

# Záväzná časť

## 1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 1.1. Rešpektovať miestne obslužné komunikácie ako kompozičné osi zástavby;
- 1.2. rešpektovať stavebnú čiaru a uličnú čiaru. Maximálna hĺbka zástavby od stavebnej čiary je 20 m.
- 1.3. V obytných regulačných blokoch neumiestňovať prevádzky, ktoré by najmä, hlukom, prachom, vibráciami alebo potrebou nákladnej automobilovej dopravy znemožňovali využívanie susedných pozemkov pre bývanie.
- 1.4. V celom území riešenom ÚPN-Z nie je možné chovať žiadne hospodárske zvieratá, ani nebezpečné a exotické zvieratá. Chov spoločenských zvierat je prípustný len v množstve, ktoré hlukom, zápachom a iným znečistením umožňuje využívanie susedných pozemkov v zmysle ÚPN-Z.
- 1.5. Na plochách zelene udržiavať predovšetkým vysokú zeleň.
- 1.6. Pri architektonickom riešení objektov:
  - 1.6.1. Stavby zabezpečiť proti prenikaniu žiarenia radónu z geologického podložja, ak to vyplýva z radonového prieskumu;
  - 1.6.2. maximálny pôdorysný rozmer rodinného domu môže byť 20 x 20 m;
  - 1.6.3. objekty občianskej vybavenosti musia byť sprístupnené aj pre osoby so zníženou schopnosťou orientácie a pohybu;
  - 1.6.4. v jednotlivých regulačných blokoch je potrebné riešiť skupiny domov s jednotným architektonickým výrazom a riešením tvaru strechy;
  - 1.6.5. objekty občianskej vybavenosti a rodinných domov budú vzájomne oddielované;
  - 1.6.6. podkladom pre projekt každej stavby musí byť polohopisné a výškopisné zameranie terénu;
  - 1.6.7. oplotenie pozemkov riešiť do maximálnej výšky 1,8 m;
  - 1.6.8. v architektúre rodinných domov uplatniť architektonické prvky skvalitňujúce architektonický vzhľad priečelí orientovaných do uličného priestoru.
- 1.7. Regulácia funkčného využívania:
  - 1.7.1. Br - Plochy rodinných domov**
  - 1.7.2. Zv - Plochy verejnej zelene, parkov**
  - 1.7.3. Zs – Plochy súkromnej zelene na verejnom priestranstve**
  
  - 1.7.4. O – Plochy občianskej vybavenosti**
  - 1.7.5. Br/O – Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti**
- 1.7.6. Regulácia priestorového usporiadania je uvedená v regulačných listoch, ktoré sú uvedené na konci záväznej časti.

---

## 2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA A SPÔSOB NAPOJENIA

---

### 2.1. V oblasti dopravy:

- 2.1.1. Prístupovú komunikáciu riešiť vo funkčnej triede B3 a kategórie MZ s napojením na MK funkčnej triedy C2, C3, kategórie MO.
- 2.1.2. Miestne komunikácie riešiť v parametroch podľa výkresu dopravy; v zmysle STN
- 2.1.3. parkovacie a odstavné plochy pri objektoch riešiť na vlastných pozemkoch;
- 2.1.4. orientáciu vjazdov na pozemok, resp. vstupu do objektov realizovať v zmysle regulačného výkresu č.05 s možnou pozičnou úpravou vzhľadom na komunikáciu ale záväznou orientáciou vzhľadom na pozemok;
- 2.1.5. garáže budovať v prípade potreby iba ako integrovanú súčasť objektov, samostatne stojace garáže môžu byť umiestňované len v zadných častiach pozemkov;
- 2.1.6. Uličný profil: chodník min. 2 min. po jednej strane komunikácie + 1 m pás zelene po oboch stranách komunikácie (pre vedenie sietí).
- 2.1.7. Zastávky MHD riešiť najmä formou zálivov.
- 2.1.8. Nenavrhovať parkovacie státia, stojiská pre odpadové nádoby a pod. v miestach trasy jestvujúceho aj navrhovaného vodovodu, v miestach kanalizačných šacht, alebo iných objektov a zariadení verejného vodovodu (hydranty, uzávery, armatúrne šachty a pod...) a kanalizácie.
- 2.1.9. Verejné osvetlenie navrhovať tak, aby sĺpky verejného osvetlenia nezasahovali do min. voľnej šírky chodníka 1,5 m a bola dodržaná bezpečnosť oproti pevnej prekážke 1,5 m.

