

Záväzná časť

1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

- 1.1. Rešpektovať miestne obslužné komunikácie ako kompozičné osi zástavby, pričom je nutné rešpektovať navrhované prvky upokojenia, ktorých umiestnenie je možné pozíčne prispôbiť;
- 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 využívania susedných pozemkov pre bývanie.
- 1.4. V celom území riešenom ÚPN-Z pod Bankovom 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 neumožňuje využívanie susedných pozemkov v zmysle ÚPN-Z.
- 1.5. Pri riešení pozemkov objektov v celom riešenom území vrátane účelových komunikácií v hniezdach v čo najväčšej miere rešpektovať pôvodný terén. Výška oporného múru nesmie presiahnuť 1,5 m.
- 1.6. Pri architektonickom riešení objektov:
 - 1.6.1. rešpektovať výhľad na mesto Košice;
 - 1.6.2. stavebno – technické prevedenie objektov musí byť v súlade v STN 73 0039 „Navrhovanie objektov na poddolovanom území“;
 - 1.6.3. stavby zabezpečiť proti prenikaniu žiarenia radónu z geologického podlažia;
 - 1.6.4. maximálny pôdorysný rozmer rodinného domu môže byť 20 x 20 m;
 - 1.6.5. objekty občianskej vybavenosti musia byť sprístupnené aj pre osoby so zníženou schopnosťou orientácie a pohybu;
 - 1.6.6. základy objektov musia byť armované;
 - 1.6.7. v jednotlivých stavebných blokoch je potrebné riešiť skupiny domov s jednotným architektonickým výrazom.
- 1.7. Regulácia funkčného využívania:
 - 1.7.1. Br - Plochy rodinných domov**

Hlavné stavby: Rodinné domy
Doplnkové stavby: hospodárske stavby pre skladovanie a chov domácich hospodárskych zvierat v rozsahu vlastnej potreby, spoločenské zvieratá v rozsahu obvyklom v danej lokalite, garáže
 - 1.7.2. Zv - Plochy verejnej zelene, parkov**

Plochy verejnej zelene vrátane stavieb drobnej architektúry a spevnených plôch, ktoré nesmú presiahnuť 40% plochy regulačného bloku

1.7.3. Zs – Plochy súkromnej zelene na verejnom priestranstve

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.

1.7.4. O – Plochy občianskej vybavenosti

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.

Doplňkové stavby: sklady, hospodárske a technické objekty.

Neprípustné stavby: čerpace stanice pohonných hmôt.

1.7.5. Br/O – Zmiešané plochy bývania a občianskej vybavenosti

Hlavné stavby: 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.

Doplňkové stavby: sklady, hospodárske a technické objekty.

Neprípustné stavby: čerpace stanice pohonných hmôt.

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. lokalitu napojiť na dopravný systém mesta zbernou komunikáciou funkčnej triedy B3 kategórie MZ slepo ukončenou s obratiskom v obojsmernej jednopruhovej verejnej účelovej komunikácii C3 MO 4,25/30;
- 2.1.2. Miestne komunikácie riešiť v parametroch podľa výkresu dopravy
- 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. 1,5 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.
- 2.2. 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 výkresovej časti,
 - 2.2.3. vodomerné šachty osadzovať do vzdialenosti 1 m za hranicu (oplotenie) pozemku, maximálne do vzdialenosti 10 m od verejného vodovodu,
- 2.3. V oblasti odvedenia splaškových a dažďových vôd
 - 2.3.1. dažďové vody pre jednotlivé stavby zachytávať na pozemkoch v nepriepustných nádobách a využívané pre účely zavlažovania s prepadom do verejnej kanalizácie.
 - 2.3.2. Vsakovacie jamy nie je možné v území umiestňovať.
- 2.4. Zásobovanie elektrickou energiou
 - 2.4.1. vybudovať navrhovanú NN sieť podzemnými káblovými vedeniami k napojeniu nových objektov v zmysle výkresovej časti,
 - 2.4.2. podzemné kabelové vedenia viesť prednostne v zelených pásoch.
- 2.5. Ostatné technické vybavenie:
 - 2.5.1. V území musia byť umiestnené monitorovacie zariadenia ťažobnej činnosti bane Bankov podľa grafickej časti.
 - 2.5.2. Zásobovanie teplom riešiť individuálnymi zdrojmi tepla. Uprednostňovať obnoviteľné zdroje.
 - 2.5.3. Pri riešení stojísk zberu odpadu pri rodinných domoch v hniezdovej zástavbe umiestňovať nádoby pre zber separovaného odpadu.
 - 2.5.4. 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 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.
- 4.5. Ako ďalšie zdroje energie využívať netradičné zdroje energie - slnečnú energia, energiu zo zeme a z ovzdušia.
- 4.6. Pre budovanie úkrytov pre ukrytie obyvateľstva prioritne využívať objekty označené v pláne ukrytia. 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.¹
- 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.

