

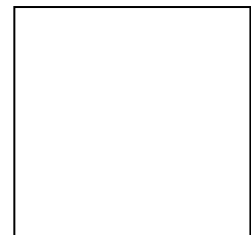


Zadanie pre Územný plán zóny
„Košice, Obytná zóna Grot - IV“
/návrh na prerokovanie /

Schválené MsZ Košice

uznesením č.zo dňa.....

Ing. Jaroslav Polaček, primátor



A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania

Obstarávateľ

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Názov zadávacieho dokumentu

Katastrálne územie

Kód obce

Kód okresu

Kód kraja

Spracovateľ návrhu Zadania

Mesto Košice

Mesto Košice

Ing. arch. Vladimír Debnár,
reg. Min. D,V a RR SR č.294

Zadanie pre Územný plán zóny „Košice, Obytná zóna Grot -IV“

k.ú. Terasa

598224 – mestská časť Západ

803– Košice II

8 – Košický kraj

Ing. arch. Vladimír Debnár, Urban Planning s.r.o.

Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

B/ Obsah Zadania pre Územný plán zóny „Košice, Obytná zóna Grot - IV“

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	7
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	8
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 Územného plánu zóny „Košice, Obytná zóna Grot - IV“

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ (ďalej len ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 – 2020
- Overovacia štúdia „Košice, Obytná zóna Grot - IV“ Ing. arch. Branislav Ivan, LIVINARK s.r.o. Košice

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 „**Grot - IV**“ 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ zo severu hraničí so zastavanými parcelami s pozemkami radových rodinných domov, západnou hranicou je parcela vo vlastníctve mesta Košice vyhradená pre dopravný koridor pre pokračujúcu hlavnú prístupovú komunikáciu k obytnému celku Grot, východnou hranicou je voľná, nezastavaná parcela UO-E 6669/1 vo vlastníctve mesta Košice a z juhu je vymedzené nezastavanou parcelou UO- E 6378 vo vlastníctve mesta Košice.

Dotknutými parcelami sú : KN-C 4718/651, 4718/652, 4718/653, 4718/654, 4718/655, 4718/656, 4718/658, 4718/659, 4718/650, 4718/657, 4718/935, 4718/23, 4718/863, 4718/24, 4718/448, 4718/852, 4718/444, 4718/369, 4718/370, 4718/371, 4718/372, 4718/373, 4718/374, 4718/375, 4718/376, 4718/377, 4718/359, 4718/358, 4718/360, 4729/184, 4718/361, 4718/362, 4718/363, 4718/364, 4718/365, 4718/366, 4718/367, 4718/368, 4718/379, 4729/190, 4729/189, 4729/188, 4729/187, 4729/186, 4729/185

Celková výmera riešeného územia ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ je 1,7 ha.

3.2. Charakteristika riešeného územia

Zo severu s riešeným územím hraničia záhrady a radové rodinné domy širšieho obytného celku Grot. Vznik zástavby na Grote je datovaný cca k roku 2002 a pozostáva z rodinných domov samostatne stojacich a radovej zástavby. Architektonické prevedenie predovšetkým radových RD je nízkej architektonickej kvality z dôvodu neadekvátnej kvantity hmotovo identických objektov so sedlovými strechami s početnými vikiermi. Realizovaná kvantita domov bez uličnej plasticity a nekoordinovanej farebnosti pôsobí nekonceptne. Negatíva znásobujú nekoordinované formy a materiálové prevedenia oplotení, niekedy plne murovaných do výšky aj 3 m.

Vlastné riešené územie nie je v súčasnosti nijako využívané. Pokrýva ho nízka a stredne vysoká vegetácia bez akejkoľvek regulácie. Územie je miestami stavebnou skládkou z predošlých období okolitej výstavby. Samotná

plocha riešeného územia je prevažne rovinatá s miernym južným sklonom. Hlavný dopravný prístup v podobe miestnej komunikácie v ulici Levická je výškovo voči riešenému územiu s uvažovaným umiestnením RD nižšie o cca 2 resp. 5 m. V zmysle katastrálneho určenia druhu pozemku ide prevažne o zastavené plochy a nádvorcia, v minimálnej miere o trvale trávnaté porasty.

