

# Územný plán Zóny

## Košice - DOMINO

---

### Textová časť :: čistopis

**Orgán územného plánovania,** Mesto Košice  
**ktorý obstaráva dokumentáciu:** Trieda SNP 48/A  
040 11 Košice

**Spracovateľ:** Ing. arch. Branislav Ivan  
autorizovaný architekt SKA 2147 AA  
architektonická kancelária Livinark  
Adresa: Idanská 11, 040 11 Košice  
mobil: +421 907 258 707  
e-mail: [livinark@gmail.com](mailto:livinark@gmail.com)  
[www.livinark.sk](http://www.livinark.sk)

**Odborne spôsobilá osoba** Ing. arch. Vladimír Debnár  
**na obstarávanie** SOS ÚPP a ÚPD, reg. č. 294,  
**územnoplánovacej dokumentácie:** Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov  
[vdebnar@gmail.com](mailto:vdebnar@gmail.com)  
+421 918 381 258

**Dátum spracovania:** marec 2016



OBSAH	STRANA
<b>1. Základné údaje</b>	3
1.1. Identifikačné údaje	3
1.2. Dôvod obstarania ÚPN-Z	3
1.3. Hlavné ciele a úlohy ÚPN-Z	3
1.4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN-Z	4
<b>2. Riešenie územného plánu zóny--Smerná časť</b>	4
2.1. vymedzenie hranice riešeného územia	4
2.2. popis riešeného územia	4
2.3. väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce	5
2.4. vyhodnotenie limitov využitia územia	5
2.5. urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia	6
2.6. začlenenie stavieb do okolitej zástavby	8
2.7. určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	8
2.8. Určenie zastavovacích podmienok	8
2.09. Popis dopravného a technického riešenia	15
2.10. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia:	20
2.11. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh:	22
2.12. Pozemky na vykonanie asanácie:	22
2.13. Pozemky pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb	22
<b>3. Záväzná časť--Návrh</b>	25
3.a. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb:	25
3.b. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia:	28
3.c. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok:	30
3.d. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb:	35
3.e. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny:	35
3.f. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby:	35
3.g. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov:	36
3.h. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce:	36
3.i. Zoznam verejnoprospešných stavieb:	36
3.j. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb:	37
<b>4. Dokladová časť</b>	38

## 1. Základné údaje

### 1.1. Ďalšie identifikačné údaje:

Názov zadávacieho dokumentu	Zadanie pre Územný plán zóny „ KOŠICE – DOMINO“
Katastrálne územie	Terasa
Kód obce	599981
Kód časti obce Košice – Západ	803
Kód kraja	8 – košický kraj

#### Riešiteľský kolektív:

Ing.arch. Branislav Ivan – urbanizmus  
Ing. Jiří Brda, Ing. Rastislav Lakatoš – doprava, technická infraštruktúra  
Ing. arch. Pelle Alexander – požiarna ochrana

### 1.2. Dôvod obstarania ÚPN-Z:

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny ( ďalej len ÚPN Z ) „Košice - Domino“ je záujem mesta Košice vytvoriť nástroj územného plánovania na usmernenie aktivít investorov rezidenčných projektov „Domino“ a Kobiva,“ v riešenom území.

### 1.3. Hlavné ciele a úlohy ÚPN-Z:

Hlavným cieľom celkového rozvoja územia vymedzenom Územným plánom HSA Košice je vytvorenie obytnej zóny, poskytujúcej záujemcom o bývanie v bytových domoch a rodinných domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené komplexnou technickou infraštruktúrou, komunikáciami, vnútroareálovou zeleňou a verejnou zeleňou.

#### Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej vzájomný vizuálny kontakt bytových domov a rodinných domov
- vyriešenie hlavných dopravných – obslužných väzieb zóny na existujúce zariadenia občianskeho vybavenia v záujmovom území zóny a na rozvojové územie južne od riešeného územia.

#### Ako podklad k vypracovaniu dokumentácie boli použité:

- katastrálna mapa KN-C a UO-E v digitálnom formáte .dgn
- Územný plán hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice .dgn
- Územnoplánovacia dokumentácia DOMINO – Prieskumy a rozbor
- Zadanie pre Územný plán zóny „ KOŠICE - DOMINO“ schválené uznesením MsZ č.369 z X. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach, zo dňa 14. Marca 2016
- ortofotomapa (.jpg GISPLAN)
- urbanistická štúdia Dominopark
- projekt bytového domu Kobiva
- zameranie vytýčenia vodovodu DN500 (poskytol zástupca investora Ing. Brda)

#### **1.4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN-Z:**

Návrh ÚPN-Z je vypracovaný v súlade s požiadavkami na riešenie ÚPN Z, definovanými v Zadaní pre Územný plán zóny „Košice-Domino“, ktoré bolo schválené mestským zastupiteľstvom Košice uznesením č. 369 zo dňa 14.3.2016.

## **2. Riešenie územného plánu zóny – Smerná časť**

### **2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia:**

Územie sa nachádza v zastavanom území mesta Košice k 1.1.1990, okres Košice II, v katastrálnom území Terasa, západne nad Popradskou ulicou pri Centre voľného času DOMINO na juhu mestskej časti Košice-Západ. Severnú hranicu primárne riešeného územia tvoria južné hranice parciel resp. záhrady rodinných či radových domov prístupných z ulice Kremnická, východnú hranicu tvorí ulica Popradská, z juhu sú to podľa grafickej časti južné hranice riešených parciel ležiace v dosiaľ zástavbou nedotknutom území, resp. ich minimálny záber a zo západnej strany stojí zástavba rodinných a radových domov novovznikajúcej mestskej štvrti – Grot.

Podľa parcelných čísel sa v riešenom území nachádzajú tieto parcely: reg. C, č. p. 4699/227, 228, 165, 229, 230, 231, 186, 190, 251, 252, 313 a reg. E, č. p. 6430/1, 2, 3, 4, k. ú. Terasa.

Riešené územie je vymedzené nasledovne:

- Zo západu: Hranicou pozemku KNC 4699/231
- Zo severu: Hranicou pozemkov KNC 4699/231; KNC 4699/230; KNC 4699/229; KNC 4699/165; KNC 4699/436; KNC 4699/228; KNC 4699/227; KNC 4699/1 ( KNE 6430/1,2,3,4 )
- Z východu: Hranicou pozemku KNE 6430/4
- Z juhu: Paralelnou hranicou vo vzdialenosti cca 5 m od južnej hranice pozemkov KNC 4699/1; ( KNE 6430/1,2,3,4 ) KNC 4699/227; KNC 4699/228; KNC 4699/165 po pozemkoch KNC 4699/231; KNC 4699/230; KNC 4699/229; KNC 4699/313; KNC 4699/252; KNC 4699/251; KNC 190; KNC 186; KNE 6430/3; KNC 453 KNC 456

### **2.2. Popis riešeného územia:**

Územie je toho času nezastavané, bez vedomého mestského využitia (mimo jestvujúcu funkčnú výmenníkovú stanicu), zarastené vegetáciou bez väčších hodnotných porastov ako severná časť širšieho nezastavaného územia využívaného na individuálnu rekreáciu v podobe venčenia psov, prechádzok, či rybárčenia v jazierku zvanom „Pľuvátko“. Riešená časť územia leží v nadmorskej výške 256 – 264 m.n.m. Väčšia časť územia v súkromnom vlastníctve je oplotená.

Podľa katastrálneho určenia sú pozemky na riešenom území ornou pôdou – pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu. Pozemky sú v zastavanom území obce. Celková rozloha riešenej lokality je cca 2,6 ha. V súčasnosti tvorí územie aj pešiu spojnicu s mestom pre obyvateľov bývajúcich na Luníku IX.

V susedstve riešeného územia sa nachádza vzácny biotop národného významu - jazierko na Hlinisku (Pľuvátko), pričom jazierko s jeho bezprostredným okolím sa podľa MÚSES mesta Košice zaraďuje k plochám s vysokým stupňom ekologickej stability.

V území sa miestami dlhodobo nelegálne skladuje vo vrchných vrstvách rôzna stavebná suť navezená človekom.

### **2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce:**

Plocha riešeného územia je podľa Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice (ďalej ÚPN HSA) navrhovaná pre málopodlažnú zástavbu, ktorá je pokračujúc južným smerom funkčne zmiešaná s navrhovanou občianskou vybavenosťou bližšie nekonkretizovaného typu a súbežne s Popradskou ulicou v mieste voľného nezastavaného územia sú navrhované plochy verejnej zelene v polyfunkcii so športovým využitím.

Riešené územie sa nepriamo cez Popradskú ulicu napája na jednu z dvoch hlavných priestorovo-kompozičných osí mesta - na východo-západnú.

V území ako monofunkčne navrhnutom podľa ÚPN HSA možno umiestniť doplnkové funkcie do 19% z celkovej plochy lokality.

Pri navrhovaní zásobovania teplom je žiadané posúdiť optimálny variant technického riešenia z nasledujúcich možností: pripojenie na SCZT TEKO, vlastný tepelný zdroj len s výrobou tepla, vlastný tepelný zdroj so združenou výrobou tepla a elektriny.

Nadradeným regulatívom podlažnosti v riešenom území sú nadmorské výšky určené ochrannými pásmami podľa príslušného regulatívu o ochranných pásmach letísk.

Návrh musí v zmysle regulatívov taktiež reagovať na nepriaznivé dôsledky klímy a vytvoriť opatrenia proti horúčavám, silným vetrom, suchu a intenzívnym zrážkam.

Pri navrhovaní zásobovania teplom je potrebné posúdiť optimálny variant technického riešenia z nasledujúcich možností: pripojenie na SCZT TEKO, vlastný tepelný zdroj len s výrobou tepla, vlastný tepelný zdroj so združenou výrobou tepla a elektriny.

### **2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia:**

#### Prírodné pomery:

Z geologického hľadiska je územie stabilné, bez prejavov svahových pohybov typu zosúvania a výmoľovej erózie, čo bolo dokladované vlastným geologickým posudkom na základe prieskumných vrtov a rozborov v mieste navrhovaného bytového domu. Hladina podzemnej vody je predpokladaná v hĺbke viac ako 30m pod terénom. Zo seizmotektonického hľadiska územie začleňujeme do rajónu s predpokladanou maximálnou seizmickou intenzitou otrasov 6° MSK-64. Územie je voľné pre výstavbu, nie je zarastené vyššou vegetáciou. Územie bolo v minulosti využívané ako nelegálna skládka stavebného odpadu, čo môže predstavovať určité nepredvídateľné riziká v súvislosti so zemnými prácami spojenými s výstavbou v území.

