

## **KOŠICE KRÁSNA NAD HORNÁDOM ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY 2014**

*NÁVRH*

Zmeny a doplnky záväzných regulatívov územného rozvoja

**ČISTOPIS**

Schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach  
Uznesením č. 1051 zo dňa 08.09.2014  
Štatutárny zástupca:

MUDr. Richard Raší, PhD., MPH, primátor



**PREŠOV IX. 2014**

**A2/ ZMENY A DOPLNKY ZÄVÄZNÝCH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA****I. ÚVOD**

Regulatívy územného rozvoja mestskej časti Krásna nad Hornádom (záväzná časť ÚPN zóny) schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 545 z XIX. rokovania dňa 20.II.1997 a Doplnkov regulatívov územného rozvoja zóny lokalita Pri jazere schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 986 z XXI. rokovania dňa 23.II.2006, zmien a doplnkov regulatívov územného rozvoja ÚPN-Z Krásna nad Hornádom 2011 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 464 dňa 10.12.2012 a zmien a doplnkov regulatívov územného rozvoja ÚPN-Z Krásna nad Hornádom 2013 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 805 dňa 16.12.2013 sa upravujú a doplňujú nasledovne:

**II. REGULATÍVY A LIMITY ZÄVÄZNÉ****1. Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb**

Nižšie uvedené regulatívy sú zdokumentované v grafickej časti vo výkrese č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy v m 1:2 000. Urbanistická štruktúra, priestorová organizácia zástavby a všetky regulačné prvky zobrazené v tomto výkrese sú záväzné.

Pôvodné záväzné regulatívy pre územný plán zóny mestskej časti Krásna nad Hornádom sa menia a doplňujú nasledovne:

**1.1. Lokalita IBV Na hore III**

Základné prípustné funkčné využívanie pozemkov rodinných domov (RD) je:

- výstavba RD, obytná zeleň.

Doplnkové (obmedzujúce) funkčné využívanie pozemkov RD je:

- garáže osobných vozidiel, odstavné stania pre osobné motorové vozidlá, drobné stavby pre hospodárske a prevádzkové funkcie podporujúce štandard bývania, hospodárska zeleň.

Zakazujúce funkčné využívanie pozemkov je:

- všetko ostatné funkčné využívanie.

Základné prípustné funkčné využívanie pozemkov dopravného priestoru je:

- umiestnenie miestnych komunikácií, umiestnenie peších komunikácií, umiestnenie technickej infraštruktúry (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy, výkresu č.2 Vodné hospodárstvo a výkresu č.3 Energetika).

**1.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť**

Základné prípustné funkčné využívanie pozemkov RD je:

- výstavba RD, obytná zeleň.

Doplnkové (obmedzujúce) funkčné využívanie pozemkov je:

- garáže osobných vozidiel, odstavné stania pre osobné motorové vozidlá, drobné stavby pre hospodárske a prevádzkové funkcie podporujúce štandard bývania, hospodárska zeleň.

Zakazujúce funkčné využívanie pozemkov je:

- všetko ostatné funkčné využívanie.

Základné prípustné funkčné využívanie pozemkov dopravného priestoru je:

- umiestnenie miestnych komunikácií, umiestnenie peších komunikácií, umiestnenie zelené pásu pozdĺž MK, umiestnenie technickej infraštruktúry (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy a výkresu č.2 Technická infraštruktúra).

### 1.3. Lokalita Hospodársky dvor

Lokalita Hospodársky dvor je urbanisticky štruktúrovaná na nasledovné pozemky:

- pozemok pre stavby bytových domov,
- pozemok pre stavby občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu,
- pozemok pre verejnú zeleň.

Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch bude riešené aktuálnymi „Zmenami a doplnkami ÚPN-Z Košice, Krásna nad Hornádom“

Základné prípustné funkčné využívanie pozemkov je:

*Pozemok pre stavby bytových domov:*

Hlavné funkčné využitie

- viacpodlažné bytové domy

Prípustné funkčné využitie

Na pozemku je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu bytových domov, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bytových domov - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc,
- vnútrobloková obytná zeleň,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu bytových domov.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

Na pozemku bytových domov je prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu,
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnych služieb,
- zariadenia drobných prevádzok služieb,
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov z domácnosti.

Nepripustné funkčné využitie

Na pozemku bytových domov je neprípustné funkčné využitie:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí,
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby,
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory,
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu,
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu,

- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na separovaný zber komunálnych odpadov z domácnosti,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou bývania.

*Pozemok pre stavby občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu,*

Hlavné funkčné využitie

- objekty a zariadenia občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu.

Prípustné funkčné využitie

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- pohotovostné byty.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky ostatné funkcie.