### 2.2. V oblasti zásobovania vodou:

- 2.2.1. Nové vodovodné tlakové potrubia vybudovať vo verejných uličných priestoroch prioritne v pásoch zelene v súbehu s vozovkou,
- 2.2.2. hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody k haseniu umiestňovať v zmysle STN,
- 2.2.3. vodomerné šachty osadzovať do vzdialenosti 1 m za hranicu (oplotenie) pozemku, maximálne do vzdialenosti 10 m od verejného vodovodu.
- 2.2.4. Umiestnenie vodojemu a účelovej komunikácie k vodojemu je smerné, konkrétne umiestnenie vodojemu a účelovej komunikácie k vodojemu je potrebné prispôbiť možnostiam majetkoprávneho vysporiadania a územno-technických podmienok so zachovaním nadmorskej výšky dna 325 m.n.m. Bpv.

### 2.3. V oblasti odvedenia splaškových a dažďových vôd

- 2.3.1. dažďové vody pre jednotlivé stavby zachytávať na pozemkoch.

### 2.4. Zásobovanie elektrickou energiou

- 2.4.1. podzemné kabelové vedenia viesť prednostne v zelených pásoch.

### 2.5. Ostatné technické vybavenie:

- 2.5.1. Zásobovanie teplom riešiť individuálnymi zdrojmi tepla. Uprednostňovať obnoviteľné zdroje.
- 2.5.2. Technické zariadenia regulácie a merania pre pripojenie na technickú infraštruktúru umiestňovať na plochách Zs – Plochy súkromnej zelene na verejnom priestranstve.

---

### 3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKoch, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

---

Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch je regulované stavebnými čiarami, ktoré sú vyznačené vo výkrese č. 5 Priestorová regulácia nasledovne:

- 3.1. **Stavebná čiara** – čiara vymedzuje hranicu, ktorú nemôže hlavný objekt prekročiť, ale nemusí sa jej dotýkať. Je zároveň uličnou čiarou.
- 3.2. **Uličná čiara** – určuje miesto, kde bude umiestnené oplotenie vo vzťahu k verejnému priestoru a zastavateľnými plochami:
- 3.3. **Zastavateľná plocha** – plocha, na ktorú je možné umiestniť hlavný objekt vrátane doplnkových objektov.
- 3.4. **Optimálna (nezáväzná) poloha objektov** – optimálne umiestnenie stavby na pozemku, ktoré ale nie je záväzné.

Regulácia umiestňovania jednotlivých stavieb je vymedzená v regulačných listoch.

---

### 4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

---

- 4.1. Všetky bytové budovy musia byť napojené na vybudovaný verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.
- 4.2. Každý pozemok s objektom napojeným na elektrickú rozvodnú sieť musí mať vlastnú, alebo musí byť napojený na spoločnú rozvodnú skriňu.
- 4.3. Každá stavba rodinného domu musí byť vybavená odstavným resp. parkovacím stojiskom s min dvomi parkovacími miestami riešeným na vlastnom pozemku.
- 4.4. Každý vlastník pozemku musí mať evidované zabezpečenie likvidácie komunálneho odpadu – vlastnú, alebo skupinovú odpadovú nádobu, alebo kontajner s organizovaným odvozom komunálneho odpadu vrátane nádob na separovaný odpad.
- 4.5. Ako ďalšie zdroje energie využívať netradičné zdroje energie - slnečnú energia, energiu zo zeme, vody a z ovzdušia.
- 4.6. Pre budovanie úkrytov pre úkrytie obyvateľstva prioritne využívať objekty označené v pláne úkrytia. Ak to stavebno-technický stav objektu nedovoľuje, pre budovanie úkrytu využiť najbližší objekt s vhodnými vlastnosťami.