Celkové radónové riziko je v riešenom území nízke bez evidencie prognózy zvýšeného radónového rizika (eU nad 4 ppm).

Približne 100 metrov južným smerom sa nachádza biocentrum miestneho významu (BC-M 10) Jazierko na Hlinisku, ktorého územie je chránené podľa medzinárodných dohovorov ako mokrad miestneho významu. Výstavba by mala reagovať zmysle zadania na túto skutočnosť vytvorením nárazníkovej zóny pred zaujímavým priestorom mokrade, ktorá v intraviláne mesta predstavuje cenný potenciál pre citlivé rekreačné využitie.

Na riešenom území sa podľa druhu pozemkov v zmysle katastrálneho určenia nachádzajú orné pôdy a zastavané plochy a nádvoria. Na územie ako súčasť širšieho celku už bol daný súhlas na perspektívne vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske využitie.

Technická infraštruktúra:

Stredom riešeného územia prechádza tranzitné privádzacie oceľové vodovodné potrubie DN 500 tlačiace vodu do vodojemu Terasa-Hušťáky, ktorého ochranný koridor predstavuje 2,5m na obe strany potrubia. Potrubie vrátane ochranného pásma musí byť vedené v celom rozsahu riešeného územia vo verejne prístupných územiach.

V okrajovej severnej polohe územia prechádza zemné VN vedenie s ochranným koridorom 2m, ktorého trasovanie je nutné zmeniť z dôvodu jeho presunu do verejných uličných priestorov a z dôvodu uvoľnenia súkromných pozemkov k ich efektívnejšiemu využitiu. Tak isto územím prechádzajú NN vedenia, ktoré je nutné prekladať a prispôbovať navrhovanému využitiu. Časťou územia je vedené existujúce teplovodné potrubie, ktoré je navrhované na preloženie. K CVČ je privedené NTL 2 kPa plynové potrubie, ktoré je nutné rešpektovať s jeho ochranným pásmom.

Vlastnícke pomery:

Pozemky, na ktorých je navrhnuté umiestnenie stavieb bytových domov KOBIVA a DOMINO vrátane navrhovaných rodinných domov, sú vo vlastníctve potenciálnych investorov.

Časť pozemkov je toho času nelegálne zabratá vlastníckymi pozemkami severne situovaných radových domov. Časť koridoru hlavnej prístupovej komunikácie je umiestnená na súkromných pozemkoch, ktoré bude potrebné majetkoprávne vysporiadať.

Návrh parkovania pred CVČ Domino predpokladá dohodu o vysporiadaní medzi fyzickými osobami a mestom Košice.

Existujúca výmenníková stanica v riešenom území vo vlastníctve mesta Košice je situovaná bez vysporiadania na pozemkoch vo vlastníctve fyzických osôb.

Ochranné pásma letiska Košice:

Limitujúcim prvkom územia sú ochranné pásma letiska Košice. Samotný terén riešeného územia zasahuje v celom svojom plošnom rozsahu do ochranného pásma okrskového prehľadového rádiolokátora SRE a riešené územie leží iba 1-5m pod ochranným pásmom vodorovnej roviny. Vznik akejkoľvek urbanistickej štruktúry je podmienený kladným stanoviskom Dopravného úradu SR s určením max. novej výšky zástavby, prípadne iných požadovaných opatrení z dôvodu skutkového stavu, totiž že celé širšie okolité územie je zastavané rodinnými aj bytovými domami, pričom vek tejto zástavby je cca 30-40 rokov a každá budova zasahuje do každého z vyššie uvedených ochranných pásiem. V bezprostrednom susedstve riešenej lokality leží objekt Centra voľného času, ktorého výška dosahuje cca 20m. Návrh vychádza z predpokladu uznania výnimky na dané územie s obmedzením max. novej výšky zástavby, vrátane všetkých zariadení ako aj stavebných mechanizmov, porastov a pod. na 20m od existujúceho terénu.

**2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia:**

Urbanistická koncepcia vychádza zo vstupnej požiadavky umiestniť do daného územia 2 bytové domy a zvyšnú časť územia vyhradiť pre bývanie v rodinných domoch. Primárnou kompozičnou osou je koridor navrhovanej miestnej komunikácie, prepájajúcej východnú aj západnú časť mesta. Navrhovaná zástavba rieši celú severnú časť voči tejto primárnej kompozičnej osi a predpokladá budúce zastavanie južnej časti v zmysle ÚPN HSA Košice (málopodlažná zástavba v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou).

Jadrom urbanistickej kompozície je situovanie najväčších hmôt v navrhovanom území – 2 bytových domov do stredu lokality. Zvyšná časť územia je navrhnutá pre bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich 23 ks), ktoré sú navrhované hlavne v západnej časti na relatívne menších pozemkoch (cca 4,5 ár – 5 ár) so zámerom vytvoriť vyššiu hustotu adekvátnu k polohe v hĺbke zastavaného územia mesta s cieľom zamedziť nežiadúcim negatívnym dôsledkom izolovaných prímestských kolónií rodinných domov aj s cieľom ochrany súkromia voči vizuálnemu dosahu

obyvateľov navrhovaných bytových domov. Návrh kladie dôraz na definovanie charakteru verejného priestoru s jeho určením ako obytnej zóny, v ktorej si objekty radené na dotyk s verejnou časťou chránia svojou hmotou intimitu vnútorných introvertne orientovaných súkromných záhrad. Takto definovaný verejný priestor tak poskytuje možnosť vytvoriť ulicu v zmysle viacúčelového priestoru v kontraste voči degradovanému prostrediu riedkej prímestskej zástavby, kde funkcia ulice sa mení na monofunkčný dopravný-technický koridor.

Priestory navrhovaných prístupových obytných zón sú navrhované ako verejné, jednoúrovňové, bez segregácie automobilovej a pešej dopravy, navrhované s dôrazom na vysokú užívateľskú kvalitu s cieľom vytvoriť užívateľsky polosúkromný viacúčelový komunitný priestor. Obytné zóny tvoria obytné ulice a je v nich navrhovaná vozovka s povrchom dlažobného typu (kameň, betón, tehla), zatrávnené parkovacie stojiská, zeleň, stromy a neoplotené súkromné predzáhradky rodinných domov ako priestor pre vstup do obydlií.

Vo východnej časti riešeného územia návrh ÚPN-Z situuje samostatne stojace rodinné domy s prístupom z obytnej ulice v rovnakom režime ako v západnej časti územia. Takýto vývoj územia v rozsahu navrhovanom v ÚPN-Z predpokladá dohodu všetkých zainteresovaných strán. Budova výmenníkovej stanice je vo vlastníctve mesta, no pozemok na ktorom stojí je vo vlastníctve fyzických osôb. Z tohto dôvodu je po dohode zainteresovaných vlastníkov možný alternatívne presun technológie do susediacej budovy centra voľného času, ktoré disponuje dostatočnými rezervnými kapacitami aj pre prípad využívania teplovodnej technológie pri celkovom zastavaní dnes nezastavanej oblasti v okolí (týmto ÚPN-Z neriešenom území) a súčasnom uvažovanom napojení na centrálnu zásobovanie teplom z tohto zdroja, resp. presun technológie na vhodnejšie miesto v okolí. V takomto prípade je možné realizovať návrh v plnej miere pre funkčné využitie územia pre rodinné domy v málopodlažnej forme. Teplovodné vedenia budú trasované v koridore sietí navrhovanom pozdĺž hlavnej komunikácie.

Vo vývoji tejto časti územia je možné aj ponechanie stavby výmenníkovej stanice v súčasnej polohe s možnosťou jej polyfunkčného využitia. Aktívna technológia v objekte zaberá cca 20% plochy objektu a z dôvodu priestorovej efektivity a vytvárania urbánnej rôznorodosti celkovej oblasti je možné zvyšnú časť stanice využiť ako občiansku vybavenosť. Konkrétne využitie predpokladá prevádzku, ktorá svojou povahou nebude negatívne vplyvať na nosnú funkciu bývania v území, resp. nebude iniciovať enormne zvýšenie dopravnej obsluhy pre novú funkciu, čo by malo rovnako negatívny vplyv pre oblasť. Parceláciu predmetného územia je možné v takomto prípade meniť voči návrhovej výkresovej časti a prispôbiť po dohode vlastníkov týchto nehnuteľností.

Koncepcia zelene je navrhovaná pokračovaním existujúcej vzrastlej zelene predvstupového priestoru do existujúceho centra voľného času Domino, ktorý ako líniová zeleň pokračuje pozdĺž miestnej komunikácie a končí vyústením v mieste vzrastlej zelene medzi navrhovanými bytovkami.

Verejný priestor obytných zón v oblasti vstupov do rodinných domov resp. bytového domu je navrhovaný s predzáhradkami v mieste vstupu do jednotlivých objektov ako pobytová kontaktná zóna medzi miestnymi obyvateľmi, s osadením stromov v zmysle grafiky výkresu č.2. a s použitím zatrávňovacích elementov v mieste súkromných parkovacích stojísk pre každý dom. Zatrávňovače znižujú podiel spevneného povrchu v navrhovanej oblasti a sčasti sú navrhované aj nad koridormi technickej infraštruktúry.

Izolačná líniová zeleň v podobe vzrastlých stromov je taktiež navrhovaná na vizuálne odčlenenie medzi navrhovaným bytovým domom a obytňou zónou s rodinnými domami vo východnej časti riešeného územia (reg.blok B-03 resp. B-04).

Koncepcia zelene sa snaží negovať nepriaznivé dôsledky klimatického vývoja z pohľadu intenzívnych dažďov, tepla a sucha v oblasti.

## **2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby:**

Okolitá zástavba pozostáva z rodinných domov vo forme samostatne stojacich aj v radovej forme a z hmotovo väčšieho objektu centra voľného času Domino, ktorého forma aj funkcia nadväzuje na blízke gymnázium so základnou školou.

Návrh situuje do riešeného územia rodinné domy v obdobnej forme ako okolitá zástavba (radové a samostatne stojace domy do 2 nadzemných podlaží miestami s obývaným podkrovím) a v strednej časti územia v mieste výškového terénneho hrebeňa zástavba graduje v podobe 2 bytových domov do výšky max. 20 m. Bytové domy svojou výškou aj kubickou priestorovou formou nadväzujú na funkcionalistickú architektúru centra voľného času a svojou severo-južnou orientáciou nevytvárajú pre severne situovanú zástavbu fyzickú bariéru.

Situovanie radovej zástavby je podmienené dohodou vlastníkov v rámci jedného bloku ulice s identickým architektonicko-stavebným prevedením.