Prírodné pomery:

Podľa geomorfologického členenia (podľa Mazúr, E., Luknič, 1986) patrí riešené územie do Alpsko-himalájskej sústavy, podsústavy Karpaty, provincie Západné Karpaty, subprovincie Vnútorne Západné Karpaty, oblasti Lučensko-košická zníženina, celku Košická kotlina, podcelku Košickej roviny. Charakteristickou črtou územia je hladký, mierne sa zvažujúci reliéf kotlinovej pahorkatiny, miestami dotvorený miernymi úvalinami a dolinkami aluviálnych nív miestnych potokov. Podľa morfológicko-morfometrického typu prislúcha územie k pahorkatine mierne členitej, územie leží na vrchu (rovine) pahorkatinného reliéfu, ktorý sa mierne zvažuje južným smerom k Triede KVP.

Z pohľadu geodynamických javov patrí územie v zmysle náchylnosti na svahové pohyby do rájónu stabilných území (zdroj: Inžiniersko-geologická mapa, L. Petro, E. Polaščinová; Atlas máp stability svahov SR). Na riešenom území nebol vykonaný vlastný inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum, o ktorom by spracovateľ vedel. Dáta zo susedných lokalít vykazujú nevhodné podmienky v geologickom podloží pre vsakovanie dažďovej vody.

Pre územie mesta Košice v rámci projektu „Košice – Biotická a abiotická zložka životného prostredia. Výsledky a ich využitie“ bolo zmapované radónové riziko (objemová aktivita ^{222}Rn v pôdnom vzduchu). Z výsledkov priamych meraní radónu v pôdnom vzduchu, z analýz a ich následného štatistického spracovania bola zostavená odvodená mapa radónového rizika, podľa ktorej radónové riziko v predmetnom území možno hodnotiť ako stredné.

Pre riešené územie a jeho okolie je charakteristický nízky stupeň ekologickej stability, preto je druhová pestrosť živočíšnych spoločenstiev (zoocenózy) nízka. Prevláda zastúpenie zoocenózy orných pôd a zoocenózy antropicky podmienených biotopov.

Na riešenom území a jeho okolí platí 1. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Nenachádzajú sa tu žiadne vyhlásené ani navrhované veľkoplošné ani maloplošné chránené územia.

Pôdne pomery - Územie patrí podľa pôdneho typu pod pseudogleje modálne, kultizemné a luvizemné nasýtené až kyslé, zo sprašových hĺn a svahovín. Územie nie je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Z pohľadu ochranných pásiem Letiska Košice aj ochranných pásiem leteckých pozemných zariadení vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov a porastov a pod. pre riešené územie:

– Ochranné pásmo okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE – riešené územie sa nachádza v Sektore B (je tvorený zrezaným kužeľom, ktorý nadväzuje na okraj sektoru A rozširujúcim sa smerom hore pod uhlom $0,3^\circ$ nad rovinu vymedzenú sektorom A do vzdialenosti 5 000 m od stanoviska antény rádiolokátora.) s výškovým obmedzením v intervale 253,35 – 254,14 m n.m. Bpv.

Riešené územie sa nachádza v nadmorskej výške od 245-255 m n.m. Bpv, z čoho vyplýva, že najjužnejšie miesto riešeného územia nezasahuje do OP SRE, pričom OP SRE začína cca 8,35 m nad súčasným exist. terénom v tomto mieste, avšak severná časť územia s terénom nivelety cca 253,79 m n.n. BVP zasahuje do OP SRE už svojím súčasným terénom. Súčasné určenie riešeného územia na málopodlažnú zástavbu v zmysle ÚPN HSA Košice predpokladá, že Dopravný úrad SR na predmetné územie už súhlas v procese pripomienkovania územnoplánovacej dokumentácie už vydal.

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

Na riešené územie ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ sa vzťahujú nasledovné relevantné regulatívy záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov:

- vymedzené riešené územie je súčasťou obytnej plochy málopodlažnej zástavby
- Kapitola B, odst.13 - nová výstavba v obytných plochách málopodlažnej a viacpodlažnej zástavby môže byť navrhovaná a uskutočňovaná len obostavaním existujúcej dopravnej siete. Pri zámere, ktorý v takýchto funkčných plochách vyvoláva potrebu rozšírenia dopravnej siete o nové miestne komunikácie sa stanovuje potreba obstarat' na takýto zámer územný plán zóny.
 - Minimálny podiel zelene na pozemku samostatne stojacich RD.....60%
 - Minimálny podiel zelene na pozemkoch progresívnych foriem zástavby RD.....40%