---

### 5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, DO PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

---

- 5.1. Akúkoľvek stavebnú a hospodársku činnosť na ploche archeologických lokalít je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom Košice, ktorý v spolupráci s príslušným

úradom zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk v územnom a stavebnom konaní.

- 5.2. Pri príprave stavieb a inej hospodárskej činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonávať záchranný výskum. O nevyhnutnosti vykonávať záchranný výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Košice na podnet stavebného úradu, pamiatkového úradu alebo z vlastného podnetu.<sup>1</sup>
- 5.3. Ak sa vec pamiatkovej hodnoty nájde mimo povoleného výskumu, musí to nálezca ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Košice priamo alebo prostredníctvom obce. Oznámenie o náleze je povinný urobiť nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác, pri ktorých došlo k nálezu, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bezo zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa oznámenia nálezu. Do obhliadky krajským pamiatkovým úradom je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezu, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.
- 5.4. Na pozemkoch rodinných domov je potrebné chrániť a vysádzať zeleň aj vzrastlú pokiaľ to dovoľujú stavby technickej infraštruktúry a svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom.
- 5.5. Posilňovať, rešpektovať a chrániť existujúce prvky MÚSESu – biokoridory miestneho významu najmä výsadbou autochtónnych taxónov drevinovej vegetácie.
- 5.6. Oplotenia medzi jednotlivými pozemkami vnútri zóny realizovať z ľahkých, transparentných, pletivových materiálov, ktoré môžu byť doplnené popínavou zeleňou. Vylučujú sa murované oplotenia, návrh oplotenia je nutné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby.

---

## 6 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

---

Na všetky sa stavby sa vyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

---

## 7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

---

- 7.1. Pozemky členíť ako je vyznačené vo výkrese č. 5 s tým, že hranice stavebných pozemkov označené ako doporučené majú možnú pozičnú úpravu.
- 7.2. Hranice stavebných pozemkov označené ako záväzné nie je možné pozične upraviť.

---

<sup>1</sup> Podmienky financovania a vykonávania výskumu určuje zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

---

## 8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ÚZEMÍ OBCE

---

Nestanovuje sa potreba asanácie objektov.

Ako plochy pre verejnoprospešné stavby sa určujú:

- 8.1. plochy pre komunikácie vrátane chodníkov, cyklochodníkov a odstavňích zálivov pre MHD
- 8.2. Plochy pre technickú infraštruktúru
- 8.3. Plochy pre verejnú zeleň
- 8.4. Plochy pre strategickú občiansku vybavenosť najmä školské a výchovné zariadenia, zariadenia pre poskytovanie zdravotníckej starostlivosti

---

## 9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

---

VPS 01 Miestna zberná komunikácia funkčnej triedy B3 – kat. MZ 7,5/50

VPS 02 Miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C2 –kat. MO 7,5/40

VPS 03 Miestna obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 – kat. MO 7,5/40

VPS 04 Komunikácie triedy C3 – kat. MO 6,5/40, C3 – kat. MO 4,0/30

VPS 05 Pešie komunikácie

VPS 06 Privádzací vodovod do vodojemu

VPS 07 Vodojem vrátane súvisiaceho dopraveného a technického vybavenia

VPS 08 Zásobný a rozvodný vodovod (pre účely obytného súboru)

VPS 09 Verejná splašková kanalizácia (pre účely obytného súboru)

VPS 10 Dažďová kanalizácia a ORL (pre účely obytného súboru)

VPS 11 VN prípojka

VPS 12 VN rozvod

VPS 13 Trafostanica č. 1

VPS 14 Trafostanica č. 2

VPS 15 Trafostanica č. 3

VPS 16 Trafostanica č. 4

VPS 17 NN rozvod

VPS 18 Verejné osvetlenie

---

VPS 19 Telekomunikačné rozvody

VPS 20 STL plynovod

## 10 REGULAČNÉ LISTY

### 10.1 REGULAČNÝ LIST 01 PRE REGULAČNÝ BLOK: A01, A02 AŽ A09

Nezastavateľné územie okrem stavieb technickej a dopravnej vybavenosti.

