

Príloha I

Záväzná časť ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce Lokalita: Austrálska

Návrh regulatívov územného rozvoja

schválené Mestským zastupiteľstvom dňa:
č. uznesenia:
č. VZN:

Ing František Knapík
primátor mesta Košice

zodpovedný projektant
Ing. arch. Dušan Marek

Košice, júl 2009

Pôvodný text ZC platného ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce.
Doplnený text ZC ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce,
lokalita: Austrálska.

Pôvodný text ZC platného ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce na zrušenie.

Závazná časť ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce, lokalita: Austrálska

1. Metóda a spôsob spracovania regulačného plánu ÚPN-Z.

V rámci regulačného plánu je snaha do maximálnej miery fixovať pevnú komunikačnú pešiu kompozičnú kostru a jednotlivé identické priestory námestí a ulíc (resp. uličných profilov), ich šírkové a výškové usporiadanie. Jednotlivé prvky regulácie sú rozdelené podľa ich záväznosti na:

- záväzné
- smerné

Uličná čiara - záväzná regulačná čiara, ktorá vymedzuje uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky zástavby maximálne 4 m v úseku nie dlhšom ako 10 m, resp. prekročiť architektonickými prvkami (napr. Balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.

Stavebná čiara – je záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby. V regulačnom pláne IV. Stavby obytného súboru Košice – Ťahanovce je vo väčšine prípadov totožná s uličnou čiarou.

Hranica zástavby – doporučená čiara vymedzujúca hĺbku zástavby.

Prerušovaná línia zástavby – súvislá uličná fasáda objektu resp. skupiny objektov v max. dĺžke 50 m.

Uličná čiara - záväzná regulačná čiara, ktorá je totožná s hranicou pozemku.

Uličná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, ktorá vymedzuje uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku maximálne 6 m a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.

Uličná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku podľa potreby a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.

Stavebná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky max. 6m.

Stavebná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť podľa potreby.

V regulačnom pláne IV. a V. stavby obytného súboru Košice-Ťahanovce je vo väčšine prípadov totožná s uličnou čiarou.

Uzavretá (pevná) línia zástavby - súvislá uličná fasáda objektu resp. skupiny objektov.

Otvorená (prerušovaná) línia zástavby - prerušovaná fasáda objektu resp. skupiny objektov, alebo nezastavaná uličná čiara územného bloku.

Vnútorňá línia zástavby - orientačná čiara vymedzujúca hĺbku zástavby.

Mobilná vybavenosť v uličných priestoroch - doporučená plocha zastavaná mobilnými objektami (bez základovej konštrukcie, konštrukčne neprepojená s terénom, napr. stánky PNS).

Pevný stavebný bod - záväzný stavebný bod na uličnej, alebo stavebnej čiare, v ktorom musí byť situovaná fasáda objektu (iba pri objektoch s architektonicky zvýrazneným ohraničením priestoru).

Architektonicky zvýraznené ohraničenie priestoru - fasáda objektu môže ustúpiť do vnútra pozemku podľa potreby a prestúpiť cez uličnú čiaru do verejného

priestoru tak, aby nebolo obmedzené požadované komunikačné a kapacitné prepojenie a boli dodržané stavebné normy k susedným objektom.

Dimenzovanie verejných priestorov - záväzná vzdialenosť medzi uličnými resp. stavebnými čiarami.

Priemerná nadzemná podlažnosť - záväzný regulatív priemernej nadzemnej podlažnosti objektov v rámci bloku ako celku, ktorú niektoré objekty môžu prekročiť max. o 1 podlažie,

p – podkrovie, alebo ustupujúce podlažie.

Koeficient zastavania územného bloku – záväzný regulatív zastavanej plochy územného bloku s možnosťou ďalšieho zastavania vnútroblokového priestoru max. 10% zo zastavanej plochy bloku.