## **2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky:**

Medzi stavebné pozemky nemožno zaradiť pozemky :

- uličných koridorov aj koridorov obytných zón s miestnymi komunikáciami, s pešími chodníkmi, s miestami určenými pre parkovanie a sprievodnú, vyhradenú či izolačnú prípadne líniovú zeleň,
- koridory technickej infraštruktúry, navrhované aj existujúce s ich ochrannými pásmami,
- priestor medzi bytovými domami vyhradený pre zeleň v rozsahu výkresu č.02 .

Presné hranice týchto priestorov vymedzuje grafická časť.

## **2.8. Určenie zastavovacích podmienok :**

V zmysle logických majetko-právnych väzieb na konkrétne parcely a taktiež z dôvodu funkčno-priestorového návrh rozčleňuje územie na 5 regulačných častí – blokov.

+++++

### **Blok B-01:**

Celková plocha bloku: 8550 m<sup>2</sup>

Parcelné čísla bloku: KN-C 4699/231, KN-C 4699/230, KN-C 4699/229 a časť parcely KN-C 4699/165 s druhom pozemku-orná pôda.

Plocha bloku je určená pre bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich v počte 19ks.

Uvažované je s 19 bytmi pre 76 obyvateľov (rátané pri uvažovanej max. obložnosti 4 ob/byt). Návrh uvažuje s formou domov ako samostatne stojacich s navrhovanou smernou parceláciou v zmysle výkresovej časti, pričom vzhľadom k želannej vyššej efektívite využitia pozemkov v kontexte polohy riešeného územia v širšom centre Košíc návrh umožňuje niektoré rodinné domy osadzovať na hranicu pozemku v princípe určenia v regulačnom výkrese (č.05). Konečnú parceláciu pozemkov je možné meniť pri zachovaní počtu domov a princípov zastavania. Ako formu zástavby je možné uvažovať aj s intenzívnejším druhom radovej zástavby, ktorá je podmienená dohodou vlastníkov minimálne 3 susediacich pozemkov. Zástavba musí dodržať stavebnú čiaru v neprerušovanej dĺžke min. 5m. Uličná čiara je definovaná v regulačnom výkrese č.4 ako vonkajšia hranica verejne prístupného priestoru.

Objekty sa navrhujú ako max. 2 podlažné.

Prípustné je zriaďovanie malých podnikateľských prevádzok bez negatívneho vplyvu na bývanie, obchod, služby.



Nepripustné je využívanie objektov na hospodársky chov zvierat či v navrhovaných objektoch, či v podobe nových doplnkových objektov, budovanie samostatne stojacich objektov garáží, umiestňovať do objektov či ich častí funkcie výroby a služieb, ktoré budú v okolí neúmerne zvyšovať hlučnosť, zápach, prašnosť, vibrácie, resp. inak negatívne vplyvať na určenú funkciu bývania.

Architektonické riešenie: rodinné domy vzhľadom na prioritu dosiahnuť vizuálnu jednotu v oblasti ako prvku výrazne zvyšujúceho užívateľskú kvalitu sa doporučujú navrhovať jednotne v kubických abstrahovaných minimalistických formách s plochými strechami. Strechy rodinných domov v kontaktnom území s bytovým domom v ich vzájomnej vzdialenosti do 30m sa z dôvodu ich vizuálnej blízkosti predpisujú v prevedení ako zelené vegetačné. Ostatné strechy je odporúčané realizovať ako zelené aj z dôvodu ochrany pred negatívnym klimatickým pôsobením aj z dôvodu vizuálneho dosahu pre obyvateľov bytového domu v susedstve. Presahy či ustúpenia 2. nadzemných podlaží sa ponechávajú na rozhodnutie v následnom stupni projektovej dokumentácie s možným maximálnym presahom 1m voči prízemiu-vstupnému podlažiu.

Farebné prevedenie zástavby musí byť jednotnej koncepcie. Navrhujeme chladný výber farieb v alternatívach s použitím bielej, desaturovanej hnedej, tmavo modrej a sivej s prípadným farebným akcentom na menšej ploche. Použitie prírodných, tradičných či trvácnych materiálov ako drevený obklad, fasádna tehla, keramika či pohľadový betón je možné.

Situovanie domu na parcele: Domy sú situované na vlastných parcelách určených pre zastavanie, niektoré sú situované na hranici parcely v zmysle výkresovej časti, výkres č. 5. V prípade návrhu radovej zástavby je možné zlučovať plochy určené k zastavaniu vo výkrese č. 5 pri zachovaní definovaných koeficientov regulačného bloku na minimálne 3 susediacich pozemkoch. Domy tvoria časťou svojej fasády uličnú čiaru, pričom pre každý dom sú priradené 2 parkovacie stojiská navrhované ako pripustné zo zatrávneným povrchom (nezarátava sa do celkového koeficientu zastavanosti). Vstup do domu je z predzáhradiek, ktoré sú vo vlastníctve majiteľa domu, avšak sú ponechané ako verejne prístupné, bez možnosti oplotenia. Zmysel takéhoto návrhu je vo vytváraní charakteru obytnej ulice s posilnením sociálnych kontaktov sa obyvateľov. Súčasťou verejného priestoru vstupu do rodinných domov bude aj kontajner komunálneho odpadu situovaný ako súčasť predzáhradiek v jednotnej architektonickej koncepcii celého reg.bloku s integrovanými prípojkami a meračmi médií. Odpad produkovaný obyvateľmi možno zaradiť v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, do skupiny 20-Odpady komunálneho odpadu.

Oplotenia je možné realizovať medzi súkromnými parcelami navzájom a medzi parcelami a verejne prístupným priestorom, kde je ich možné umiestňovať jedine v mieste podľa grafického riešenia výkresu č.05, pričom ich materiálová povaha v styku s verejným priestranstvom sa predpisuje výšky 1,4m od úrovne terénu v prevedení – živý plot s drôteným pletivom v jeho hmote alebo na okraji. Stavebná čiara je v mieste obytných zón v zmysle výkresu č.2 totožná s uličnou čiarou s cieľom vytvoriť obytnú komunikačnú ulicu.

Napojenie domov na techn. infraštruktúru je z verejného uličného priestoru, resp. obytnej zóny, kde je pre tento účel vymedzený zemný koridor.

<b>B-01</b>	<b>Samostatne stojaci RD</b>	<b>Radová zástavba</b>
<b>Podlažnosť</b>	2	2
<b>KZ</b>	0,45	0,6
<b>KZo</b>	0,45	0,6
<b>IPP</b>	0,75	0,9
<b>KO</b>	2,2	2,4

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max. možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

+++++

### **Blok B-02:**

**Celková plocha bloku:** 1210 m<sup>2</sup>

Regulačný blok sa nachádza na časti parcele KN-C 4699/165-druh pozemku: orná pôda.

Plocha bloku je funkčne určená pre bývanie vo forme 1 málopodlažného bytového domu, pre vnútroblokovú vyhradenú zeleň, pre parkovanie, občiansku vybavenosť a priestory určené pre trasovanie inžinierskych sietí.

**Bytový dom** (BD) je navrhovaný s max. 4 nadzemnými podlažiami, pričom maximálna výška vrátane všetkých jeho častí či zariadení je obmedzená do 20m. Uvažované je s cca 22 bytmi pre 70 obyvateľov (rátané pri uvažovanej max. obložnosti 1 a 2 izbových bytov 2 ob/byt, resp. 4 ob/byt pri 3 a 4 izbových bytoch). Bytový dom je radený v severo-južnom smere, rovnobežne s druhým bytovým domom v regulačnom bloku B-03. BD dodržiava stavebnú čiaru v zmysle výkresu č.05 (6m od hranice vozovky) a zároveň nezasahuje do ochranného pásma prívodného vodovodného potrubia DN 500 prechádzajúceho územím z východnej strany BD žiadnou časťou svojej konštrukcie. 1.PP bytového domu je vyhradené pre parkovanie, príslušenstvo domu a komunikačné jadrá. Vstup na vlastný pozemok pre automobily k parkovaniu je zo západnej strany. Presnú polohu vjazdu definujú následné stupne projektovej dokumentácie a voči regulačnému výkresu môže byť rozdielna.

**Parkovanie** pre obyvateľov bytového domu je uvažované v sčasti zapustenom parteru (1.pp) a vo verejnom uličnom priestore ako vyhradené pre bytový dom. Plochá strecha parkovania v 1.pp, ktorá vybieha východným smerom do vonkajšej strany voči fasáde nadzemných podlaží sa predpisuje ako funkčná vegetačná s retenčnou schopnosťou a ako taká sa jej plocha nezarátava do celkového koeficientu zastavanosti objektami. Vybíhajúcu plochu parkoviska 1.pp je možné v 1.pp sčasti do 50% využiť ako pochôdznu s terasami pre byty. Presný počet parkovacích miest bude definovaný v zmysle platných ukazovateľov STN 73 6110 - v projekte pre územné rozhodnutie. Ako neprípustné je budovanie voľne stojacich garáží.

Plocha vozovky sa vzhľadom na polohu v ochrannom pásme vodovodného tranzitného potrubia pod ňou uvažuje ako skladaná, napr. z betónových prefabrikátov. Plocha exteriérových stojísk sa navrhuje ako priepustná zo zatrávneným povrchom (nezarátava sa do celkového koeficientu zastavanosti).

**Zeleň** na parcele bytového domu je žiadúce vybaviť detským ihriskom pre hry detí predškolského, raného školského veku, prípadne aj pevným športovo-relaxačným vybavením pre dospelých, rovnako aj vzrastlou zeleňou. V zeleni sa navrhuje vzhľadom na jej relatívne malú plochu uplatniť zákaz venčenia psov.

Kontajnery separovaného zberu komunálneho odpadu sú situované do verejného priestoru obytnej zóny. Presná poloha môže byť voči regulačnému výkresu zmenená v závislosti na konkrétnej dispozícii bytového domu a môže byť uvažovaná aj z južnej strany BD. Odpad produkovaný obyvateľmi možno zaradiť v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, do skupiny 20- Komunálne odpady vrátane ich zložiek zo separovaného zberu.

**Architektonické riešenie:** bytový dom sa má viazať na kubické formy budov približne zhodnej výšky, či plošne väčšieho rozsahu – blízke CVČ, či gymnázium. Žiadúce je dom otvárať v zmysle budovania obytných miestností západným aj východným smerom. Farebnosť domu je v kontexte náprotivného domu, s ktorým by malo farebné riešenie súvisieť ako aj byť v kontexte s rodinnými domami v okolí. Navrhujem chladný výber farieb s použitím bielej a sivej s prípadným farebným akcentom na menšej

ploche. Použitie prírodných, tradičných či trvácnych materiálov ako drevený obklad, fasádna tehla, keramika či pohľadový betón je možné.