*Pozemok pre verejnú zeleň.*

Hlavné funkčné využitie

- zeleň plošná a líniová.

Prípustné funkčné využitie

- drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- pobytové lúky, hygienické zariadenia.

Nepripustné funkčné využitie

- všetky ostatné funkcie.

#### **1.4. Lokalita Ulica Ukrajinská**

Regulatívy funkčného využívania pozemkov a stavieb na plochách zmiešaného bývania s vyšším podielom komerčnej vybavenosti ostávajú nezmenené.

### **2.) Regulatívy priestorového usporiadania pozemkov a stavieb**

Menované regulatívy sa dopĺňajú nasledovne:

#### **2.1. Lokalita IBV Na hore III**

- na vymedzených plochách pozemkov RD realizovať výstavbu samostatne stojacích rodinných domov (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy).

#### **2.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť**

- na vymedzených plochách pozemkov RD realizovať výstavbu samostatne stojacích rodinných domov (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy).

### 2.3. Lokalita Hospodársky dvor

- na pozemkoch bývalého areálu hospodárskeho dvora realizovať viacpodlažné obytné domy, objekty a zariadenia občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu a verejnú zeleň.

### 3.) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok

Zmeny a doplnky zóny Krásna nad Hornádom 2014 stanovujú nasledujúce zmeny a doplnky záväzných regulatívov umiestnenia stavieb a zastavovacích podmienok.

#### 3.1. Lokalita IBV Na hore III

Pri výstavbe RD rešpektovať nasledujúce regulatívy:

- max. výška objektov RD 2n.p. + podkrovie,
- výška hrebeňa RD max. 12 m nad úroveň terénom,
- koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami 0,4,
- koeficient zastavanosti objektami 0,3,
- stavebná čiara - 5 m, 6 m, 10,5 m od uličnej čiary, resp. 9,25 m, 10,75, 15,25 m od osi komunikácie (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy),
- hĺbka zástavby od stavebnej čiary 15 m,
- vzdialenosti od susedných pozemkov budú v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.,
- max. výška oplotenia pozemkov RD 1,5 m nad terénom,
- v rámci pozemkov RD realizovať plochy statickej dopravy v počte 2 parkovacie stojiská/RD,
- odvedenie dažďových vôd z komunikácií, zo spevnených plôch a zo striech plánovaných rodinných domov riešiť na základe výstupov z hydrogeologického prieskumu a hydrotechnického výpočtu množstva dažďových vôd.

Vzhľadom na charakter lokality stanovuje sa povinnosť pred povoľovaním akýchkoľvek stavieb v danej lokalite spracovať inžinierskogeologický prieskum.

#### 3.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť

Pri výstavbe RD rešpektovať nasledujúce regulatívy:

- max. výška objektov RD 2n.p. + podkrovie,
- výška hrebeňa RD max. 12 m nad úroveň upraveného terénu,
- koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami 0,4,
- koeficient zastavanosti objektami 0,3,
- stavebná čiara - 5 m od uličnej čiary, resp. 8,75 m a 9,25 m od osi komunikácií (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy),
- hĺbka zástavby od stavebnej čiary 15 m,
- vzdialenosti od susedných pozemkov budú v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.,
- max. výška oplotenia pozemkov RD 1,5 m od nivelety príľahlého chodníka, resp. od nivelety príľahlého zeleného pásu,
- v rámci pozemkov RD realizovať plochy statickej dopravy v počte 2 parkovacie stojiská/RD,
- odvedenie dažďových vôd z komunikácií, zo spevnených plôch a zo striech plánovaných rodinných domov riešiť na základe výstupov z hydrogeologického prieskumu a hydrotechnického výpočtu množstva dažďových vôd.

#### 3.3. Lokalita Hospodársky dvor

Pri umiestňovaní bytových domov (BD) na pozemku bytových domov rešpektovať nasledovné regulatívy:

- max. výška objektov BD 5 n.p. od upraveného terénu,

- koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami 0,6,
- koeficient zastavanosti objektami 0,4,
- stavebná čiara 12 m,
- parkoviská osobných motorových vozidiel riešiť zo zatrávňovacích tvárnic a s asfaltovým povrchom,
- v rámci platných regulatívov pre územný rozvoj budú na pozemku bytových domov vytvorené podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody zo striech s jej možným využitím na úžitkové účely,
- verejná zeleň 40 %.