2. Všeobecné ustanovenia.

2.1. Tento regulačný plán je schválený uznesením zastupiteľstva mesta Košíc po prejednaní a odsúhlasení zastupiteľstvom mestskej časti (štatút mesta § 30) a je záväzným pre využitie a formu zástavby IV. stavby obytného súboru Košice-Ťahanovce.

2.2. Výstavba v území, riešenom regulačným plánom sa musí riadiť regulatívami tohto plánu a záväznými a smernými ustanoveniami týchto „zásad“. Pritom sa na ňu vzťahujú všetky predpisy, požiadavky a obmedzenia dané stavebným zákonom a platnými naň nadväzujúcimi vyhláškami, najmä však všeobecnými technickými podmienkami pre výstavbu.

2.3. Schválením regulačného plánu stráca platnosť všetka doteraz spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia, vzťahujúca sa na IV. stavbu obytného súboru Košice-Ťahanovce.

2.4. Schválením ZaD ÚPN-Z lokalita: Austrálska v rozsahu hraníc riešeného územia stráca platnosť všetka doteraz spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia, vzťahujúca sa na IV. stavbu obytného súboru Košice-Ťahanovce.

3. Záväzné ustanovenia.

3.1 Vymedzenie územia.

3.1.1. Územie IV. stavby súboru na ktoré sa vzťahujú tieto zásady je vymedzené v regulačnom pláne.

3.1.2. Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia mestských častí Sídliisko Ťahanovce a Ťahanovce je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu.

3.2 Využitie územia.

3.2.1. Územie je určené pre hromadnú bytovú výstavbu s príslušnou technickou vybavenosťou, základnou a vyššou sociálnou vybavenosťou a prípustnými zariadeniami obchodu a služieb pre obyvateľstva.

3.2.2. Kapacity využitia územia a intenzita zástavby sú smerne určené týmto regulačným plánom ako horný limit využiteľnosti územia a sú neprekročiteľné vcelku i v jednotlivostiach.

3.2.3. Na území súboru je prípustná len intenzívna výstavba bytových domov v mestskej štruktúre zástavby v rozvrhnutí podľa regulačného plánu.

3.2.4. Iné využitie územia, napr. pre zriadenie rozsiahlejších výrobných, skladovacích a pod. zariadení alebo monofunkčných celkov, nesúvisiacich s bývaním nie je prípustné, ani keby nebolo na chybu obytnému prostrediu.

3.3 Spôsob zástavby.

3.3.1. Pre určenie spôsobu zástavby záväzne platia regulatívy tohoto plánu, určujúce rozsah verejných priestranstiev, hranice zastavanosti, formu zástavby a jej intenzitu.

3.3.2. Regulačným plánom sa záväzne vyčleňujú plochy s prípustnou výstavbou bytových domov a plochy s prípustnou intenzívnou výstavbou rodinných domov.

3.3.3. Plochy blokov vymedzených pre bytovú funkciu je prípustne využiť pre polyfunkčnú zástavbu (doplniť funkciu občianskej vybavenosti) max. 5 % z max. podlažnej plochy bloku.

3.3.4. Regulačným plánom sa zároveň záväzne vyčleňujú plochy, ktoré je možné využiť iba pre presne špecifikované zariadenia sociálnej vybavenosti. Iné využitie týchto plôch sa nepripúšťa.

3.3.5. Záväzne sa určuje lokalizácia významných celosúborových verejno prospešných objektov (kostol, združená kultúrno-spoločenská vybavenosť).

3.3.6. Všetky doplňujúce funkcie obytných objektov ako i v nich umiestnenej vybavenosti (garáže, sklady, pomocné a technické zariadenia) musia byť riešené v rozsahu k nim prináležiacich stavebných pozemkov, primerane k rozsahu bývania či vybavenosti.

3.3.7. Vnútroblokové priestory sa prednostne využijú pre zriadenie plôch zelene a detských ihrísk s možnosťou ďalšieho zastavania max. 10 % zo zastavanej plochy bloku.