Strecha sa uvažuje ako plochá.

Napojenie na techn. infraštruktúru je uvažované z verejného uličného priestoru, resp. koridoru v obytnej zóne zo západnej strany bloku resp. južnej, kde je pre tento účel vymedzený zemný koridor. Nepripustné je akékoľvek iné využitie.

<b>B-02</b>	<b>Bytový dom</b>
<b>Podlažnosť</b>	1pp +4 np
<b>KZ</b>	0,65
<b>KZo</b>	0,65
<b>IPP</b>	2
<b>KO</b>	6,3

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku, plocha podzemného podlažia nie je zahrnutá do koeficientu)

+++++

### **Blok B-03:**

Celková plocha bloku: 1870 m<sup>2</sup>

Parcelné čísla bloku: KN-C 4699/228, KN-C 4699/227 s druhom pozemku-orná pôda.

Plocha bloku je funkčne určená pre bývanie vo forme 1 bytového domu a nadväzujúce parkovanie spolu s vyhradenou zeleňou. Z dôvodu požiadavky vlastníka parcely aj budúceho užívateľa bytového domu sa pozemok uvažuje ako súkromný bez prístupu verejnosti, oplotený v predpísanej výške v dotyku s verejne prístupnými priestormi resp. v dotyku s uličnou čiarou 1,4m od úrovne terénu v prevedení - vegetačný živý plot s drôteným pletivom v jeho hmote alebo na okraji.

Bytový dom je navrhovaný ako 4 podlažný, pričom maximálna výška vrátane všetkých jeho častí či zariadení je obmedzená do 20m. Uvažované je s 16 bytmi pre 56 obyvateľov (rátané pri uvažovanej max. obložnosti 2 izbových bytov 2 ob/byt, resp. 4 ob/byt pri 3 a 4 izbových bytoch). Vstup do objektu je situovaný z juhovýchodnej strany v bezbariérovom prevedení. Plocha parteru je vyhradená pre jednomiestne aj dvojmiestne garáže v celkovom počte 16ks pre parkovanie 22 automobilov. Exteriérový počet odstavných plus parkovacích stojísk sa navrhuje v počte 10 ks, z toho 2 miesta pre ZŤP. Exteriérové stojiská sa navrhujú so zatrávneným vodopriepustným povrchom umožňujúcim vsakovanie dažďovej vody do podlažia (nezarátané do celkovej zastavanosti). Areál je jednosmerne dopravne zokruhovaný vnútroareálovou účelovou neverejnou komunikáciou min. šírky 3,5m, pre možnosť prejazdu pohotovostných vozidiel. Pri vstupe do areálu je vymedzený chránený priestor pre kontajnery separovaného zberu komunálneho odpadu so samostatným prístupom pre jeho odvoz kompetentnou organizáciou pre odvoz a zneškodňovanie komunálneho odpadu. Odpad produkovaný obyvateľmi možno zaradiť v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov, do skupiny 20- Komunálne odpady vrátane ich zložiek zo separovaného zberu.

Stavebná čiara je predpísaná 6m od hranice vozovky.

Architektonické riešenie: Forma BD je obdobnej kubickej formy ako náprotivný BD, či susediace centrum voľného času s plochou strechou. Strecha objektu je zelená, vegetačná a zarátava sa do

celkovej plochy zelene, resp. nezarátava sa do celkového koeficientu zastavanosti regulačného bloku.

Farebné riešenie je obdobné ako v prípade náprotivného bloku, s ktorým by malo farebné riešenie súvisieť. Navrhujeme chladný výber farieb s použitím bielej a sivej s prípadným farebným akcentom na menšej ploche. Použitie prírodných, tradičných či trvácnych materiálov ako drevený obklad, fasádna tehla, keramika či pohľadový betón v ich prirodzenom výzore je doporučené.

Napojenie na techn. infraštruktúru je uvažované z verejného uličného priestoru z južnej strany BD, kde je pre tento účel vymedzený zemný koridor.

Prípustné je zriaďovanie malých podnikateľských prevádzok bez negatívneho vplyvu na bývanie, obchod, služby v parteroch v 1 nadzemnom podlaží (možnosť napr. redukcie garáží s ich funkčnou náhradou na vlastnom pozemku).

Neprípustné je akékoľvek iné využitie.

<b>B-03</b>	<b>Bytový dom</b>
<b>Podlažnosť</b>	4np
<b>KZ</b>	0,6
<b>KZo</b>	0,5
<b>IPP</b>	2
<b>KO</b>	5,9

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

+++++

### **Blok B-04:**

Celková plocha bloku: 3120 m<sup>2</sup>

Reg.blok leží na častiach parciel KN-C 4699/1, UO-E 6430/1, UO-E 6430/2, UO-E 6430/3, UO-E 6430/4 s druhom pozemku-orná pôda.

Plocha bloku je funkčne určená pre občiansku vybavenosť, technickú vybavenosť a pre bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch s návrhovým počtom bytov 4 pre 16 obyvateľov (rátané pri uvažovanej max. obložnosti 4 ob/byt).

Návrh predpokladá 2 alternatívy vývoja v území: demoláciu existujúcej budovy *výmenníkovej stanice tepla* a presun jej aktívnej teplovodnej technológie na iné príslahlé územie mimo riešenú lokalitu alebo do objektu súčasného centra voľného času a v ploche regulovaného bloku situuje 4 *samostatne stojace rodinné domy* s prispôbenou smernou parceláciou v zmysle výkresovej časti. Vstupy do objektov RD sú z priestoru prístupovej obytnej zóny v zmysle výkresovej časti.

V prípade ponechania existujúcej výmenníkovej stanice tepla v území (alternatíva 2) sa navrhujú voľné priestorové kapacity budovy po potrebných stavebných úpravách využiť ako doplnková *občianska vybavenosť* vo forme, ktorá nebude narúšať hlavnú funkciu v oblasti (bývanie) svojou náplňou či prípadným zásobovaním. Prevádzka občianskej vybavenosti rovnako nesmie nad mieru prípustnú pre bývanie v okolí iniciovať zvýšenie dopravného zaťaženia v oblasti. Ako druh občianskej vybavenosti sa uvažuje využitie športovo-relaxačné (fitness, posilňovňa), občerstvovacie (denný podnik), obchodno-služobno-administratívne (predajňa, služby, kancelárie). Vstup do objektu je situovaný v súčasnosti zo západnej strany. Je ho možné zachovať, prípadne aj presunúť na južnú stranu objektu. Ako parkovanie pre občiansku vybavenosť sa predpokladá využiť parkovacie stojiská pred blízky centrom voľného času Domino. Ostatná časť územia je v tejto alternatíve navrhovaná

na zastavanie samostatnými stojacimi rodinnými domami v zmysle schém výkresovej časti mimo miesto existujúcej budovy výmenníkovej stanice.

Súčasťou verejného priestoru vstupu do rodinných domov bude aj kontajner komunálneho odpadu situovaný ako súčasť predzáhradiek.

Architektonické riešenie:

*Rodinné domy:* vzhľadom na prioritu dosiahnuť vizuálnu jednotu v oblasti ako prvku výrazne zvyšujúceho užívateľskú kvalitu sa doporučujú navrhovať jednotne v kubických abstrahovaných minimalistických formách s plochými strechami. Strechy rodinného domu v dosahu 30m od bytového domu predpisujeme realizovať ako zelené-vegetačné.

Presahy či ustúpenia 2. nadzemných podlaží sa ponechávajú na rozhodnutie v stupni stavebného konania s uvažovaným maximálnym presahom 1m voči prízemiu-vstupnému podlažiu.

Farebné prevedenie radovej zástavby musí byť jednotné. Navrhujeme chladný výber farieb s použitím bielej, desaturovanej hnedej, tmavo modrej a sivej s prípadným farebným akcentom na menšej ploche. Použitie prírodných, tradičných či trvácnych materiálov ako drevený obklad, fasádna tehla, keramika či pohľadový betón je možné.

*Výmenníkova stanica (v prípade ponechania objektu v území podľa budúcich dohôd vlastníkov pozemkov a budovy):* funkcionalistický výraz existujúcej budovy sa odporúča zachovať v súlade s tvaroslovím v celej riešenej oblasti ako aj susediaceho centra voľného času. Fasádu budovy je nutné obnoviť. Budovu nie je možné nadstavovať vzhľadom na možné tienenie severne situovaného RD v blízkosti, ale je možné ju využiť (šport, relax, technické vybavenie). V tom prípade je nutné brať do úvahy jej vizuálnu blízkosť pre obyvateľov bytového domu a tomu ju prispôbiť (technológiu maskovať, strechu realizovať ako zelenú, prípadne pochôdznu, či so štrkovým násypom). Farebné a materiálové riešenie sa pripúšťa aj odlišné, kontrastné, extrovertnejšie od okolitej zástavby vzhľadom na odlišnú funkciu.

Situovanie domov na parcele: Domy sú situované na vlastných parcelách určených pre zastavanie v zmysle výkresovej časti, výkres č. 4, pričom je vymedzená využiteľná plocha pre výstavbu v rámci ktorej je možné stavať pri súčasnom dodržaní regulačných koeficientov. Rodinný dom v dotyku s miestnou obslužnou komunikáciou je nutné situovať na stavebnej čiare s dĺžkou min. 5m bez prerušenia súčasne aj RD orientované do prístupovej obytnej zóny.

Oplotenia je možné realizovať medzi súkromnými parcelami navzájom a medzi parcelami a verejne prístupným priestorom, kde je ich možné umiestňovať jedine v mieste podľa grafického riešenia výkresu č.05 na , pričom ich materiálová povaha v styku s verejným priestranstvom sa predpisuje výšky 1,4m od úrovne terénu v prevedení – živý plot s drôteným pletivom v jeho hmote alebo na okraji.

Zeleň: z dôvodu vizuálneho oddelenia rodinných domov od bytov susedného bytového domu sa doporučuje podľa výkresu č.02 izolačná líniová vzrastlá zeleň.

Napojenie domov na techn. infraštruktúru je z verejného uličného priestoru, resp. obytnej zóny, kde je pre tento účel vymedzený zemný koridor.

Nepripustné je využívanie objektov na hospodársky chov zvierat či v navrhovaných objektoch, či v podobe nových doplnkových objektov, umiestňovať do objektov funkcie, ktoré budú v okolí neúmerne zvyšovať hlučnosť, zápach, prašnosť, vibrácie, resp. inak obťažovať nosnú funkciu bývania v okolí.