Pri umiestňovaní občianskeho vybavenia (OV) na pozemku občianskeho vybavenia rešpektovať nasledovné regulatívy:

- max. výška objektov OV 3n.p. od upraveného terénu,
- koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami 0,6,
- koeficient zastavanosti objektami 0,4,
- stavebná čiara 12 m,
- parkoviská osobných motorových vozidiel riešiť zo zatrávňovacích tvárnic a s asfaltovým povrchom,
- v rámci platných regulatívov pre územný rozvoj budú na pozemku občianskeho vybavenia vytvorené podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody zo striech s jej možným využitím na úžitkové účely,
- verejná zeleň 40 %.

Pri realizácii verejnej zelene na pozemku verejnej zelene rešpektovať nasledovné regulatívy:

- zeleň má byť sadovo upravená v krajinárskom štýle, tvorená prevažne domácimi druhmi,
- podiel vysokej zelene max. 60 %,

#### **4.) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia**

Zmeny a doplnky ÚPN-Z Krásna nad Hornádom 2014 stanovujú nasledujúce zmeny a doplnky regulatívov umiestnenia verejného dopravného vybavenia:

##### **4.1. Lokalita IBV Na hore III**

- navrhovaný komunikačný systém napojiť na jestvujúce komunikácie,
- obslužné komunikácie realizovať v kategóriách MO 6,5/40, MO 7,5/40,
- slepé komunikácie realizovať v kategórii MO 7,5/40,
- slepé komunikácie ukončiť obrátiskom pre osobné vozidlá a vozidlá obsluhy územia v súlade s STN,
- v uličných koridoroch realizovať pešie komunikácie šírky 1,5 m (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy).

##### **4.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť**

- navrhovaný komunikačný systém napojiť na jestvujúce komunikácie,
- obslužné komunikácie realizovať v kategóriách MO 6,5/40,
- slepú komunikáciu realizovať v kategórii MO 6,5/40,
- slepú komunikáciu ukončiť obrátiskom pre osobné vozidlá a vozidlá obsluhy územia v súlade s STN,
- v uličných koridoroch realizovať jednostranné pešie komunikácie šírky 1,5 m a zelené pásy (podľa výkresu č.1 Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy).

##### **4.3. Lokalita Hospodársky dvor**

- chrániť koridor pre miestnu zbernú komunikáciu funkčnej triedy B1 po východnej strane pozemku bytových domov,

- chrániť koridor pre miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2 po južnej strane pozemku bytových domov a verejnej zelene,
- chrániť koridor pre miestnu obslužnú komunikáciu funkčnej triedy C2, prepájajúcej miestnu komunikáciu po južnej strane pozemku bytových domov a verejnej zelene s plánovanou miestnou komunikáciou po severnej strane vzdialenej cca 60 m od hranice riešeného územia.

## **5. Regulatívy umiestnenia technického vybavenia územia**

### **5.1. Vodné hospodárstvo**

#### **5.1.1. Lokalita IBV Na hore III**

- zásobovanie obytného súboru pitnou vodou zabezpečiť z jestvujúceho vodovodu,
- navrhovaný rozvodný vodovodný systém napojiť na jestvujúci rozvod vody v priľahlých uliciach,
- v uličných priestoroch chrániť koridor pre prírodné vodovodné potrubie do plánovaného vodojemu  $2 \times 150 \text{ m}^3$ ,
- vodojem  $2 \times 150 \text{ m}^3$  je súvisiacou investíciou stavby obytného súboru Na Hore III,
- odvádzanie splaškových vôd z navrhovanej zástavby realizovať navrhovanou gravitačnou kanalizáciou s prečerpávaním splaškov dvoma čerpacími stanicami do existujúcej kanalizácie obytného súboru Na Hore II, podľa technických podmienok, vyplývajúcich z hydrotechnického posúdenia. Poloha čerpacích staníc bude upresnená v následnej dokumentácii pre územné rozhodnutie na umiestnenie komunikácií a inžinierskych sietí,
- dažďové vody zo spevnených plôch odvádzať v profile navrhovaných komunikácií s napojením na už vybudovaný systém odvádzania dažďových vôd v kontaktnej zástavbe.

#### **5.1.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť**

- zásobovanie obytného súboru pitnou vodou zabezpečiť z verejného vodovodu,
- navrhovaný rozvodný vodovodný systém napojiť na jestvujúci verejný rozvod vody v priľahlých uliciach (ul. Šuhajová a ul. Feketeova pažiť),
- odvádzanie splaškových vôd z navrhovanej zástavby realizovať navrhovanou splaškovou gravitačnou kanalizáciou, ktorá bude napojená na jestvujúcu splaškovú gravitačnú kanalizáciu v priľahlých uliciach jestvujúcej zástavby (ul. Šuhajová a ul. Feketeova pažiť),
- dažďové vody zo spevnených plôch odvádzať podľa podmienok vyplývajúcich z následne vykonaného inžinierskogeologického prieskumu.