3.3.8. Vo vzťahu k verejným priestorom je spôsob zástavby, určený regulačným plánom (pevná alebo prerušovaná stavebná línia) a maximálne prípustná výška zástavby vždy záväzná. Na hlavných priestoroch je stavebník objektu v miestach, kde to je reguláciou predpísané, povinný zriadiť verejne využívatel'né podlúbia, pasáže alebo priechody v stanovenom rozsahu.

3.3.9. Všetka zástavba musí byť projektovo a realizačne riešená individuálne alebo skupinovo v menších funkčno-architektonických celkoch. Maximálne je prípustné v rámci jednej stavebnej akcie riešiť regulačným plánom vymedzený ucelený blok. Je však účelné štúdiou spresniť podiel na spoločných priestoroch riešeného bloku a médií (napr. statická doprava, trafostanice, vnútorné rozvody...).

3.3.10. Jednotlivé pozemky možno oproti verejným priestranstvám oplotiť len tam, kde to dovoľuje plánom určená štruktúra zástavby, kde sa tým zástavba účelne dopĺňa alebo si to vyžaduje charakter funkčného využitia objektu. Oplotením sa nesmú znemožniť, či obmedziť predpísané verejné služobnosti, vzťahujúce sa k parcele (priechody, prístupy a pod.). Takéto oplotenie má byť spravidla nízke alebo priehľadné. Pevné oplotenie sa pripúšťa iba vo vnútroblokových priestoroch medzi parcelami navzájom a iba tam, kde oddeľuje vlastnícky uzavreté funkčné celky. Pri potrebe dodržania prevádzky jednotlivých funkcií v bloku (napr. zásobovanie obč. vybavenosti) musia majitelia parciel zabezpečiť cez nich bezkolízny prechod (resp. prejazd).

3.3.11. Podkrovie môže byť riešené aj ako ustupujúce podlažie.

3.3.12. V hlavných uličných priestoroch súboru (osobitne na námestí v pešej zóne) sa bezpodmienečne požaduje umožniť verejné využitie parteru objektov. V priestoroch orientovaných do ulíc, nie je prípustné zriaďovať byty alebo pomocné a hospodárske zariadenia.

3.3.13. Verejné priestranstvá sa nesmú žiadnym spôsobom zastavovať. V pešej zóne a na námestiach sa pripúšťa výlučne uličný mobiliár mestského charakteru.

3.3.14. V hlavných uličných priestoroch a na námestiach je nevyhnutné dbať na vysokú architektonickú kvalitu verejných priechel'í budov. Osobitný dôraz treba klásť na architektonické riešenie významných objektov.

3.3.15. Riešenie oboch námestí je potrebné riešiť samostatnou projektovou dokumentáciou, z dôvodu navrhovaných funkcií a zariadení v týchto priestoroch hlavne pod úrovňou terénu a návrhu urbanistickej koncepcie, aby riešenia priláhlých blokov sa usmerňovali od týchto verejných priestorov.

Iné obmedzenia X1 - X5 (viď výkres č.2)

X1 – X2 3.3.16. Priestor určený pre funkciu občianskej vybavenosti distribučného charakteru a služieb vo výške jedného podlažia s využitím hornej úrovne konštrukcie na verejný priestor (námestie).

X2 - 3.3.17. Plocha námestia pod občianskou vybavenosťou riešiť plynulým, alebo podľa potreby riešenia aj terasovým prekonávaním výškového rozdielu navrhovaného U.T.

3.3.18. Zabezpečiť bezkolízne prepojenie pre peší pohyb medzi dvoma navrhovanými výškovými úrovňami námestia.

X6 - 3.3.19. Pri zmene výškovej úrovne terénu vo verejných priestoroch s peším pohybom zabezpečiť bezkolízny prejazd s min. šírkou rampy 4 m pre automobil..

X8 - 3.3.20. Podjazdy s označením X8 je prípustné nadstavť max. do výšky troch podlaží nad úrovňou U.T.

X9 - 3.3.21. Priestor riešiť ako obytnú ulicu.