<b>B-04</b>	<b>Samostatne stojaci RD</b>	<b>Objekt technickej a obč. vybavenosti</b>
<b>Podlažnosť</b>	2np	1
<b>KZ</b>	0,4	0,5
<b>KZo</b>	0,3	0,4
<b>IPP</b>	0,6	0,4
<b>KO</b>	1,8	1,2

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

+++++

### **Blok B-05:**

*Celková plocha bloku:* 8800 m<sup>2</sup>

Reg.blok leží na častiach parciel KN-C 4718/104 s druhom pozemku-zastavaná plocha a nádvorie, KN-C 4699/231, KN-C 4699/230, KN-C 4699/229, KN-C 4699/165, KN-C 4699/313, KN-C 4699/252, KN-C 4699/228, KN-C 4699/227, KN-C 4699/251, KN-C 4699/190, KN-C 4699/186, KN-C 4699/1, KN-C 4699/453, KN-C 4699/456, KN-C 4699/458 s druhom pozemku-orná pôda, , KN-C 4698/12, KN-C 4698/1, KN-C 4732/21, KN-C 4697/38 s druhom pozemku-zastavaná plocha a nádvorie, UO-E 6430/1, UO-E 6430/2, UO-E 6430/3 a UO-E 6430/4, UO-E 6431, UO-E 6432, UO-E 6433, UO-E 6434, UO-E 6435, UO-E 6436, UO-E 6437 s druhom pozemku-orná pôda.

Plocha bloku je funkčne určená pre dopravu (statickú aj dynamickú, pešiu, cyklistickú a automobilovú), verejnú zeleň a pre technickú infraštruktúru. V prípade dostatočných priestorových kapacít plôch zelene je možné situovať do plochy bloku menšie detské ihrisko.

Dopravné riešenie je tvorené miestnou obslužnou komunikáciou, ktorou sa územie napája na okolitú štruktúru mesta, z východu na miestnu zbernú komunikáciu funkčnej triedy B2 - Popradskú cestu a zo západu na miestnu obslužnú komunikáciu - Topolčiansku ulicu a systémom slepo ukončených ulíc obytných zón. Napojenie územia zo západu je realizované úsekom nemotoristickej miestnej komunikácie funkčnej triedy D1. Komunikácie pre peších sa navrhujú v uličnom koridore miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2 MO 7/40 resp. D1, v rámci ktorých navrhujeme trasovať cyklochodník trasovaný v koridore ulice Popradská ako zlúčený s chodníkom pre peších.

Parkovanie je riešené ako kolmé aj pozdĺžne v zmysle grafickej časti. Pešia doprava je od automobilovej v zmysle výkresovej dokumentácie v niektorých miestach miestnej obslužnej komunikácie oddelená líniovým pásom zelene, v miestach obytných zón nie je doprava segregovaná (mimo západné dopravné prepojenie), je v jednej výškovej úrovni s návrhovou max. rýchlosťou 20 km/h pre automobily, parkovanie v obytnej zóne je možné len na vyznačených miestach. V zmysle STN 73 6110 tieto obytné ulice radíme do funkčnej triedy D1 – nemotoristické miestne komunikácie - obytné zóny, kde min. šírka jazdného pruhu je 2,5m, pričom podmienky premávky budú upresnené v nižších stupňoch projektovej dokumentácie. Presná funkčná delba priestoru obytných zón sa môže od regulačného výkresu č.05 odlišovať, no princíp urbanistickej organizácie musí byť zachovaný.

Navrhované polohy križovatiek sprístupňujúcich južné územie mimo hranice riešeného územia sú nezáväzná. Budú predmetom riešenia v rámci spracovania samostatného územného plánu zóny pre túto južne situovanú lokalitu. V rámci regulovania navrhovanej ťažiskovej miestnej komunikácie C2 návrh požaduje logickú väzbu budúcich križovatiek sprístupňujúcich toto južné územie na v tejto

zóny navrhované križovatky, resp. dodržanie limitov vyplývajúcich z platnej dopravnej legislatívy a noriem STN.

Koridory určené pre technickú infraštruktúru sú vedené vo verejne prístupných priestranstvách pozdĺž miestnej obslužnej komunikácie, od ktorej sa ďalšie jednotlivé vetvy koridorov odpájajú do obytných zón k rodinným domom, resp. priamo k bytovým domom. Koridory sú vedené v zelených pásoch pozdĺž komunikácií, v obytných zónach pod parkovacími stojiskami s predpísaným zatravneným povrchom, resp. v priestore predzáhradiek. Pri trasovaní resp. krížení existujúcich aj navrhovaných vedení treba postupovať v zmysle zákonov č.442/2002 Z. z., č. 251/2012 Z.z., č. 100/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.657/2004 Z.z., resp. podľa STN 73 6005.

Zeleň je v území reg. bloku komponovaná pozdĺž miestnej komunikácie ako vzrastlá líniová nadväzujúca na zeleň v priestore pred Centrom voľného času Domino. Ako zatravnené sa navrhujú miesta určené pre parkovanie automobilov. Ojedinelé stromy sú navrhované v zmysle výkresovej časti do obytných zón. Ich poloha sa môže upravovať vzhľadom na úpravy obytných zón so zachovaním navrhovaného princípu organizácie. Umiestnenie zelene v regulačnom bloku je v zmysle výkresu č.02.

## **2.9. Popis dopravného a technického riešenia:**

### **Doprava:**

Dokumentácia navrhuje prístupovú miestnu obslužnú komunikáciu C2 MO 7/40 k obytným domom Kobiva, Domino a k jednotlivým rodinným domom. Navrhovaná komunikácia a prístupové chodníky sa z východu napájajú na jestvujúcu komunikáciu Popradská a na západe sa úsekmi miestnej komunikácie funkčnej triedy D1 napoja na ulice Topoľčianska a Breznianska v existujúcej križovatke. Komunikácia bude navrhnutá ako obojsmerná s dvoma jazdnými pruhmi a bude mať obslužnú šírku 6,0 m.

Vedľajšie prístupové komunikácie k rodinným domom sú „slepé ulice“ – obytné zóny bez možnosti ďalšieho pokračovania. Doprava v týchto obytných zónach nie je segregovaná, je v jednej výškovej úrovni s návrhovou max. rýchlosťou 20 km/h pre automobily, parkovanie v obytnej zóne je možné len na vyznačených miestach. V zmysle STN 73 6110 tieto obytné ulice radíme do funkčnej triedy D1 – ide o komunikácie v obytných zónach, kde min. šírka jazdného pruhu je 2,5m.

Obytný dom Kobiva bude mať vlastnú prístupovú jednosmernú vnútro - areálovú komunikáciu, ktorá bude slúžiť výlučne pre potreby obyvateľov bytového domu.

Na hlavnej komunikácii sa nenachádzajú parkoviská. Na hlavnú komunikáciu sú priamo nadviazané prístupové chodníky. Chodníky budú mať šírku 1,50 – 2 m. Niektoré chodníky v obytnom súbore sú riešené samostatne – mimo komunikácie.

Polomery vetiev nových križovatiek sú 8,0 m a zodpovedajú predpokladanej skladbe dopravného prúdu v riešenom území.

Parkovacie plochy sú situované pozdĺž komunikácií pri vstupoch do rodinných domov. Bytové domy majú vlastné uzavreté parkoviská. Bytový dom Kobiva má vlastné parkovacie miesta v uzavretom areály, ktoré dopĺňajú garážové odstavne plochy. Bytový dom Domino disponuje krytými parkovacími miestami vo vnútornom dispozičnom riešení 1. PP.

Na všetkých parkoviskách sa jedná o kolmé alebo pozdĺžne státi s vyhradenými státiami pre imobilných.

Vzhľadom na rozsah obytného súboru a charakter dopravy v ňom (obytné zóny - slepé ulice) so samostatnými cyklistickými cestičkami zóna neuvažuje. Cyklodoprava sa navrhuje v území zóny v

priestore vozovky miestnej komunikácie s dopravným značením piktogramom na vozovke s napojením sa na existujúci zlúčený cyklochodník v Popradskej ulici (doprava pešia s cyklistickou). Vzhľadom na absenciu zastávky mestskej hromadnej dopravy smerom do centra mesta, ktorá by spĺňala dochádzkovú vzdialenosť 500m, návrh osadzuje v dnešnej trase MHD v ulici Popradská novú autobusovú zastávku na pozemku vo vlastníctve mesta. Zastávka v smere ku konečnej autobusov je situovaná v dostupnej vzdialenosti do 500m.

Pre návrh boli použité charakteristiky komunikácií podľa STN 73 6110 „Projektovanie miestnych komunikácií“ a STN 73 6056 „Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel“.

**Technická vybavenosť** je umiestnená do koridorov verejne prístupných poväčšine v súbehu s miestnymi komunikáciami. Prívodný vodovodný rad je plne rešpektovaný (podľa jeho vytýčenia odbornou organizáciou) osadením do verejného priestranstva v celej šírke ochranného pásma. Pre technické vybavenie územia sú využívané existujúce vedenia v uliciach Popradská a Topolčianska, jedná sa o vodovod DN 100 resp. DN400, kanalizácia DN300 resp. DN500, plynovod DN 63. NN rozvody sa nachádzajú v území a je nutné realizovať ich prekládky ako aj prekládku zemného VN kábla s realizáciou novej trafostanice v riešenom území.

Existujúca **výmenníková stanica** je postačujúcej kapacity pre uvažované zásobovanie teplou vodou a pre vykurovanie bytových domov. Navrhujeme prekládku jej aktívnej technológie do budovy centra voľného času s novým trasovaním teplovodných vedení v koridore určenom pre inžinierske siete k napojeniu bytových domov. Povinnosť napojenia sa na rozvody CZT sa definuje v nižších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle zákona o tepelnej energetike č.657/2004 Z.z. a v znení zmien tohto zákona 100/2014 Z.z. V prípade, ak spotreba tepla pre nový navrhovaný objekt v území presiahne projektovanú ročnú spotrebu 30 MWh, je nutné tento objekt zásobovať teplom z CZT. V inom prípade môžu bytové domy využívať aj individuálne lokálne tepelné zdroje len s výrobou tepla, či so združenou výrobou tepla a elektriny. V prípade rodinných domov sa uvažuje s vlastnými zdrojmi výroby tepla, prípadne aj elektriny.