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

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 doplnenými popínavou zeleňou. Vylučujú sa murované oplotenia, návrh oplotenia je nutné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby.
- 5.7. Popri zbernej komunikácii viesť alej autochtónnych taxónov stromovej vegetácie.
- 5.8. Pri architektonickom riešení objektov preferovať urbánny charakter pred rurálnym.

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 člení 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.

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 odstavných zálivov re 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 Privádzací vodovod do vodojemu
- VPS 02 Zásobný a rozvodný vodovod (v rámci obytného súboru)
- VPS 03 Verejná splašková kanalizácia (v rámci obytného súboru)
- VPS 04 Dažďová kanalizácia, ORL, retenčná nádrž (v rámci obytného súboru)
- VPS 05 VN prípojka
- VPS 06 VN rozvod
- VPS 07 NN rozvod
- VPS 08 Verejné osvetlenie
- VPS 09 STL plynovod
- VPS 10 Telekomunikačné rozvody
- VPS 11 Trafostanica č. 1
- VPS 12 Trafostanica č. 2
- VPS 13 Trafostanica č. 3
- VPS 14 Trafostanica č. 4
- VPS 15 Vodojem
- VPS 16 Miestna zberná komunikácia funkčnej triedy B3 – kat. MZ 7,5/50
- VPS 17 Komunikácie funkčnej triedy C3 – kat. MO 6,5/40
- VPS 18 Pešie komunikácie

10 REGULAČNÉ LISTY

10.1 REGULAČNÝ LIST 01 PRE REGULAČNÝ BLOK: A01, A02 AŽ A07

Nezastavateľné územie okrem stavieb technickej a dopravnej vybavenosti.

10.2 REGULAČNÝ LIST 03 PRE REGULAČNÝ BLOK: B01, B02, B03, B05, B07, B08, B09, B10, B12, B13, B14, B15, B16, B17

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

Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovie	
Max. výška objektov	Max výška 12 m od pôvodného terénu	
Stavebná čiara	6 m od komunikácie	
Zastavanosť	Samostatne stojace RD	Kz = 0,4 Ke = 0,45
	ostatné formy zástavby (radové domy, átriové domy, dvojdomy, terasové domy)	Kz = 0,6 Ke = 0,35

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 03 PRE REGULAČNÝ BLOK: B04, B06, B11

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

Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovie	
Max. výška objektov	Max výška 12 m od pôvodného terénu	
Stavebná čiara a špecifická regulácia	Objekty musia vytvárať hniezdovú zástavbu izolovaných, alebo radových domov s poloverejnou komunikáciou v zmysle výkresu č. 06.1 Stavebná čiara od hlavnej komunikácie musí byť min. 3 m. Min. šírka poloverejného priestoru musí byť 20 m	
Zastavanosť	Samostatne stojace RD	Kz = 0,4 Ke = 0,45
	ostatné formy zástavby (radové domy, átriové domy, dvojdomy, terasové domy)	Kz = 0,6 Ke = 0,35

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

Minimálna hĺbka pozemku sa neurčuje.

10.4 REGULAČNÝ LIST 03 PRE REGULAČNÝ BLOK: C01, C02, C03

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

Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovie
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	Kz = 0,40

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

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

10.5 REGULAČNÝ LIST 03 PRE REGULAČNÝ BLOK: D01

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

Max. podlažnosť	2 nadzemné podlažia a podkrovie
Max. výška objektov	Max výška 15 m od pôvodného terénu
Stavebná čiara a špecifická regulácia	min. vzdialenosť od komunikácie v zmysle výkresu č. 5
Zastavanosť	Kz = 0,45 (pre objekty s bývaním 0,35)

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. 12m

10.6 REGULAČNÝ LIST 03 PRE REGULAČNÝ BLOK: E01, E02, E03, E04, E05

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

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

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 (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 zelene (Ke);** určuje minimálny podiel zelene voči bilancovanej ploche. Ako plochy zelene sa rozumejú nespevnené plochy a nespevnené trávnaté plochy.
- 11.4. Plocha pozemku je stavebným pozemkom vymedzeným v zmysle platnej legislatívy² a obsahuje časť pozemku, celý pozemok alebo viacero pozemkov.
- 11.5. 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 vycnievajúce konštrukcie sa započítavajú.
- 11.6. Maximána 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.

² § 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. Spevnená trávnatá vodopriepustná plocha; trávnatá plocha spevnená zatrávňovacími dlaždicami.
- 11.8. 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.
- 11.9. 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.
- 11.10. Hniezdová zástavba: skupina max. 14 objektov prístupná z účelovej zaslepanej komunikácie.

12 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ 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