3.3.22. Bezkolízny prechod cez automobilovú komunikáciu medzi IV. a V. stavbou je riešený podchodom s možnosťou posunu v rámci bloku č. 2. Posun je potrebné korigovať s potrebou priameho napojenia na blok č. 11 v V. stavbe.

x1 - 3.3.23. Pri ZaD ÚPN-Z lokalita: Austrálska v navrhovanom bloku č.401 na území s hranicu podlažnosti objektov od 5 do 8 nadzemných podlaží je potrebné zachovať priemernú podlažnosť objektov 6,5 nadzemných podlaží.

4. Záväzná lokalizácia pozemkov.

ktoré môžu byť vyvlastnené v zmysle § 29 odst.2 novely stavebného zákona 262 a § 108 odst.2.

4.1-Verejno-prospešné stavby:

blok č. 12 – lokalizácia pozemku pre zariadenie sociálnej vybavenosti – materská škola s max. plochou pozemku 2900 m²

blok č. 13 – plocha bloku je vyhradená pre základnú školu – 11.729 m²

blok č. 17 – lokalizácia pozemku pre zariadenie sociálnej vybavenosti – materská škola s max. plochou pozemku 2900 m². Ostávajúca plocha bloku je alternatívne vyhradená pre zariadenie sociálnej starostlivosti pre prestárlych občanov, alebo bytovú zástavbu na ktorú sa však nevzťahuje daný paragraf o vyvlastnení pozemku.

- plochy verejnej zelene

- trasy a plochy dopravných zariadení a technickej infraštruktúry.

Do verejnoprospešných stavieb sú zaradené všetky navrhované trasy komunikácií, plochy statickej dopravy a verejných chodníkov, líniové vedenia verejnej technickej vybavenosti (vodovod, kanalizácia, rozvody elektriny, verejného osvetlenia, plynu, tepla, telekomunikácií), vrátane k nim príslušných zariadení tak, ako sú uvedené v návrhu verejného technického vybavenia ((výkresy č. 3, 4, 5, 6, 7)

4.2 Regulačné zásady pre jednotlivé bloky.

blok č. 1

- celková plocha bloku: 2585 m²

- koeficient zastavania: 0,800

- max. podlažnosť: -

- funkčné využitie: špecifická občianska vybavenosť (kostol)

Blok musí byť z hľadiska kompozičného a architektonického riešený ako dominanta celého priestoru námestia.

X1 – pod blokom je určený priestor pre jednopodlažnú občiansku vybavenosť distribučného charakteru a služieb, ktorá svojou funkčnou náplňou prevažne zodpovedá prevádzkovej funkcii bloku.

blok č. 2

- celková plocha bloku: 3224 m²
- koeficient zastavania: 1,00
- max. podlažnosť: 3,5 + podkrovie (resp. usktupujúce podlažie)
- funkčné využitie: občianska vybavenosť (kultúra - osвета), verejné stravovanie, čiastočne obchody a služby, hromadný verejný parking.

V parteri je riešené podlubie s podchodom na V. stavbu. Architektonické stvárnenie fasád do námestí je potrebné riešiť ako významný orientačný bod, akcent.

blok č. 3

- celková plocha bloku: 2754 m²
- koeficient zastavania: 1,00
- max. podlažnosť: 5,0 + P (resp. ustupujúce podlažie)
- funkčné využitie: polyfunkčná zástavba (obchody, služby, administratíva, bývanie). Doporučujeme v distribučnej funkcii navrhovať taký druh prevádzok, ktoré nepotrebujú časté zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami.

blok č. 4,5,6,7,15,16

- celková plocha.	8765 m ²	8765 m ²	12862 m ²	9864 m ²	5625m ²	7464 m ²
- koeficient zastav.	0,233	0,233	0,233	0,24	0,228	0,239
- max. podlažnosť:	5 + p	5 + p	5 + p	5 + p	5 + p	4,5 + p