### **Vodovod**

Zásobovanie navrhovanej obytnej zóny pitnou a požiarou vodou je zabezpečené napojením na existujúce vodovodné potrubie DN 400, ktoré je vedené pozdĺž Popradskej ulice. Obytná zóna bude napojená na vodovodné potrubie DN 400, tlakovým potrubím HDPE DN 100. Navrhovaný rozvod vody pozostáva z niekoľkých relatívne samostatných vetiev a bude vedený od bodu pripojenia na Popradskej ulici až križovatke ulíc Topolčianska a Breznianska. Vodovod bude vedený v zelenom páse pri komunikácii a čiastočne v chodníku a pod komunikáciou. Jednotlivé napojenia na Popradsku ulicu – DN 400 a Brezniansku DN 100 nebudú prepojené, ale realizované ako samostatné nezávislé okruhy z dôvodu napojenia z 2 rôznych vodojemov s nerovnakým tlakovými pomermi. (Popradská ulica – DN 400 – napojenie na vodojem VDJ-KVPZI. o objeme 12 000m<sup>3</sup> s kótou dna 330,00 m n.m. a kótou max. hladiny 333,50 m n.m.; Breznianska ulica – DN 100- napojenie na vodojem VDJ Terasa I. o objeme 5000m<sup>3</sup> s kótou dna 299,50 m n.m. a kótou max. hladiny 305,00 m n.m.) Posúdenie tlakových pomerov je nutné realizovať v nižších stupňoch projektovej dokumentácie v súvislosti s navrhovanou podlažnosťou bytových a rodinných domov. Odbery požiarnej vody definujú orientačné polohy hydrantov vo výkrese č.3.

Dodávka pitnej a požiarnej vody pre bytové domy KOBIVA A DOMINO bude zabezpečená výstavbou samostatnej novej vetvy vodovodu pre obe bytové domy zvlášť. Potrebný priemer vodovodného potrubia sa určí vo vyššom stupni projektovej dokumentácie.

Zásobovanie pitnou vodou pre objekty rodinných domov bude prevedené tromi samostatnými vetvami vodovodu. Každá z vetiev bude zásobovať lokalitu, v ktorej sa nachádza 7 až 8 rodinných



domov. Potrebná dimenzia vetiev sa určí vo vyššom stupni projektovej dokumentácii. Prípojky budú ukončené na pozemku, bez vodomernej šachty, zaslepené a viditeľne vyvedené na pozemok. Vodovodné šachty DN 1000 sa v budúcnosti osadia 1 m od hranice pozemku. Šachty je potrebné obetónovať, s plastovým poklopom  $\varnothing$  600 mm. Rodinné domy sa k jednotlivým vetvám napoja vodovodnými prípojkami. Existujúce privádzajúce vodovodné potrubie DN 500 prechádzajúce územím musí byť umiestnené vo verejnom priestranstve s rešpektovaním jeho ochranného pásma 2,5 m od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany.

Výpočet potreby vody pre potreby obytného súboru RD:

Výpočet bol prevedený podľa vyhlášky MPH SR č. 684/2006, ktorá určuje potrebu vody pre obyvateľstvo, poľnohospodársku, živočíšnu výrobu a priemysel.

Objekty budú napojené na vodu vodovodnou prípojkou ukončenou v novovybudovanej vodomernej šachte priemeru 1000mm nachádzajúcej sa na pozemku investora. Vodovodnou prípojkou sa rozumie úsek potrubia od miesta odbočenia z verejného vodovodu po uzáver vody pre pripojený objekt alebo nehnuteľnosť s výnimkou meradla.

Bilancia potreby vody - Byty ústredné vykurovanie s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom – 4 osoby

Predpokladaný počet obyvateľov : 23 parcel (rodinných domov) x 4 osoby = 92 osôb

Priemerná denná spotreba ▼

$$Q_p = 92 \cdot 1,45 = 13\,340 \text{ l.d-1}$$

Maximálna denná potreba ▼

$$Q_m = Q_p \cdot k_d$$

$$Q_m = 13\,340 \cdot 1,2$$

$$Q_m = 16\,008 \text{ l.d-1}$$

Maximálna hodinová potreba ▼

$$Q_h = Q_m \cdot k_h$$

$$Q_h = 16\,008 \cdot 1,8/24$$

$$Q_h = 1200 \text{ l.d-1} \quad \blacktriangleright \quad Q_s = 0,333 \text{ l.s-1}$$

Výpočet potreby vody pre potreby bytových domov

Výpočet bol prevedený podľa vyhlášky MPH SR č. 684/2006, ktorá určuje potrebu vody pre obyvateľstvo, poľnohospodársku, živočíšnu výrobu a priemysel.

Objekty budú napojené na vodu vodovodnou prípojkou ukončenou v novovybudovanej vodomernej šachte priemeru 1000mm nachádzajúcej sa na pozemku.. Vodovodnou prípojkou sa rozumie úsek potrubia od miesta odbočenia z verejného vodovodu po uzáver vody pre pripojený objekt alebo nehnuteľnosť s výnimkou meradla.

Bilancia potreby vody - Byty ústredné vykurovanie s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom – 4 osoby

Predpokladaný bytových jednotiek : 50 . 4 osoby = 200 osôb

Priemerná denná spotreba ▼

$$Q_p = 200 \cdot 1,45 = 29\,000 \text{ l.d-1}$$

**Maximálna denná potreba ▼**

$$Q_m = Q_p \cdot k_d$$

$$Q_m = 29\,000 \cdot 1,2$$

$$Q_m = 34\,800 \text{ l.d-1}$$

**Maximálna hodinová potreba ▼**

$$Q_h = Q_m \cdot k_h$$

$$Q_h = 34\,800 \cdot 1,8/24$$

$$Q_h = 2\,610 \text{ l.d-1} \quad \blacktriangleright \quad Q_s = 0,725 \text{ l.s-1}$$

***Kríženie podzemných vedení***

Pri krížení sa vodovodné potrubie a potrubie vodovodných prípojk ukladá pod káblové silové a oznamovacie vedenia a pod plynovodné potrubie, ale nad stoky a kanalizačné prípojky. Najmenšie dovolené krytie vodovodného potrubia pod chodníkom a voľným terénom je 1,0 m, pod vozovkou 1,5 m.

Najmenšie dovolené vodorovné vzdialenosti pri súbehu vodovodného potrubia s inými podzemnými vedeniami sú:

- vodovod – kanalizácia 0,6 m
- vodovod – plyn 0,5 m
- vodovod - oznamovacie káble 0,4 m
- vodovod - silový kábel 0,4 m

Najmenšie dovolené zvislé vzdialenosti pri krížení vodovodného potrubia s inými podzemnými vedeniami sú:

- vodovod – kanalizácia 0,2 m (kanalizácia je pod vodovodom)
- vodovod – plyn 0,2 m
- vodovod - oznamovacie káble 0,2 m
- vodovod - silový kábel 0,4 m – nechránené 0,2 m – v chráničke podľa STN 34 1100

Namontované zariadenie sa musí pred uvedením do prevádzky odskúšať.

Na zariadení je nutné vykonať tieto nasledovné skúšky :

- tlakovú skúšku vodovodu

***Kanalizácia:***

Projekt rieši odkanalizovanie objektov splaškovou kanalizáciou do obecnej kanalizácie cez navrhované kanalizačné vetvy. Verejná stoková sieť sa nachádza na Popradskej ulici DN 500 a na križovatke ulíc Topoľčianska a Breznianská DN 300. Do verejných kanalizácii sa odkanalizujú objekty pomocou rozvodnej kanalizačnej sústavy s dvoma protismernými spádmi.

Dažďové vody budú odvádzané samostatne v delenej dažďovej kanalizácii. Na dažďovej kanalizácii, ktorá zabezpečuje odvedenie zrážkových vôd z parkovísk, budú pred zaústením do jednotnej kanalizácie vybudované odlučovače ropných látok. Výškové usporiadanie existujúcej kanalizácie, navrhovanej zástavby a príslušného terénu umožňuje gravitačné odvedenie odpadových vôd z celého obytného súboru. Trasa jednotnej kanalizácie je vedená v prevažnej miere v navrhovaných komunikáciách a chodníkoch súbežne dažďovou kanalizáciou.

Dažďová voda zo striech bude odvádzaná do retenčných nádrží na pozemkoch rodinných a bytových domov pod zatravnenými plochami s cieľom kumulácie a jej využívania na polievanie vlastných záhrad, resp. po úprave s možnosťou využívať ju na iné účely (napr. splachovanie, vykurovanie, umývanie). Prepad retenčných nádrží bytových domov bude zaústený do vsakovacích šácht.

Parkovacie miesta na voľnom teréne sa uvažujú ako zatravnené s funkčným odvodom zrážkových vôd do podlažia. Prebytočnú vodu je potrebné odvádzať dažďovou kanalizáciou spolu so zrážkami

z komunikácií a po prejení odlučovačom ropných látok vypúšťať do verejnej kanalizácie. Vo výhlade je možnosť napojiť prečistenú dažďovú vodu na dažďovú kanalizáciu so zaústením do jazierka Pľuvátko (situované mimo riešené územie).

Bilancia odpadových vôd pre obytný súbor rodinných domov ▼

Orok = QP . 365 = 13 340 . 365 = 4 869 100 rok-1=4 869 m<sup>3</sup>.rok-1

Bilancia odpadových vôd pre obytný obytné domy ▼

Orok = QP . 365 = 29 000 . 365 = 10 585 000 rok-1=10 585 m<sup>3</sup>.rok-1

Najmenšie dovolené krytie kanalizácie pod vozovkou je 1,8 m.

Najmenšie dovolené vodorovné vzdialenosti pri súbahu kanalizácie s inými podzemnými vedeniami sú:

- kanalizácia – vodovod 0,6 m
- kanalizácia – plyn 1,0 m
- kanalizácia – oznamovacie káble 0,5 m
- kanalizácia – silový kábel 0,5 m

Najmenšie dovolené zvislé vzdialenosti pri krížení kanalizácie s inými podzemnými vedeniami sú:

- kanalizácia – vodovod 0,1 m (kanalizácia je pod vodovodom)
- kanalizácia – plyn 0,5 m
- kanalizácia – oznamovacie káble 0,2 m
- kanalizácia – silový kábel 0,5 m

Namontované zariadenie sa musí pred uvedením do prevádzky odskúšať.

### ***Plynofikácia:***

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú STL ani NTL plynovody ani prípojky.

Mimo hranice riešeného územia v lokalite „IBV Grot“ v uliciach Topolčianska a Breznianska sú trasované podzemné STL vedenia plynu DN 63 PE.

Navrhované vedenia STL plynovodu sú trasované v koridore inžinierskych sietí v uličnom priestore v zmysle výkresu č.03.