Zaradenia a objekty technickej vybavenosti nesmú prekročiť výšku 12 m od pôvodného terénu.

### 10.2 REGULAČNÝ LIST 02 PRE REGULAČNÝ BLOK: B01 AŽ B20

**Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok**

Regulácia využitia územia	<b>Br - Plochy rodinných domov</b>	
	Hlavné stavby: Rodinné domy vrátane technickej infraštruktúry	
	Doplnkové stavby: hospodárske stavby pre skladovanie a chov domácich hospodárskych zvierat v rozsahu vlastnej potreby, spoločenské zvieratá v rozsahu obvyklom v danej lokalite, garáže	
	<b>Zs – Plochy súkromnej zelene na verejnom priestranstve</b>	
	Na tieto plochy nie je možné umiestniť žiadnu stavbu, okrem spevnených plôch, stavieb technickej vybavenosti, prestrešení parkovacích státí a prestrešení stanovísk nádob na zber odpadu.	
Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovie	
Max. výška objektov	12 m	
Stavebná čiara	6 m od komunikácie	
Zastavanosť	RD	Koz = 0,4 Kz = 0,5

**Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre hranice pozemkov s pozičnou úpravou**

Nová parcelácia je nutná		
Min. šírka pozemku	Samostatne stojace RD	Min. 12 m
	Radové RD, dvojdomy, átriové domy	Min. 7 m

**10.3 REGULAČNÝ LIST 04 PRE REGULAČNÝ BLOK: C01, C02, C03, C04****Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok**

Regulácia využívania územia	<b>O – Plochy občianskej vybavenosti</b>  Hlavné stavby: obchody a služby, ktoré sú svojou podstatou zlučiteľné s funkciou bývania; školské a predškolské zariadenia; objekty pre kultúru a náboženské obrady; nevýrobné služby; vrátane technickej infraštruktúry.  Doplnkové stavby: sklady, hospodárske a technické objekty.  Neprípustné stavby: čerpacie stanice pohonných hmôt.	
Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovia	
Max. výška objektov	Max výška 12 m od pôvodného terénu	
Stavebná čiara a špecifická regulácia	min. vzdialenosť od komunikácie v zmysle výkresu č. 5	
Zastavanosť	Občianska vybavenosť	Koz = 0,6 Kz = 0,7

**Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre hranice pozemkov s pozičnou úpravou**

Nová parcelácia je nutná		
Min. šírka pozemku	Všetky objekty	Min. 12 m

## 10.4 REGULAČNÝ LIST 05 PRE REGULAČNÝ BLOK: D01, D02

### Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok

Regulácia využívania územia	<p><b>Br/O – Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti</b></p> <p>Hlavné stavby: rodinné domy; obchody a služby, ktoré sú svojou podstatou zlučiteľné s funkciou bývania; školské a predškolské zariadenia; objekty pre kultúru a náboženské obrady; rodinné domy; budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže prevyšovať 50% podlažnej plochy, ale neobsahuje iba bytové alebo iba nebytové priestory; nevýrobné služby; vrátane technickej infraštruktúry.</p> <p>Doplnkové stavby: sklady, hospodárske a technické objekty.</p> <p>Neprípustné stavby: čerpacie stanice pohonných hmôt.</p> <p><b>Zs – Plochy súkromnej zelene na verejnom priestranstve</b></p> <p>Na tieto plochy nie je možné umiestniť žiadnu stavbu, okrem spevnených plôch, stavieb technickej vybavenosti, prestrešení parkovacích státí a prestrešení stanovísk nádob na zber odpadu.</p>	
Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia ( podkrovie alebo ustúpené podlažie v prípade bývania)	
Max. výška objektov	Max výška 12 m od pôvodného terénu	
Stavebná čiara a špecifická regulácia	min. vzdialenosť od komunikácie v zmysle výkresu č. 5	
Zastavanosť	RD	Koz = 0,4 Kz = 0,5
	Občianska vybavenosť	Koz = 0,6 Kz = 0,7

#### Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre hranice pozemkov s pozičnou úpravou

Nová parcelácia je nutná		
Min. šírka pozemku	Objekt bez bývania	Neurčuje sa
	Objekty s bývaním	Min. 12 m (pri radových domoch 7 m)



## 10.5 REGULAČNÝ LIST 06 PRE REGULAČNÝ BLOK: E01, E02, E03, E04

Nezastavateľné plochy s výnimkou stavieb drobnej architektúry, spevnených plôch, dopravnej a technickej vybavenosti.

### Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbárnych priestoroch s určením zastavovacích podmienok

Regulácia využívania územia	<b>Zv - Plochy verejnej zelene, parkov</b>  Plochy verejnej zelene vrátane stavieb drobnej architektúry a spevnených plôch (nekryté športoviská), ktoré nesmú presiahnuť 40% plochy regulačného bloku; vrátane technickej infraštruktúry.
Max. podlažnosť	1 nadzemné podlažie
Max. výška objektov	Max výška 5 m od pôvodného terénu
Stavebná čiara a špecifická regulácia	Neurčuje sa
Zastavanosť	Ke = 0,65

## 11 VYSVETLENIE POJMOV

- 11.1. Stavby dopravy a dopravnej vybavenosti: cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia; mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody; parkoviská, viacpodlažné parkoviská.
- 11.2. **Koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami (Kz);** koeficient zastavanosti sa rozumie pomer medzi zastavanou plochou stavbami (t.j. budovami a spevnenými plochami) a plochou pozemku. Do spevnených plôch sa nezarátavajú spevnené trávnaté plochy.
- 11.3. **Koeficient zastavanosti objektami (Koz);** koeficient zastavanosti sa rozumie pomer medzi zastavanou plochou stavbami (t.j. budovami) a plochou pozemku.
- 11.4. **Koeficient zelene (Ke);** určuje minimálny podiel zelene voči bilancovanej ploche. Ako plochy zelene sa rozumejú nespevnené plochy a nespevnené trávnaté plochy.
- 11.5. Plocha pozemku je stavebným pozemkom vymedzeným v zmysle platnej legislatívy<sup>2</sup> a obsahuje časť pozemku, celý pozemok alebo viacero pozemkov.
- 11.6. Zastavaná plocha budovami; zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny. Do zastavanej plochy sa nepočítajú otvorené balkóny do hĺbky 1,5 m od fasády a presahy striech. Uzatvorené balkóny, balkóny nad 1,5 m a ostatné vyčnievajúce konštrukcie sa započítavajú.

<sup>2</sup> § 43h a § 39a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov

- 11.7. Maximálna výška objektov; určuje maximálnu neprekročiteľnú výšku objektov, v prípade viacerých hodnôt platí hodnota predstavujúca nižšiu výšku. Je určená počtom nadzemných podlaží (NP) a podkrovným alebo ustúpeným podlažím; alebo absolútnym vyjadrením výšky od pôvodného terénu v časti s najvyššou nadmorskou výškou pri dotyku s objektom.
- 11.8. Spevnená trávnatá vodopriepustná plocha; trávnatá plocha spevnená zatravnovaciami dlaždicami.
- 11.9. Podkrovie pri obytných a iných ako obytných budovách: vnútorný priestor objektu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený na účelové využitie. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré ma aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia objektu. Podkrovie sa nezahŕňa do počtu nadzemných podlaží. Podkrovie možno umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.
- 11.10. Ustúpené podlažie pri obytných a iných ako obytných budovách: najvyššie nadzemné podlažie stavby, ktorého zastavaná plocha je menšia alebo rovná 50% zastavanej plochy podlažia pod ním. Ustúpené podlažie sa nezahŕňa do počtu podlaží. Ustúpené podlažie je možné umiestniť len ak to umožňuje priestorová regulácia.
- 11.11. Hniezdová zástavba: skupina max. 14 objektov prístupná z účelovej zaslepanej komunikácie.

---

## 12 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

---

Ako záväzná grafická časť sa určuje:

- 12.1. 03.1 Verejná dopravná vybavenosť
- 12.2. 04 Priestorová a funkčná regulácia celého riešeného územia
- 12.3. 05 Vymedzenie regulovaných priestorov