Funkčné využitie: polyfunkčná zástavba. Plochy pre občiansku vybavenosť jednotlivých blokov je nutné situovať v dotyku na verejné priestory (trasa pešieho pohybu, námestia). Doporučujeme ju riešiť max. do dvoch podlaží nad úrovňou terénu. Zásobovanie je potrebné riešiť z vnútroblokového priestoru. Ak je nutné zásobovanie z verejných priestorov, je potrebné upraviť dobu zásobovania časovými obmedzeniami a vylúčiť zásobovanie veľkými nákladnými automobilmi. Bloky č. 4,5,6,7 sú doporučené pre nadštandardný spôsob bývania.

blok č. 12

- celková plocha bloku: 7590 m²
- koeficient zastavania: 0,236
- max. podlažnosť: 4,0 + p
- funkčné využitie: polyfunkčná zástavba so štandardným spôsobom bývania.

X4 – lokalizácia plochy pre zariadenie sociálnej vybavenosti – materská škola (90 detí).

- podlažná plocha: 1080 m²
- max. plocha pozemku: 2900 m²

Hranica riešeného územia ZaD rozčleňuje bl. č.12 na dve časti. Územie týchto blokov, ktoré je mimo hranice riešeného územia je ponechávané v jestvujúcom stave ako nezastavaná plocha. Tieto územia sa budú riešiť v rámci následných ZaD ÚPN-Z pre kompletnú IV. a V. stavbu obytného súboru.

blok č. 13

- celková plocha bloku: 11729 m²
- koeficient zastavania: 0,340
- max. podlažnosť: 3
- funkcia základná 27 tr. škola

X₅ – projekt školy musí zohľadňovať potrebu jej postupného transformovania na školu s vyšším stupňom vzdelania (napr. gymnázium 1 – 8), prípadne inú funkciu. Táto požiadavka vyplýva z predpokladu klesajúcej potreby miest v ZŠ na úroveň bežného celoštátneho priemeru. Športové plochy školy nie je potrebné dimenzovať podľa normových ukazovateľov z hľadiska jej budúcej prevádzkovej (funkčnej) transformácie.

blok č. 14, 25, 26

- celková plocha bloku:	5760 m ²	5239 m ²	3413 m ²
- koeficient zastavania:	0,216	0,282	0,282
- max. podlažnosť:	4,5 + p	3 + p	3 + p

- funkcia Obytná funkcia so štandardným bývaním vo forme bytových domov s max. 5 % využitím podlažnej plochy pre občiansku vybavenosť.

V bloku č. 25 je potrebné zachovať voľný koridor pre jestvujúci kanalizačný zberač.

blok č. 17

- celková plocha bývania:	7250 m ²
- koeficient zastavania:	0,247
- max. podlažnosť:	4,0 + p

- funkčné využitie: Obytná funkcia so štandardným typom bývania v bytových domoch. Alternatívne sa doporučuje pre bývanie prestárlych občanov.

X₄ – lokalizácia plochy pre zariadenie sociálnej starostlivosti – materská škola (90 detí).

- podlažná plocha:	1080 m ²
- max. plocha pozemku:	2900 m ²

blok č. 27 – X7

- celková plocha bývania:	2113 m ²
- koeficient zastavania:	0,300
- max. podlažnosť:	2,0

- funkčné využitie: Obytná funkcia vo forme rodinných domov.

X₇ – alternatívne riešenie

blok č. 401 – x1

- celková plocha územného bloku	14 943 m ²
- koeficient zastavania:	0,45
- min. a max. nadzemná podlažnosť ú.b. 9-12, 5-8	

- funkčné využitie: Obytná funkcia vo forme bytových domov.

x1 – Výškové zónovanie (podlažnosť objektov) v územnom bloku č.401 je rozdelená hranicou podlažnosti na dve časti. Územie s hranicou podlažnosti objektov od 9 do 12 nadzemných podlaží a územie pre hranicu podlažnosti objektov od 5 do 8 nadzemných podlaží. Na území s hranicou podlažnosti objektov od 5 do 8 nadzemných podlaží je potrebné zachovať priemernú podlažnosť objektov 6,5 nadzemných podlaží.