Pri umiestňovaní vodných stavieb (vodovod, kanalizácia) v náväznosti na navrhované objekty v riešených lokalitách dodržiavať ochranné pásma týchto sietí, ako aj existujúcich verejných vodovodov a zberačov verejnej kanalizácie v súlade s § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov.

#### **5.1.3. Lokalita Hospodársky dvor**

- zásobovanie vodou a odkanalizovanie lokality Hospodársky dvor riešiť v súlade so schváleným ÚPN HSA Košice, lokalita Krásna nad Hornádom - Východné mesto,

### **5.2. Energetika**

#### **5.2.1. Lokalita IBV Na hore III**

- realizovať novú distribučnú trafostanicu (kioskovú),
- distribučnú trafostanicu napojiť VN prípojkou z voľného vývodu vo VN rozvádzači existujúcej trafostanice TS 25 Krásna n/H Na hore II, napojenej z podzemného káblového VN vedenia V325,

- distribučné NN rozvody realizovať podzemným káblovým vedením v koridoroch ulíc mimo cestné teleso,
- navrhovanú distribučnú NN sieť prepojiť na jestvujúce NN rozvody v príľahlej zástavbe,
- zdroj plynu pre riešené územie - STL rozvody v príľahlej zástavbe,
- navrhovanú distribučnú STL sieť prepojiť na jestvujúce STL rozvody v príľahlej zástavbe.

### 5.2.2. Lokalita IBV Feketeova pažiť

- realizovať VN prípojku V325 pre novú distribučnú trafostanicu, kábel v zemi slučkovaním do existujúceho vedenia,
- realizovať novú distribučnú trafostanicu,
- distribučné NN rozvody realizovať podzemným káblovým vedením v koridoroch ulíc mimo cestné teleso,
- navrhovanú distribučnú NN sieť prepojiť na jestvujúce NN rozvody v príľahlej zástavbe,
- navrhovanú distribučnú STL sieť prepojiť na jestvujúce STL rozvody v príľahlej zástavbe.

## 6. Ochranné pásma

Pri realizácii obytných súborov rešpektovať nasledujúce ochranné pásma:

- ochranné pásmo kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1 :25) s výškovým obmedzením cca |273 - 287 m .n.m. Bpv,
- ochranné pásmo okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou; cca 257 - 259 m n.m. Bpv.

Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná, výška stanovená ochranným pásmom, s nižšou hodnotou.

- ochranné pásmo (OP) pohrebiska - 50 m od jestvujúceho oplotenia,
- OP verejného vodovodu 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP verejnej kanalizácie 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP 110 kV vonkajšieho nadzemného vedenia 15 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP 22 kV vonkajšieho podzemného vedenia 1 m na obe strany od krajného kábla,
- OP distribučnej trafostanice z vysokého napätia na nízke napätie 10 m od konštrukcie trafostanice,
- OP distribučných plynovodov v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa 1 m na obe strany od osi plynovodu.

## 7. Vecná koordinácia výstavby

Realizácia navrhovaných obytných súborov bude prebiehať v nasledujúcej vecnej postupnosti.

- inžinierskogeologický prieskum,
- výstavba inžinierskych sietí,
- výstavby komunikácií,
- výstavba rodinných domov.

## 8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácií. Zoznam verejno-prospešných stavieb

*Pozemky na verejnoprospešné stavby:*

Na hore III - KN-C parc. č. 1693/1 - distribučná trafostanica.

Na Hore III - KN-C parc. č. 1697/3 - vodojem 2 x 150 m<sup>3</sup>.

Feketeová pažiť - KN-C parc. č. 10722, 10718 - prípojka VN325 pre distribučnú trafostanicu.

Feketeová pažiť - KN-C parc. č. 10709 - distribučná trafostanica.



*Zoznám verejnoprospešných stavieb:*

- 01 - distribučná trafostanica v lokalite Na hore III,
- 02 - vodojem 2 x 150 m<sup>3</sup> v lokalite Na Hore III,
- 03 - prípojka VN325 pre distribučnú trafostanicu v lokalite Feketeová pažiť,
- 04 - distribučná trafostanica v lokalite Feketeová pažiť.

*Pozemky na vykonanie asanácii:*

Hospodársky dvor - KN-C parc. č. 1658; 1659; 1660; 1661; 1662; 1663; 1664; 1666; 1667; 1678; 1679/2; 1668; 1679/7; 1671/1; 1671/2; 1672/1; 1672/2; 1674/1; 1674/2; 1673; 1679/16; 1679/8; 1679/4; 1679/3; 1679/5; 1679/6; 1669.

**9. Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb**