

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY  
KOŠICE - KOŠICKÁ NOVÁ VES

ZMENY A DOPLNKY 2021/7







# Obsah textovej časti ÚPD

---

<b>1. Základné identifikačné údaje dokumentácie:</b>	<b>4</b>
1.1. ďalšie identifikačné údaje:	5
1.2. dôvody obstarania ZaD ÚPD	5
1.3. ciele a úlohy	5
1.4. zoznam použitých podkladov	5
1.5. vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	6
1.6. prehľad schválených ZaD ÚPN-Z	6
1.7. prehľad navrhovaných ZaD č.2021/7	7
1.8. údaje o súlade ÚPN-Z so zadávacím dokumentom	10
<b>2. Riešenie Územného plánu zóny- ZaD 2021/7</b>	<b>10</b>
2.1. vymedzenie hranice a opis riešeného územia	10
2.2. väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu obce	10
2.3. vyhodnotenie limitov využitia územia	10
4. doložka CO	14
<b>3. Záväzná časť územného plánu - ZaD 2021/7</b>	<b>15</b>
3.5 záväzné regulatívy pre lokality ZaD č. 2021/7	15

# 1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE DOKUMENTÁCIE:

---

## NÁZOV ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:

---

Územný plán Košice - Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021/7

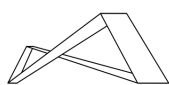
## ORGÁN ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA OBSTARÁVAJÚCI DOKUMENTÁCIU:

---

Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Oddelenie Útvar hlavného architekta mesta Košice

## SPRACOVATEĽ:

---



**NEKONEČNO**  
ARCHITEKTI

nekonečno, s.r.o., Vysokoškolská 1, 040 01 Košice

IČO: 47 922 966, obch. reg. Okr. súdu KE I,  
oddiel: Sro, vl. č. 36432/V

## ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA ZA SPRACOVATEĽA:

---

Ing. arch. Matúš Človeček, autorizovaný architekt SKA, číslo autorizácie 2525AA

## ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:

---

Ing. arch. Vladimír Debnár, č. reg.: 294

## ČLENENIE DOKUMENTÁCIE ZMIEN A DOPLNKOV

---

### Textová časť:

---

1. Základné údaje
2. Záväzná časť

### Grafická časť

---

- 01.1 Výkres širších vzťahov ZaD 2021/7
- 02 Komplexný urbanistický výkres a návrh dopravy
- 03 Návrh zásobovania plynom, elektrickou energiou, telekomunikácie
- 04 Návrh zásobovania pitnou vodou a odkanalizovanie

### 3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU - ZAD 2021/7

---

Regulatívy pre územný rozvoj Košickej Novej Vsi sa v bode 3. dopĺňajú nasledovne:

#### 3.5 záväzné regulatívy pre lokality ZaD č. 2021/7

---

Z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN HSA Košice - Záväzné regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice, časť B. Urbanistická koncepcia, bod 13 však pre zástavbu vyplývajú obmedzenia pre stavebné využitie pozemkov, ktoré sú stanovené požiadavkou na minimálne percentuálne zastúpenie zelene na pozemku pre jednotlivé funkcie a to nasledovne:

- obytné plochy málopodlažnej zástavby:
  - samostatne stojace rodinné domy: 60%
  - progresívne formy zástavby (radové domy, dvojdomy, átriové domy, terasové domy, málopodlažné bytové domy): 40%
- obytné plochy viacpodlažnej zástavby: 40%
- plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia: 20%
- plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia: 30%
- plochy výroby, skladov a stavebnej výroby: 20%
- pri polyfunkčnej zástavbe sa pre koeficient zelene použije ten postup pre výpočet, ktorý zodpovedá najviac zastúpenej navrhovanej funkcii z celkovej podlažnej plochy

Z hore uvedenej požiadavky ÚPN HSA Košice sú pre riešené časti územia, vymedzené jednotlivými lokalitami ZaD uvedené nasledovné základné regulačné mechanizmy:

#### Koeficient zastavanosti - KZ:

Určuje maximálnu možnú mieru zástavby pozemku budovami (ich nadzemnými časťami) ako pomer súčtu zastavaných plôch všetkých budov na pozemku k celkovej výmere pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

#### Podiel zelene na pozemku - PZ:

Stanovuje minimálne zastúpenie nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku z celkovej výmery pozemku ako pomer súčtu nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku k celkovej výmere pozemku. PZ musí zodpovedať „Započítateľnej ploche zelene Zz, ktorá sa vypočíta podľa postupu stanoveného v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii ÚPN HSA Košice - Záväzné regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice, časť B. Urbanistická koncepcia, bod 14. PZ zároveň stanovuje maximálnu možnú mieru zastavania pozemku budovami, keďže udáva podiel plochy pozemku, ktorý nie je možné zastavať:

Príklad:  $PZ = 0,4$  - minimálne zastúpenie nezastavaných a nespevnených plôch = 40% z celkovej plochy pozemku > budovami a spevnenými plochami je možné zastavať maximálne 60% z celkovej plochy pozemku

#### Index podlažných plôch - IPP

Definuje pomer súčtu zastavaných plôch všetkých nadzemných podlaží všetkých stavieb (budov) na pozemku k celkovej výmere pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

#### Koeficient stavebného objemu - KO

Definuje pomer súčtu obostavaných objemov nadzemných častí všetkých budov na pozemku k celkovej výmere pozemku. Obostavaný objem budov je ohraničený vonkajším povrchom obvodových konštrukcií a striech budov. Pri budovách s bodovým (stĺpovým) nosným systémom je obostavaný objem ohraničený spojnicou vonkajších okrajov nosného systému (stĺpov). Do obostavaného objemu sa nezapočítava objem stavebných konštrukcií vystupujúcich z fasády, pokiaľ pôdorysná plocha ich priemetu nepresahuje 4,0 m<sup>2</sup> a zároveň hĺbka ich vyloženia nepresahuje 1,5 m. V prípade, ak nie sú splnené uvedené podmienky, vypočíta sa obostavaný objem vystupujúcich konštrukcií ako plocha pôdorysného priemetu takejto konštrukcie, násobená výškou horného okraja konštrukcie od okolitého upraveného terénu.

## Stavebná čiara

Určuje hranicu, ktorú nie je možné stavbou prekročiť smerom do uličného priestoru.

Regulácia lokalít riešených v rámci ZaD 2021/7 je spracovaná formou regulačných listov pre jednotlivé lokality ZaD. Niektoré lokality ZaD so silne diverzifikovanou zástavbou sú rozdelené do regulačných celkov, pre ktoré sú spracované samostatné reg. listy. Regulačné celky sú značené veľkými písmenami abecedy (napr. 7.07.A).

ŠPORTOVÝ KOMPLEX „VODOJEM“			
<b>Výmera:</b>	7 576 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Pozemok športového komplexu bude súčasťou nástupného areálu lesoparku - časť Zelený dvor. Nosnou stavbou tohto komplexu bude viacúčelová športová hala s doplnkovými funkciami stravovania a služieb. Pre dopravný prístup k pozemku je navrhovaná komunikácia C3 MO 6,0/30, ktorá zároveň tvorí dopravný prístup aj k nástupnému bodu do lesoparku - časť Zelený dvor. Komunikácia bude ukončená pred objektom športovej haly verejným parkoviskom so stojiskami radenými kolmo na komunikáciu.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov technického vybavenia		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Plochy športových areálov		
<b>Nepripustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Zriadiť chodník pre peších pozdĺž fasády orientovanej do ulice. Pozdĺž komunikácie C3 MO 6,0/30 vybudovať verejne prístupné parkovacie stojiská s kolmým radením na komunikáciu.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok (pre plochy športových areálov)</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	2 NP		
<b>Výška podlažia:</b>	5 m	<b>KZ:</b>	0,55
<b>PZ:</b>	0,20	<b>IPP:</b>	1,10
<b>KO:</b>	5,50		
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb (pre plochy športových areálov)</b>			
Na pozemku športového komplexu vybudovať terénne parkovisko s kapacitou podľa STN 736110, v znení následných zmien STN.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny (pre plochy športových areálov)</b>			
Pri riešení architektúry budov dbať na prírodný charakter okolia. Na fasádach uplatniť prevažne prírodné materiály s dominanciou dreva. Predpolie budovy smerom k príjazdovej komunikácii C3 MO 6,0/30 riešiť ako verejne prístupné s peším chodníkom popri fasáde a jeho napojením na nástupný priestor lesoparku, umiestnený severne od športového komplexu. V exteriéri komplexu uplatniť prvky zvyšujúce atraktivitu prostredia - koncepcia sadových úprav a mobiliár vonkajších priestorov. Hranicu prípadného oplotenia komplexu viesť v úrovni uličnej fasády hlavného objektu - viacúčelovej haly.			