5. Regulatív v oblasti ekológie a ochrany prírody.

5.1. Nadregionálne, regionálne a miestne prvky kostry ekologickej stability - biocentrá, biokoridory a interakčné prvky vytvárajú v katastrálnom území zónu pre zachovanie a rozvoj krajiny. Na vymedzených plochách je verejný záujem o ich ochranu a sfunkčnenie. Nie je možné na nich vykonávať činnosť, ktorá môže ohroziť alebo narušiť územný systém ekologickej stability v katastrálnom území mesta a časti Katún.

5.2. Akceptovať prvky ÚSES ako územia s ekostabilizačnou funkciou, nezasahovať do nich takými aktivitami, ktorými by bola narušená ich funkcia.

5.3. Navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene sú určené ako plochy pre realizáciu náhradnej výsadby za asanované dreviny

5.4. Okolo zberných komunikácií riešiť na určených verejných plochách výsadbu ochrannej zelene druhovo vhodnými drevinami, ktoré budú definované generelom zelene alebo rozhodnutím mesta a príslušným orgánom ochrane prírody na úseku ochrany drevín.

6. Regulatív v oblasti dopravy pre ZaD ÚPN-Z lokalita Austrálska.

6.1. Navrhovanú zbernú komunikáciu riešiť vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 12/60 (s možnosťou rozšírenia na 25/60).

6.2. Obslužné komunikácie riešiť vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 8/40 ako obojsmerná dvojpruhová smerovo nerozdelená komunikácia so šírkou medzi obrubníkmi 7,0 m a s vybudovaním parkovísk po oboch stranách komunikácie tam kde to je možné. Pozdĺžny sklon komunikácie nesmie prekročiť 9% z toho dôvodu aby bolo možné vybudovať po stranách parkoviská s kolmým radením vozidiel.

6.3. Sprístupnenie podzemných garáží riešiť vybudovaním vjazdu spoločného s výjazdom z navrhovaných komunikácií. Pre zabezpečenie vjazdu a výjazdu z garáže na západnom okraji areálu sa navrhuje obslužná komunikácia funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/40 so šírkou medzi obrubníkmi 6,0 m.

6.4. V rámci územného bloku riešiť dva požiarne chodníky sprístupňujúce bytové domy pre požiarne vozidlá. Navrhujú sa so šírkou 3,0 m.

7. Regulatív v oblasti technickej infraštruktúry pre ZaD ÚPN-Z lokalita Austrálska.

7.1. Výstavba splaškovej kanalizácie s profilom potrubí DN 600, 400 a 300 mm.

7.2. Výstavba vodovodu DN 200 a 150 mm.

7.3. Výstavba podzemného káblového VN vedenia.

7.4. Výstavba 3 transformačných staníc.

7.5. Výstavba káblových rozvodov NN v teréne a objekte.

7.6. Výstavba roxvodov verejného osvetlenia.

7.7. Výstavba vonkajších slaboprúdových rozvodov a technologických miestností.

7.8. Výstavba primárneho horúcovodu, odbočovacích šácht a odovzdávacích staníc tepla.

7.9. Trasy kolektorov sa nenavrhuje a pôvodne navrhované trasy platného ÚPN-Z sa rušia.

7.10. Trasy plynu sa nenavrhuje a pôvodne navrhované trasy platného ÚPN-Z sa rušia.

8. Ochranné pásma.

Ochranné pásma komunikácií a trás technickej infraštruktúry v riešiť v zmysle príslušných zákonných ustanovení.

9. Smerné ustanovenia.

9.1 Orientačné kapacity územia.

5.1.1. Plošný rozsah riešeného územia je 21 ha. Z toho pre blokovú bytovú zástavbu s integrovanou vybavenosťou sa vyčleňuje 10,2 ha, pre vyhradenú sociálnu vybavenosť 1,8 ha a pre ostatnú vyhradenú vybavenosť 8,6 ha. Ostatné plochy zostávajú ako verejné

a slúžia pre zriadenie prístupových komunikácií a peších priestranstiev rôzneho charakteru a rôznorodého využitia. **Z toho v riešenom území ZaD ÚPN-Z plocha územného bloku 1,5ha a jeho zastavaná plocha približne 0,67ha.**

5.1.2. V blokovej zástavbe sa regulačným plánom predpisuje hranica zastavitelnosti plôch, ktorá sa rozumie ako maximálna a neprekročiteľná a garantuje nevyhnutný rozsah voľných plôch.