### ***Zásobovanie elektrickou energiou:***

V severnej časti riešeného územia na plochách súkromných pozemkov je trasované VN vedenie - zemný 22 kV kábel (V-473 GIS ozn. V473\_UV473-2=TS0220-0662/3), ktorý je navrhovaný na preložku do koridoru sietí technickej infraštruktúry v území v uličnom priestore podľa výkresu č.04. Vo východnej polohe obytnej časti riešeného územia sa navrhuje osadiť trafostanica, ktorá bude napájať objekty riešeného územia s rezervnou kapacitou pre južnú nezastavanú oblasť, touto dokumentáciou neriešenú. Výstavba trafostanice bude realizovaná v prípade rozvoja južnej časti širšieho územia.

Územím sú trasované vo viacerých polohách existujúce NN zemné káble, ktoré sú v kolízii s navrhovanými objektami a sú navrhované na zrušenie v rozsahu podľa výkresu č.4. Navrhovaná výstavba bude realizovaná napojením na nové zemné NN rozvody využitím NN vývodu č.3 z TS0220-0662 GROT<sub>2</sub> pre napojenie výstavby v SR R0220-393012 Popradská 86 (vo výkrese oranžovou). Pre napojenie budovy existujúceho CVČ Domino bude zriadené NN zemné káblové vedenie z vývodu č.2 TS0220-0662 GROT<sub>2</sub> (vo výkrese zelenou).

Navrhovanú NN sieť z vývodu č.3 z exist. TS0220-0662 (vo výkrese oranžovou) je nutné prepojiť s existujúcim NN káblovým vedením (vo výkrese ružová), ktoré pokračuje v ulici Kremnická.

Návrh osadzuje do územia sústavu verejného osvetlenia v zmysle výkresovej časti.

Preložky elektroenergetických rozvodných zariadení realizovať v zmysle Zákona č.251/2012 Z.z. a podľa požiadaviek vlastníka.

**Koridory technickej infraštruktúry** vo verejnom priestore slúžia rovnako na vedenie špecifických vedení touto dokumentáciou neriešených (káble optické, telekomunikačné...), ktoré musia plne rešpektovať ochranné pásma existujúcich aj navrhovaných vedení.

## **2.10. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia:**

### **Riešenie civilnej ochrany:**

Existujúce územie je nezastavané, bez CO krytu. V riešenom území sa predpokladá výskyt obyvateľstva v navrhovaných rodinných a bytových domoch a v stavbách občianskej vybavenosti. Vzhľadom na naplnenú kapacitu CO krytov mestskej časti Košice-Západ bude koncepcia ochrany obyvateľstva v riešenom území založená na úkryte obyvateľov v úkrytoch budovaných svojpomocne – JÚBS, riešená v súlade so zákonom č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v zmysle neskorších predpisov a vyhláškou č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

JÚBS môžu byť budované v každom z navrhovaných objektov najvhodnejšie v ich podzemnom alebo prípadne vo vhodne upravenom nadzemnom podlaží objektu vybudovaného v stave bezpečnosti a v mimoriadnom stave po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí, v stave vojny, či vo vojnovom stave.

Po vybudovaní objektov na riešenom území obec v spolupráci s vlastníkmi objektov v danom území určí najvhodnejšie priestory k ukrytiu obyvateľstva, vypracuje určovací list a obec vedie evidenciu JÚBS úkrytov ako súčasť Plánu ukrytia obyvateľstva.

Riešené územie ráta s ukrytím maximálneho množstva cca 230 obyvateľov v JÚBS úkrytoch podľa grafickej časti -výkres č.06. Podrobnejšie stavebno-technické riešenie úkrytov bude predmetom ďalšieho stupňa stavebnej projektovej dokumentácie. Rozmiestnenie úkrytov v grafickej časti je orientačné a ako JÚBS úkryt môže byť uvažovaný aj iný objekt v oblasti po výstavbe vhodnejší, avšak celková kapacita JÚBS úkrytov v oblasti musí byť zachovaná.

### **Požiarňa ochrana:**

Základným zákonom o požiarnej ochrane je 314/2001 Z.z. - Zákon o ochrane pred požiarimi. Podrobnejšie požiadavky sú vo vyhláške Ministerstva vnútra Slovenskej republiky ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na požiarnu bezpečnosť pri výstavbe a užívaní stavieb - číslo 94/2004 Z.z. zo dňa 12. 2.2004 - ďalej ako "vyhláška". Túto vyhlášku mení a doplňuje vyhláška číslo 225/2012 Z.z. s platnosťou od 15. augusta 2012. Základná technická norma, ktorá prejednáva požiarnu bezpečnosť stavieb je STN 92 0201 Požiarňa bezpečnosť stavieb - Spoločné ustanovenia.

V rámci tejto akcie ÚPN-Z pre lokalitu Košice – DOMINO riešime smerné podmienky na dodržanie požiarnej bezpečnosti objektov. Zóna je navrhnutá pre bývanie v rodinných a bytových domoch. Príslušenstvom akcie je riešenie verejných inžinierskych sietí a prístupových komunikácií k objektom. Koncept rieši vozidlovú aj pešiu komunikáciu v danej lokalite. Z hľadiska požiarnej ochrany rodinné domy do dvoch bytových jednotiek tvorí objekt na bývanie skupiny „A“. Bytové objekty s viac obytnými bunkami tvorí objekt na bývanie skupiny „B“. V obytnej zóne môžu byť aj nevýrobné objekty na zabezpečenie služieb (obchody) pre danú lokalitu. Stavby pre inú funkciu a na podnikateľské účely treba riešiť osobitne na územnom a stavebnom konaní. V rodinnom dome môže byť aj iná (dovolená) funkcia len do rozsahu 40 m2 podlahovej plochy vstavaná do objektu. Ak je táto plocha väčšia, považuje sa to za podnikateľskú prevádzku a požiarne riešenie takéhoto objektu musí byť zohľadnené a riešené samostatne v následnom stupni projektovej dokumentácie

s odlišnosťou v zmysle platnej legislatívy. Rodinný dom môže mať aj vstavané (pristavané) garáže do dvoch státí. Do objektu musia byť zabudované konštrukcie a materiály, na ktoré sú certifikáty podľa platných predpisov zákona NR SR číslo 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch. Z objektu na bývanie stačí použiť únikové cesty so šírkou 90 cm a dvere aspoň 80 cm. Z garáže môžeme používať na únikové cesty aj vstupné vráta. Podlaha má byť z nešmykľavého materiálu. Odstupové vzdialenosti od prízemného rodinného domu má byť aspoň 2,9 metrov; a od dvojpodlažného objektu 4,35 m. Od bytového domu 4,7 metrov. Pri používaní vysokej strechy musíme predpokladať aj padanie horiacej časti stavebných konštrukcií (pod uhlom 20°). Pri hodnotení treba brať kritickejší údaj. Odstupovú vzdialenosť medzi objektami môžeme ovplyvniť (znižiť) veľkosťou otvorov na obvodovej stene. Ak v objekte budú umiestnené aj palivové spotrebiče (šporák, krb a kotol) spaliny treba odvieť viacvrstvovým komínom nad strechu. Na vyhradené technické a požiarne zariadenie treba previesť pravidelnú odbornú prehliadku, revíziu a kontrolu podľa právneho predpisu (vyhlášky číslo 508/2009 Z.z. Ministerstva práce, soc. vecí a rodiny SR zo dňa 9. júla 2009 - na zaistenie bezpečnosti a ochrana zdravia pri práci s technickými zariadeniami). Za protipožiarnu ochranu počas užívania zodpovedá vlastník a užívateľ stavby.

*Požiadavky na technickú infraštruktúru:*

Na komunikácie je požiadavka aby bola vhodná aj na prejazd hasičskej techniky. Únosnosť komunikácie má byť aspoň 80 kN (na zaťaženie jednou nápravou). Priečne a pozdĺžne sklony majú byť vhodné pre nákladné vozidlá. Smerové vedenie má byť vhodné aj pre hasičské vozidlá. Slepé ulice jednopruhové dlhšie ako 50 m musia mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla. Komunikácie musia mať aspoň jednostranné chodníky pre peších. Chodníky (pre peších) nesmú byť prerušené státiami pre autá a ani stĺpmi verejného osvetlenia. (Hlavné trasy komunikácie môžu mať aj cyklistické pásy).

Verejný vodovod má byť navrhnutý podľa platných predpisov (vyhlášky číslo 699/2004 Z.z. zo dňa 10. decembra 2004 - MV SR o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a dimenzie stanovujeme podľa technickej normy STN 92 0400 - Požiarne bezpečnosť stavieb - Zásobovanie vodou na hasenie požiarov.) Na verejnom vodovode majú byť prednostne umiestnené nadzemné hydranty. Vzdialenosť od objektov majú byť najviac 80 metrov (a najmenej 5 metrov). Dimenzia pri slepej uličke pri rodinných domov majú byť aspoň 80 mm na ostatných trasách aspoň 100 mm a viac (podľa výpočtu). Pri súbahu a pri križovaní inžinierskych sietí platí technický predpis (vzájomná vzdialenosť a vzdialenosť od objektov).

Pri ďalšej stupni projektovej dokumentácie je potrebné spresniť hore uvedené požiadavky na požiarne bezpečnosť objektov. (Aj rodinné domy musia mať projektové riešenie protipožiarnej bezpečnosti objektu.)

*Ochrana prírody, krajiny a životného prostredia:*

V lokalite sa nevyskytujú žiadne vyhlásené ani navrhované veľkoplošné a maloplošné chránené územia ani územia európskej sústavy chránených území NATURA 2000. Vymedzený krajinný priestor nepredstavuje územie osobitne chránené a ani priestor, na ktorý by sa vzťahoval osobitný režim ochrany prírody podľa zákona 543/2002 Z.z.. Ide o územie, v ktorom platí I. stupeň ochrany. Na riešenom území sa priamo nenachádza žiadne biocentrum, avšak v okolí sa nachádzajú biocentra miestneho významu – Kravín (250m vzdialené) a blízke Jazierko na hlinisku (120m vzdialené). Vzhľadom na svoje funkčné zatriedenie ako plochy určené pre individuálnu bytovú výstavbu vo forme prevažne rodinných domov územie predpokladá vyšší stupeň starostlivosti o zeleň na súkromných pozemkoch ako aj individuálnu výsadbu zelene.

Ako opatrenie proti nepriaznivým účinkom zmeny klímy v urbanizovanom prostredí možno považovať dôraz v návrhu vo verejných priestranstvách na situovanie bodovej aj líniovej zelene, navrhovanie parkovacích stojísk so zatráveným povrchom, návrh skupinovej zelene v priestore medzi bytovými domami. Rodinné domy v blízkom prostredí bytových domov sa navrhujú so zatrávenými strechami. Tieto opatrenia majú za cieľ znižovať negatívne klimatické vplyvy ako aj celkovo pozitívne vplyvať na vyššiu estetickú hodnotu bývania v okolí.

