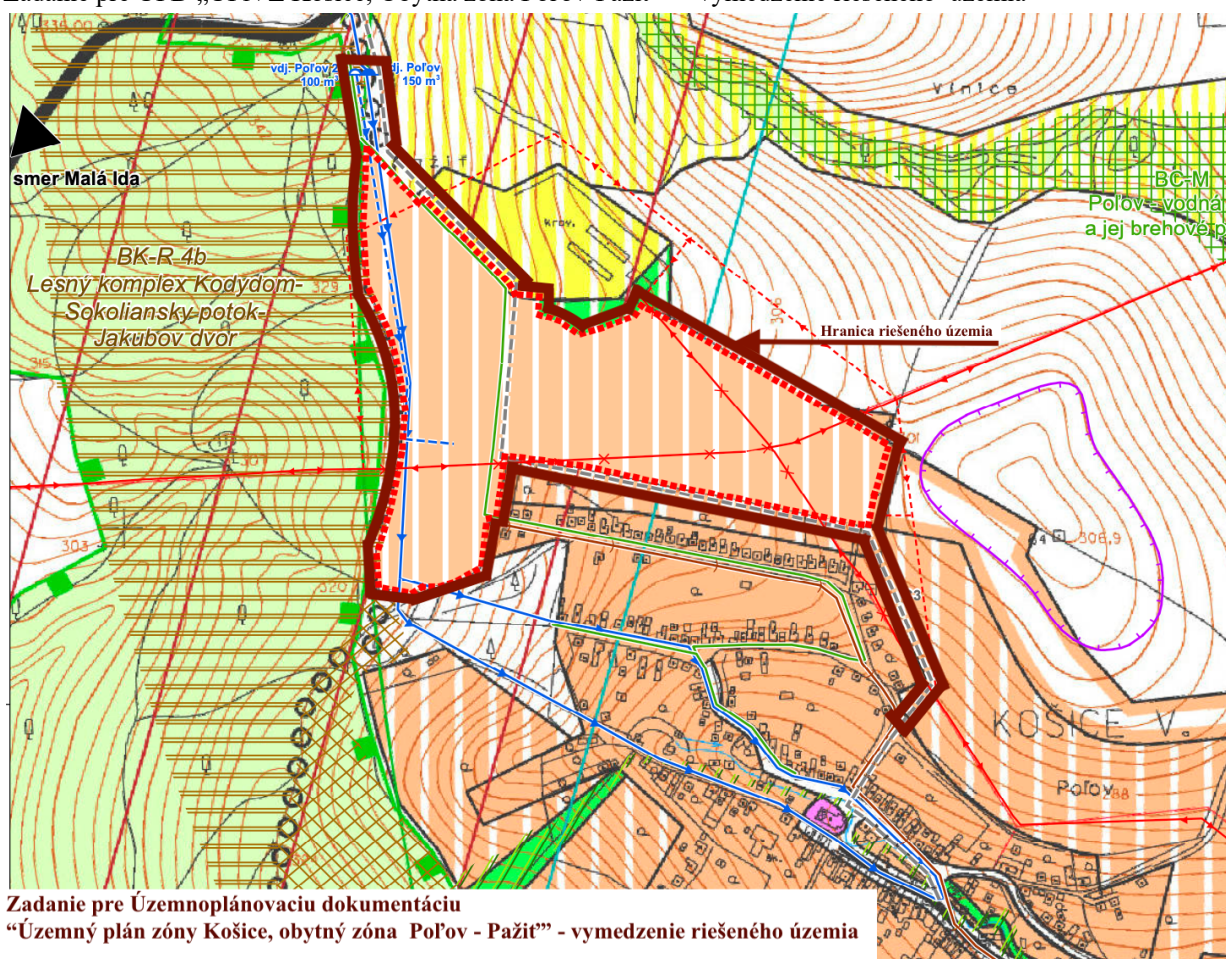
- a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia (m = 1: 2000)
- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a dopravy s vyznačením vstupov na pozemok (m = 1: 1000)
- c. výkres technickej vybavenosti (m = 1: 1000)
- d. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov (m = 1: 1000)
- e. doložku civilnej ochrany (m = 1: 1000)

Dokumentácia návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ bude expedovaná nasledovne:

- na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. v listovej podobe.....	3x
- na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF.....	1x
- na účel preskúmania podľa § 25 s.z. v listovej podobe.....	1x
- na účel schvaľovania v MsZ v listovej podobe.....	2x
- čístopis v listovej podobe.....	4x
- čístopis na CD nosiči vo formáte PDF.....	1x

Príloha :

Zadanie pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Poľov-Pažiť“ – vymedzenie riešeného územia



Zadanie pre Územnoplánovaciau dokumentáciu
“Územný plán zóny Košice, obytný zóna Poľov - Pažiť” - vymedzenie riešeného územia