5.1.3. Ako horná hranica funkčnej využiteľnosti územia sa smerne stanovuje 136000 m² všetkých podlažných plôch zástavby, z toho 93000 m² zástavby obytnej. To dovoľuje na území umiestniť cca 1045 bytov pre približne 3270 obyvateľov s primeraným podielom sociálnej, občianskej a technickej vybavenosti. **Z toho v riešenom území ZaD ÚPN-Z je priemerne 495 bytov s priemerným počtom 1245 obyvateľov.**

5.1.4. Zo zariadení vybavenosti je nevyhnutné v predpísaných kapacitách zriadiť základnú sociálnu vybavenosť pre školstvo a (alternatívne) sociálnu starostlivosť. Ostatná vybavenosť je fakultatívna; určená je len smerne a nie je ani polohovo viazaná.

9.2 Mestské investície.

5.2.1. Mestské investície spočívajú v saturácii územia technickou vybavenosťou a základnou sociálnou vybavenosťou.

5.2.2. Technická vybavenosť má primárne umožniť výstavbu a následne funkčnosť obytného súboru. Zahŕňa úpravy verejných priestranstiev, dopravné zariadenia a zariadenia technickej infraštruktúry - odkanalizovanie územia, prívod a rozvod pitnej vody, elektrickej energie, plynu, tepla a slaboprúdových zariadení.

5.2.3. *Rozsah nevyhnutnej technickej vybavenosti je určený regulačným plánom. Podľa cenovej hladiny 1992 je na zriadenie technickej vybavenosti potrebné investovať cca 61,8 mil. Sk.*

5.2.4. Základná sociálna vybavenosť zahŕňa zariadenia pre predškolskú a školskú výchovu a alternatívne pre sociálnu starostlivosť. Regulačným plánom sa záväzne stanovuje rozsah týchto zariadení a vymedzujú sa priestory ich záväznej lokalizácie.

10. Prechodné a záverečné ustanovenia.

6.1. Výstavba v obytnom súbore sa spravidla zabezpečuje účelovým odpredajom pozemkov pre bytovú výstavbu a vybavenosť jednotlivým záujemcom, ktorými môžu byť právnické alebo fyzické osoby alebo združenia (spoločnosti), ktoré sa z dôvodu zabezpečenia výstavby objektov alebo skupiny objektov utvoria.

6.2. Výstavbu verejných zariadení, saturujúcich technickú a základnú sociálnu vybavenosť zabezpečuje mesto prostredníctvom k tomu príslušných orgánov magistrátu alebo nimi poverených organizácií.

6.3. Stavebné pozemky musia byť účelne využité v súlade s ich funkciou a kapacitou, stanovenou v regulačnom pláne.

6.4. Podmienky pre projektovanie a realizáciu stavieb na základe regulačného plánu predpisuje príslušné stavebné oddelenie mestského magistrátu, ktoré zároveň kontroluje ich dodržanie a schvaľuje prípustnosť stavby.

6.5. Toto oddelenie, spolu s úradom hlavného architekta zodpovedá tiež za komplexné dodržiavanie zásad regulácie výstavby a funkčného využitia územia.

6.6. Prípadné úpravy, doplnky alebo zmeny regulačného plánu alebo jednotlivé odchýlky od záväzných regulatívov môžu byť povolené len po predchádzajúcom súhlase autora urbanistickej koncepcie a po prerokovaní v odbornom orgáne magistrátu.

6.7. *Autorský dozor nad realizáciou koncepcie prináleží podľa autorského zákona autorovi regulačného návrhu.*