IBV „POD VODOJEMOM“			
<b>Výmera:</b>	5 902 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Slepá ulica, ukončená obratiskom a jednostranne obostavaná súvislou zástavbou radových rodinných domov po východnej strane komunikácie. Súčasťou riešenia je aj návrh obratiska pre vozidlá MHD v závere ulice Furčianska.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Nič okrem určenej funkcie.		
<b>Nepripustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Pre dopravný prístup k rodinným domom zriadiť samostatné vypojenie z C3 MO 7,25(7,5)/40 s následným pokračovaním ako miestna komunikácia C3 MO 6,5/30 a ukončená obratiskom. Pre pohyb peších zriadiť po západnom okraji C3 MO 6,5(30) chodník so šírkou min. 2,0 m. IS pre zásobovanie navrhovaných rodinných domov riešiť ako zaokruhované cez C-KN parc. č. 1152/10 - Južne od budovy SBD Košice III. a s napojením na IS na Furčianskej ulici			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	2 NP		
<b>Výška podlažia:</b>	3 m		
<b>4.c.1 Samostatne stojace budovy (extenzívna forma zástavby)</b>			
<b>PZ:</b>	0,60	<b>KZ:</b>	0,30
<b>IPP:</b>	0,60	<b>KO:</b>	1,80
<b>4.c.2 Radová zástavba (intenzívna forma zástavby)</b>			
<b>PZ:</b>	0,40	<b>KZ:</b>	0,50
<b>IPP:</b>	1,00	<b>KO:</b>	3,00
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby.			



## REGULAČNÝ LIST

Tento regulačný list nahrádza záväznú regulatívu, doplnenú v rámci ZaD 006/2015 v bode č. 3.111, B1

<b>POLYFUNKČNÝ AREÁL HERLIANSKA</b>			
<b>Výmera:</b>	11 230 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Lokalita s extenzívnou zástavbou. Zmiešaná funkcia areálov pre obchod a služby a športové areály.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia, plochy športových areálov		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Nič okrem určenej.		
<b>Neprípustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Pre dopravný prístup k areálu vybudovať komunikáciu C3 MO 6,5/30, trasovanú po južnom okraji lokality a s napojením na Herliansku ulicu v severovýchodnej časti lokality. Prístupovú komunikáciu ukončiť v juhozápadnej časti obratiskom. Vylučuje sa dopravné napojenie areálu priamym vjazdom z Herlianskej ulice ako aj priamym vjazdom z východnej strany areálu.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	2 NP		
<b>Výška podlažia:</b>	5 m		
<b>4.c.1 Pozemky a objekty občianskeho vybavenia</b>			
<b>PZ:</b>	0,30	<b>KZ:</b>	0,20
<b>IPP:</b>	0,40	<b>KO:</b>	2,00
<b>4.c.2 Plochy športových areálov</b>			
<b>PZ:</b>	0,20	<b>KZ:</b>	0,30
<b>IPP:</b>	0,60	<b>KO:</b>	3,00
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého areálu.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Architektúru budov riešiť s dôrazom na estetickú kvalitu - expovovaná vizuálna poloha.			

7.04

Tento regulačný list nahrádza záväznú regulatívu, doplnenú v rámci ZaD 006/2015 v bode č. 3.111, B2

<b>IBV „AGÁTOVÁ“</b>			
<b>Výmera:</b>	3 001 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Návrh zástavby 3 viacbytových RD, sprístupnených komunikáciou D1 MO 6,0/30, čiastočná úprava trasy C3 MO 6,0/30 podľa aktuálnej katastrálnej mapy.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Nič okrem určenej funkcie.		
<b>Nepripustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Pre dopravný prístup k rodinných domom zriadiť komunikáciu D1 MO 6,0/30 s napojením na existujúcu komunikáciu na Agátovej ulici.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	2 NP	+ podkrovie alebo ustúpené podlažie	
<b>Výška podlažia:</b>	3 m		
<b>4.c.1 Zástavba viacbytových RD (intenzívna forma zástavby)</b>			
<b>PZ:</b>	0,40	<b>KZ:</b>	0,50
<b>IPP:</b>	1,30	<b>KO:</b>	4,50
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavňé plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 73 6110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri viacbytových rodinných domoch je možnosť stojiská riešiť ako združené parkovacie plochy pre viac bytov.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavy.			

<b>KRIŽOVATKA SV. LADISLAVA / AGÁTOVÁ</b>			
<b>Výmera:</b>	1 940 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Premietnutie skutočného tvaru zrealizovanej okružnej križovatky do návrhu ÚPN-Z A úprava tvaru okolitých pozemkov podľa tvaru križovatky a napojených komunikácií.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.			
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.			
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Ostáva v pôvodnom znení - bez zmeny.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.			

RETAIL-PARK			
<b>Výmera:</b>	44 585 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Areál občianskeho vybavenia pre obchod a služby nadmestskeho významu. Predmetom riešenia je adaptácia návrhu ÚPN-Z na aktuálne majetkové usporiadanie lokality a konsolidácia stavebnej čiary po obvodě lokality.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Služby motoristom, plochy športových areálov		
<b>Neprípustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup do Retail-parku z východnej vetvy priľahlej okružnej križovatky s pokračovaním vetvy ako C3 MO 6,5/40 s obojstranným chodníkom. Parkovacie plochy pre zákazníkov a zamestnancov riešiť ako terénne veľkokapacitné, prípadne umiestnené v rámci navrhovaných budov. Kapacitu parkovacích plôch riešiť podľa požiadaviek STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN. Vnútroareálové komunikácie riešiť v súlade s STN 73 6110, z není neskorších zmien STN.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	2 NP		
<b>Výška podlažia:</b>	6 m	16,0 m od terénu	
Rešpektovať OP Letiska Košice, určené Leteckým úradom Slovenskej republiky rozhodnutím zn. 313-477-OP/ 2001-2116 zo dňa 09/11/2001, a to ochranné pásmo kužeľovej plochy Letiska Košice s obmedzujúcou výškou stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane stavebných a iných mechanizmov) a pod., v rozmedzí nadmorských výšok cca 331,8 - 390,0 m. n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 (4 %>) v smere od letiska, v zmysle výkresu č. 2.			
<b>PZ:</b>	0,30	<b>KZ:</b>	0,40
<b>IPP:</b>	0,80	<b>KO:</b>	4,80
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Priečelia nájomných obchodných prevádzok orientovať smerom na západ s pridruženým prestrešeným chodníkom pre pohyb zákazníkov. Priečelia navzájom nadväzujúcich budov prepojiť prestrešeným chodníkom. Parkovacie plochy riešiť v zmysle záväzných regulatívov pre usporiadanie územia HSA Košice, časť. C.Doprava, bod 10:			
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Miesta vsakovania na povrchu, ako aj celé parkovisko sa navrhuje ako prostriedok estetizácie prostredia, ako kombinované dielo záhradnej a krajinskej architektúry a dopravnej stavby.</li> <li>b) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel pri nových stavbách ako aj rekonštrukciách existujúcich stavieb je potrebné navrhovať tak, aby neboli realizované na úkor existujúcej udržiavanej zelene, prípadne aby bol jej záber minimalizovaný (v odôvodnených prípadoch, napr. rekonštrukcie, existujúce spevnené plochy a pod.)</li> <li>c) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s ohľadom na zásady ochrany životného prostredia, zohľadňujúc najmä potreby ekologického manažmentu dažďových vôd, udržania primeranej mikroklimy a estetizácie prostredia, ako aj požiadavky príslušných predpisov1.</li> <li>d) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s dôrazom na primerané členenie plôch medzi plochu cestných komunikácií a k nim pripojených parkovacích stojísk a zelene. V projektovej dokumentácii stavby pri realizácii parkovacích a odstavných stojísk v počte 20 a vyššie musí byť krajinným architektom navrhnutý taký druhový výber vysokej zelene, ktorý zabezpečí 60%-nú pokrývnosť parkovacích a odstavných stojísk. Správnosť návrhu zelene potvrdí svojím stanoviskom odborná organizácia mesta Košice. Na území MPR a v jej ochrannom pásme na základe individuálneho posúdenia orgánu špecializovanej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu tento regulatív nebude uplatňovaný.</li> <li>e) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú tak, aby dažďové vody z týchto plôch bolo možné odvádzať pozvoľným odtokom do plôch zelene (napr. vo forme dažďových záhrad, vsakovacích múd a rigolov) a zároveň aby bola minimalizovaná kontaminácia nižších vrstiev podložia pohonnými hmotami a prevádzkovými kvapalinami vozidiel pri súčasnom zohľadnení geologických pomerov v území a súvisiacich javov.</li> <li>f) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel s počtom parkovacích a odstavných stojísk v počte 100 a viac musia byť navrhnuté tak, aby 20% parkovacích a odstavných stojísk bolo realizovaných s vodopriepustným povrchom.</li> </ul>			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
<b>Oplotenie:</b>	Neoplocovať ako celok, potrebné oporné múry riešiť stupňovite, s vegetáciou a opatreniami na zníženie odrazu zvuku, max. výška oporného múru 1,5m, porastená zeleňou		
<b>Budovy:</b>	Priečelia orientované na západ smerom k Sečovskej ceste, riešiť ako „uličné“ s dôrazom na vizuálnu kvalitu uličnej fasády.		