- Primerane rešpektovať všeobecné regulatívy záväznej časti ÚPN-HSA Košice v znení Zmien a doplnkov, kapitoly A – CH.
- Pre dopravné sprístupnenie rodinných domov v zmysle §43b, zákona č. 50/1976 - o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a príslušných ustanovení zákona č. 135/1961 - cestný zákon sa pre účely Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice ustanovuje nasledovné:
Pokiaľ podmienky dopravného napojenia a umiestnenia objektu na pozemku nie sú stanovené schváleným územným plánom zóny pre príslušnú oblasť, rozumie sa pod vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle §43b, ods. (3) stavebného zákona) dopravná plocha od príľahlého okraja verejnej komunikácie, s max. dĺžkou 6m medzi okrajom pozemku a samotným napájaným objektom.
Akákoľvek dopravná plocha s väčšou dĺžkou sa pre účely tohto územného plánu považuje za účelovú komunikáciu v zmysle §22, zákona č. 135/1961 - cestný zákon, pričom účelová komunikácia akokoľvek chránená pred všeobecným verejným užívaním je v zmysle príslušných ustanovení cestného zákona považovaná za súkromnú a nemôže slúžiť pre napojenie rodinného domu.
- Riešiť primerané opatrenia na zmiernenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy v zmysle adaptačnej stratégie SR na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy

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

Zo širších vzťahov riešeného ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ k mestu Košice z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ tieto požiadavky:

- rešpektovať koncepciu dopravného sprístupnenia lokality Grot - IV navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy D1, pripojenou na prepojovací úsek miestnej cesty (Levická ul.) umiestnenú na pozemku KNC 4770/2, k.ú. Terasa
- riešiť prepojovací úsek miestnej cesty (Levická ul) s pripojením do úrovňovej priesečnej križovatky ulíc Myslavská – Levická – Hrebendova.
- riešiť navrhované miestne cesty a chodníky obytnej zóny Grot - IV
- preveriť aktuálnosť navrhovanej rozvodne 100/22kV dokumentovanej v ÚPN HSA Košice na hranici riešeného územia

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

Pre návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja mesta Košice špecifické požiadavky. ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ bude riešený na vymedzenej obytnej ploche málopodlažnej zástavby v súlade so záväznou časťou ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Pri prognózovanej stagnácii demografického rastu mesta Košice 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ bude riešiť obytnú zónu v rozsahu vymedzeného riešeného územia ako monofunkčnú obytnú zónu rodinných domov.

Na tvorbu urbanistickej kompozície riešeného územia v návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ vyplývajú z výsledkov Overovacej štúdie nasledovné požiadavky:

- Riešiť zastavanie vymedzeného územia v súlade s ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov málopodlažnou zástavbou vo forme samostatne stojacich rodinných domov a vo forme radových rodinných domov.
- V priestorovom usporiadaní zóny položiť dôraz na vytvorenie obytného verejného priestranstva s detailnejšou reguláciou funkčných prvkov (uličná čiara, stavebná čiara, vzájomný odstup stavieb, tvarová charakteristika stavieb, výška a poloha oplotení, zeleň na verejnom priestranstve)
- Riešiť podrobné zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb rodinných domov na pozemkoch rodinných domov
- Miestnu cestu sprístupňujúcu pozemky rodinných domov riešiť vo funkčnej triede D1

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na riešenom území.

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

V riešenom území pre ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ sú pre návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

Urbanistické ukazovatele:

FUNKCIA: určené - bývanie v rodinných domoch,

prípustné - zeleň, doprava - verejný dopravný prístup a parkovanie

neprípustné - bývanie v bytových domoch, akékoľvek iné využitie.

MAX. PODLAŽNOSŤ: 2 np pri samostatne stojacich RD,
2 np + ustúpené pri radovej zástavbe

STRECHA: plochá alebo šikmá, vhodné je voliť jednotnú formu pre jednotlivé formy zástavby s cieľom vizuálnej jednoty, rodinné domy západných vetiev odporúčam s plochou strechou, východné jednotne so šikmou alebo s plochou strechou.

UMIESTNENIE VOZIDLA: na vlastnom pozemku vrátane možnosti parkovania vo verejnom uličnom priestore na vytvorených parkovacích miestach.