ZELENÁ STRÁŇ - OV1			
<b>Výmera:</b>	11 022 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Pozemky pre výstavbu objektov občianskeho vybavenia mestského a nadmestského významu (administratíva, zariadenia zdravotnej starostlivosti, zariadenia školského a predškolského vzdelávania, ...)		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Plochy športových areálov, plochy verejnej zelene, plochy pozemkov technického vybavenia		
<b>Nepripustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup odpojením z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40 s pokračovaním dopravného prístupu ako C3 MO 6,5/40, ukončeným slepo s obrátkom. IS pre lokalitu viesť v uličnom koridore dopravného prístupu C3 MO 6,5/40. Vylučuje sa zriaďovanie vjazdov priamo z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	3 NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
<b>Výška podlažia:</b>	4 m	16,0 m od terénu	
<b>PZ:</b>	0,30	<b>KZ:</b>	0,55
<b>IPP:</b>	1,98	<b>KO:</b>	8,80
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavne a parkovacie plochy v dostatočnej kapacite podľa STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
<b>Oplotenie:</b>	Pozemky neoplocovať a ponechať verejne prístupné.		
<b>Budovy:</b>	Navrhované objekty prispôbiť mierke okolitej zástavby. Podlažnosť gradovať smerom k prepojovacej komunikácii C3 MO 7,5/40. Smerom k severnému okraju lokality postupne znižovať podlažnosť zástavby. Poslednú líniu zástavby pri severnom okraji lokality riešiť max. 3-podlažnú, bez podkrovia, alebo ustúpeného podlažia.		

ZELENÁ STRÁŇ - OV2			
<b>Výmera:</b>	942 m <sup>2</sup>		
<b>Opis:</b>	Pozemok pre výstavbu objektov občianskeho vybavenia mestského a nadmestského významu (administratíva, zariadenia zdravotnej starostlivosti, zariadenia školského a predškolského vzdelávania, ...)		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
<b>Určená funkcia:</b>	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
<b>Prípustná funkcia:</b>	Nič okrem určenej funkcie		
<b>Neprípustná funkcia:</b>	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup odpojením z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40 s pokračovaním dopravného prístupu ako C3 MO 6,5/40 a napojením na ul. Jaseňová.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
<b>Podlažnosť:</b>	3 NP		
<b>Výška podlažia:</b>	4 m	14,0 m od terénu	
<b>PZ:</b>	0,30	<b>KZ:</b>	0,55
<b>IPP:</b>	1,65	<b>KO:</b>	6,60
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné a parkovacie plochy v dostatočnej kapacite podľa STN 73 61 10, v znení neskorších zmien STN.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
<b>Budovy:</b>	Navrhované objekty prispôsobiť mierke okolitej zástavby.		

IBV „POD ZELENOU STRÁŇOU“			
Výmera:	39 346 m <sup>2</sup>		
Opis:	Rozsiahla lokalita pre individuálnu výstavbu rodinných domov zmiešaného druhu zástavby (extenzívne aj progresívne formy).		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup pozemkov v západnej časti regulačného celku riešiť dopravnými vjazdmi z C3 MOU 6,0/30. Pozemky vo východnej časti sprístupniť vjazdmi z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	3 m		
<b>4.c.1 Samostatne stojace budovy</b> (extenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,60	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	1,80
<b>4.c.2 Progresívna zástavba</b> (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,00	KO:	3,00
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri progresívnych formách zástavby (viacbytové rodinné domy) je možné parkovanie riešiť ako združené pre viaceré byty.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby. Pri progresívnej zástavbe je možné stavebne združovať max. 3 bytové jednotky.			



REGULAČNÝ LIST

IBV „BUKOVÁ“			
Výmera:	9 343 m <sup>2</sup>		
Opis:	Lokalita pre individuálnu výstavbu rodinných domov zmiešaného druhu zástavby (extenzívne aj progresívne formy).		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup pozemkov riešiť dopravnými vjazdmi z miestnych komunikácií podľa výkresu č. 2. Vylučuje sa zriaďovanie vjazdov z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	3 m		
<b>4.c.1 Samostatne stojace budovy</b> (extenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,60	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	1,80
<b>4.c.2 Progresívna zástavba</b> (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,00	KO:	3,00
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri progresívnych formách zástavby (viacbytové rodinné domy) je možné parkovanie riešiť ako združené pre viaceré byty.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby.			

7.07.E

AREÁL UMELECKEJ VÝROBY A SLUŽIEB			
Výmera:	8 235 m <sup>2</sup>		
Opis:	Lokalita 2 podnikateľských areálov s nezávadnou výrobou, umeleckou výrobou a predajnou funkciou.		
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia		
Prípustná funkcia:	Plochy pozemkov a objekty priemyselnej výroby - nezávadná výroba bez negatívnych vplyvov na funkciu bývania.		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>			
Dopravný prístup do lokality od severu je z južného ukončenia Poľnej ulice a južného smeru z Mliečnej ulice (C3 MO 6,0/40)			
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	5 m		
PZ:	0,30	KZ:	0,20
IPP:	0,40	KO:	2,00
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 73 6110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku prevádzky.			
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>			
Prispôbiť mierku budov okolitej zástavbe rodinných domov.			

PREDPOLIE CINTORÍNA	
<b>Výmera:</b>	7 087 m <sup>2</sup>
<b>Opis:</b>	Zmena dopravnej koncepcie v nadväznosti na severnú hranicu rozšírenia pohrebiska. Pôvodné kolízne dopravné riešenie sa nahrádza jednosmerným okruhom s parkoviskom umiestnením v páse vymedzenom OP VVN 110 kV.
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>	
Navrhované parkovisko pre potreby cintorína riešiť so stojiskami zo spevnenej vegetačnej plochy typu „ecoraster“ a s materiálovou skladbou umožňujúcou priesak dažďových vôd do geologického podložia. Jednosmernú komunikáciu pre prístup na parkovisko a k pozemku pohrebiska riešiť z rozoberateľnej dlažby s nerovným povrchom - prvok ukludnenia dopravy. Slepú ukončenú komunikáciu C3 MO 6,0/30, slúžiacu ako prístup k rodinným domom severne od pohrebiska ukončiť obratiskom.	
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>	
V nadväznosti na severný okraj rozšírenia pohrebiska zriadiť plochu verejnej zelene, vybavenú mobiliárom, ktorá bude slúžiť ako zhromažďovací priestor pre udalosti s väčším počtom účastníkov (pohreby a pod.)	
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	

7.09

ČOV A PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA	
<b>Výmera:</b>	11 961 m <sup>2</sup>
<b>Opis:</b>	Zmena trasy navrhovanej komunikácie C3 MO 6,0/40 podľa skutočných majetkových pomerov v lokalite, dokumentovaných katastrálnou mapou registra-C.
<b>4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb</b>	
Ostáva v pôvodnom znení - bez zmeny.	
<b>4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny</b>	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	

7.10