ODSTUPY: odstup objektov od spoločných hraníc parciel bude min. 2 m (mimo radových domov navzájom)

Regulatív	Samostatne stojace RD	Radové RD
Max. podlažnosť/ max. výška od P.T.	2 np/ 8m	2 NP + ustúpené podlažie/9m
KZ	0,4	0,6
KZo	0,4	0,6
IPP	0,75	1

Pozn:

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných =pomer nepriepustných zastavaných plôch k ploche riešenej parcele)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb =pomer zastavania objektmi k ploche riešenej parcele)

IPP – Index podlažnej plochy -(určuje max. možnú celkovú hrubú podlažnú plochu objektu = pomer súčtu hrubej podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ kladené nasledovné požiadavky:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- existujúcu terénnu konfiguráciu riešeného územia
- existujúci biokoridor a krajinnú zeleň na juhovýchodnom okraji riešeného územia
- ostatné plochy zelene, vymedzené ÚPN HSA Košice v riešenom území

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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 PP s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery.

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

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ tieto požiadavky:

- riešiť prepojovací úsek miestnej cesty (Levická ul) s pripojením do úrovňovej priesečnej križovatky ulíc Myslavská – Levická – Hrebendova
- riešiť hlavnú prístupovú komunikáciu do obytnej zóny Grot – IV vo funkčnej triede D1 so zapracovaním prvkov upokojenia dopravy
- riešiť obojstranné pásy zelene pozdĺž cesty funkčnej triedy D1
- riešiť zásobovanie pitnou vodou predĺžením vetvy verejného vodovodu DN 80 pripojeným na existujúcu vetvu DN 100 v I. tlakovom pásme
- 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 RD 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 gravitačnou delenou kanalizáciou do kanalizačného zberača umiestneného v koridore Myslavskej cesty.

- riešiť zrážkové vody zo spevnených plôch komunikácií a chodníkov do priepustného zeleného pásu pozdĺž navrhovanej komunikácie, ktorý bude realizovaný s osadením výsadby ako dažďová záhrada. Keďže geologická skladba podložia pre vsakovanie nie je priaznivá, v zelenom páse je potrebné umiestniť perforované drenážne potrubie DN 200, 300 z PE s kontrolnými šachtami so zaústením do retenčnej nádrže. Toto potrubie bude slúžiť hlavne pre obdobie príválových dažďov včase úplného nasýtenia dažďových záhrad. Z retenčnej nádrže bude voda odtekať regulovaným odtokom potrubím DN 200 do spoločného odtoku so splaškovou kanalizáciou a odtiaľ do jestvujúcej jednotnej verejnej kanalizácie DN 600.
- 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
- riešiť trasu VN káblovej prípojky zo stĺpa jestvujúcej vzdušnej VN siete a ukončiť v kioskovej trafostanici s menovitým výkonom 250 kVA.
- riešiť zásobovanie elektrickou NN rozvodmi z navrhovanej trafostanice káblami NAYY-J uloženými. V zemi
- riešiť verejné osvetlenie LED svietidlami osadenými na pozinkovaných stožiaroch. Stožiare a káblové vedenie umiestniť v zelenom páse tak, aby nekolidovali s vjazdom na pozemok
- 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. Pripojenie obytnej zóny riešiť v bode pripojenia na STL plynovode DN 110 PN 280 kPa situovanom v ul. Levickej.
- riešiť pripojenie obytnej zóny na elektronickú 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 D1 vrátane zelených pásov
- technické vybavenie územia (verejný vodovod, verejná kanalizácia, trafostanica, 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 čiar
- vzájomné odstupové vzdialenosti jednotlivých stavieb
- maximálnu výšku stavieb rodinných domov

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

V návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 stánia pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne cesty a chodníky
- Verejný vodovod
- Kanalizácia dažďová

- Kanalizácia splašková
- STL plynovod
- Trafostanica
- Prívod VN 22 kV k trafostanici
- Rozvod NN káblový
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

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

V návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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, Obytná zóna Grot – IV“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPN Z bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výskopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPNZ 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.

Dokumentácia ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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, Obytná zóna Grot – IV“ v listovej podobe a na CD vo formáte PDF a editovateľných originálnych formátoch dwg, dgn (príp.shp) a doc.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“

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 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 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 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 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, Obytná zóna Grot – IV“
- Uznesenie o schválení Zadania pre ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s dotknutými orgánmi
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s verejnosťou
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s vlastními regulovanými pozemkami
- Záznamy z prerokovania ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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.....	5x
- čístopis na CD nosiči vo formáte PDF (editovateľný originálny formát dwg; dgn; shp; doc)	1x

V Prešove, Jún 2021

Príloha :

Zadanie pre ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ – riešené územie a širšie vzťahy