### **2.11. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh:**

Navrhovaná výstavba nie je uvažovaná ani nijako podmienená ako etapizovaná, čo do budovania jednotlivých navrhovaných regulačných blokov, či ich častí. V prvých fázach výstavby je nutné v súbehu s výstavbou objektov bývania, či občianskej vybavenosti budovať aj hlavné koridory technickej infraštruktúry a dopravy (regulačný blok B-05), pričom je nutné pred akoukoľvek výstavbou vytýčiť polohu existujúcich inžinierskych sietí podľa pokynov ich správcov či vlastníkov a postupovať pri výstavbe v zmysle dodržania ich ochranných pásiem či iných opatrení v zmysle platných zákonov, vyhlášok a noriem STN pri ich obnažovaní, počas výstavby ako aj pri ich opätovnom zakrývaní.

Vývoj vo východnej časti územia je podmienený dohodou medzi vlastníkmi pozemkov a budovou výmenníkovej stanice, pričom je uvažované s 2 alternatívami vývoja. Pri zachovaní objektu výmenníkovej stanice je nutné riešiť minimálne obnovu fasády a je možné uvažovať o prestavbe s doplnením o občiansku vybavenosť podľa priestorových možností funkčnej technológie objektu. Pri demolácii stanice je možné technológiu presunúť a uvoľnené miesto zastavať v zmysle výkresovej časti samostatne stojacimi rodinnými domami.

### **2.12. Pozemky na vykonanie asanácie:**

Budova výmenníkovej stanice tepla, ktorá je vo vlastníctve mesta Košice, leží na pozemkoch fyzických osôb a tepelnú technológiu je možné po dohode zainteresovaných vlastníkov daných nehnuteľností preložiť do Centra voľného času Domino. Navrhovaná je alternatíva vývoja tejto plochy v podobe odstránenia budovy výmenníku a využitia plochy parcely na bývanie - samostatne stojaci rodinný dom. Budova výmenníkovej stanice tepla stojí na pozemkoch KN-C 4699/1, UO-E 6430/1, UO-E 6430/2.

Bývalá výmenníková stanica tepla, ktorá toho času obsahuje aktívnu technológiu distribúcie tepla, je uvažovaná v 2. alternatíve na uvoľnenie svojej nepotrebnéj a nevyužívanej plochy objektu vo vlastníctve mesta a situuje doň občiansku vybavenosť bližšie nešpecifikovaného typu.

### **2.13. Pozemky pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb**

Návrh ÚPN Z vymedzuje pozemok pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- miestna komunikácia C2 MO 7/40 a D1 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)
- komunikácia pešia
- verejný vodovod
- verejná kanalizácia
- káblové rozvody NN-22kV,
- káblové rozvody VN-220V
- trafostanica

- stl plynovod
- rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- elektronické rozvody (optické, metalické)
- teplovodné potrubia SCZT

# Územný plán Zóny Košice - DOMINO

---

príloha č.1 k VZN č. **172**  
**Závazná časť**

:: čistopis



### **3. Závazná časť - návrh**

Závazná časť usmerňuje každú možnú investičnú či inú činnosť v rozsahu riešeného územia ako celku, či definovanej časti formulovaním záväzných regulatívov v nasledovnom znení:

#### **3.a. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb:**

*Regulovanie priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb definuje záväzný dokument – výkres č.02- Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná), výkres č.03- Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT), výkres č.04- Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou (záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie) a výkres č.05-Regulačný výkres (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupy na pozemky).*

#### **Priestorové usporiadanie pozemkov a stavieb:**

- primárnu os priestorového usporiadania územia tvorí miestna obslužná komunikácia ktorú radíme do funkčnej triedy C2 navrhovanej kategórie MO 7/40, so šírkou vozovky 6 m, s čiastočne obojstranným chodníkom pre peších šírky min. 1,5m a 2m, ktorý je od vozovky komunikácie oddelený líniovým pásom zelene premenlivej šírky 1,0 až 2,0m,
- umiestnenie navrhovanej zástavby je definované stavebnými čiarami a plochami určenými k výstavbe (pri súčasnom rešpektovaní podmienok v kapitole 3.c.).
- verejný uličný priestor je definovaný verejne prístupnými priestormi v zmysle regulačného výkresu č.05, ktorý je záväzný pre umiestnenie oplotení,
- bytové domy sú orientované severo-južným smerom, kolmo na primárnu dopravnú komunikáciu s maximálne 4 nadzemnými podlažiami,
- zástavba rodinných domov je navrhovaná s väzbou dotykcom na verejné obytné zóny, ak je na hranici parcely s RD situovaná stavebná čiaru,
- v prípade radovej zástavby budú navrhované RD situované na celú šírku parcely,
- vstupy na pozemky z uličného priestoru určené k výstavbe sú definované na regulačnom výkrese č.05,
- stavby sa v celom riešenom území predpisujú s plochými strechami, výnimka je definovaná v bode 3.c.
- celková farebnosť a architektonické prevedenie ako celku musí používať jednotné výrazové schémy,
- navrhovaná parcelácia vo vnútri regulačných blokov s rodinnými domami v zmysle regulačného výkresu č.05 sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaní a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov
- akákoľvek zástavba vrátane akejkoľvek jej časti, všetkých zariadení ako aj stavebných mechanizmov, porastov a pod. nesmie presahovať výšku 20 m od pôvodného terénu

z dôvodu narušenia ochranných pásiem Letiska Košice a jeho pozemných leteckých zariadení.

**Funkčné využívanie pozemkov a stavieb v zmysle hraníc regulačných blokov definovaných vo výkrese č.4-regulačný výkres a v schéme záväznej časti:**

Regulačný blok <b>B-01</b>	
<b>Určené využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bývanie v rodinných domoch</li> </ul>
<b>Prípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ záhradkárské využitie s poľnohospodárskou produkciou pre vlastnú spotrebu s postupmi bez negatívnych vplyvov voči určenému funkčnému využitiu,</li> <li>▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie</li> <li>▪ parkovanie automobilov na vlastnom pozemku</li> <li>▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne -JÚBS ako súčasť stavby</li> </ul>
<b>Nepripustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ chov hospodárskych zvierat</li> <li>▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.</li> </ul>

Regulačný blok <b>B-02</b>	
<b>Určené využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bývanie v bytovom dome do 4 nadzemných podlaží vrátane</li> <li>▪ zeleň</li> <li>▪ parkovanie automobilov na teréne v rámci plochy 1.pp bytového domu</li> <li>▪ zariadenia technickej infraštruktúry</li> </ul>
<b>Prípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých</li> <li>▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie</li> <li>▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne-JÚBS ako súčasť stavby</li> </ul>
<b>Nepripustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach alebo pod prístreškami</li> <li>▪ akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.</li> </ul>

<b>Regulačný blok B-03</b>	
<b>Určené využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bývanie v bytovom dome do 4 nadzemných podlaží vrátane</li> <li>▪ zeleň</li> <li>▪ parkovanie automobilov v garážach ako súčasť budovy bytového domu</li> <li>▪ doprava a parkovanie automobilov na teréne</li> <li>▪ zariadenia technickej infraštruktúry</li> <li>▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne-JÚBS ako súčasť stavby</li> </ul>
<b>Prípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých</li> <li>▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie</li> </ul>
<b>Nepripustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach mimo bytový dom alebo pod prístreškami</li> <li>▪ akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.</li> </ul>

<b>Regulačný blok B-04</b>	
<b>Určené využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bývanie v rodinných domoch</li> <li>▪ vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry</li> <li>▪ občianska vybavenosť bez negatívnych vplyvov na hlavnú funkciu v riešenom území – bývanie</li> <li>▪ zeleň</li> </ul>
<b>Prípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých na ploche objektu výmenníkovej stanice tepla</li> <li>▪ záhradkárске využitie s poľnohospodárskou produkciou pre vlastnú spotrebu s postupmi bez negatívnych vplyvov voči určenému funkčnému využitiu na ploche určenej k bývaniu,</li> <li>▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie</li> <li>▪ parkovanie automobilov na vlastnom pozemku</li> <li>▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne -JÚBS ako súčasť stavby</li> </ul>
<b>Nepripustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ chov hospodárskych zvierat</li> <li>▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.</li> </ul>

Regulačný blok <b>B-05</b>	
<b>Určené využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ doprava (cestné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy, komunikácie pre peších, cyklodoprava, obytné zóny s možnosťami a obmedzeniami v zmysle zákona 49/2014 Z.z. o cestnej premávke § 59)</li> <li>▪ zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry</li> <li>▪ zeleň (nízka, vysoká a líniová zeleň, zeleň v obytnej zóne vo forme predzáhradiek a stromov)</li> </ul>
<b>Prípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ žiadne iné</li> </ul>
<b>Neprípustné využitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ odstavné plochy nadrozmerných vozidiel</li> <li>▪ akékoľvek iné využitie s negatívnym dopadom na určené a prípustné funkcie v celom riešenom území a na životné prostredie</li> </ul>

### **3.b. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia:**

#### **DOPRAVA:**

- rešpektovať nadradenú miestnu zbernú komunikáciu B2 v ulici Popradská,
- hlavnú komunikáciu v riešenom území realizovať ako miestnu obslužnú komunikáciu v kategórii C2 MO 7/40, dopravne pripojenú v existujúcej križovatke s Popradskou ulicou. Dopravné prepojenie hlavnej komunikácie s ulicou Topoľčianskou realizovať úsekom miestnej komunikácie funkčnej triedy D1, vymedzenom šírkou pozemkov KNC 4699/230; 4699/31; 4699/229,
- obytné zóny realizovať ako nemotoristické miestne komunikácie s obmedzeným prístupom motorovej dopravy – funkčná trieda D1 s možnosťami a obmedzeniami v zmysle zákona 49/2014 Z.z. o cestnej premávke § 59,
- parkovacie a odstavné plochy pri rodinných domoch riešiť na vlastných pozemkoch verejne prístupných v rámci obytných zón kolmým a pozdĺžnym státím v miestach určených grafickou časťou s možnou pozičnou úpravou v následných stupňoch projektovej dokumentácie v závislosti na povolenej úprave parcelácie,
- parkovanie pre obyvateľov bytového domu v regulačnom bloku B-02 realizovať v sčasti zapustenom 1.pp a vo verejnom uličnom priestore ako vyhradené pre bytový dom,
- realizovať zastávku MHD v mieste podľa grafickej časti smerom do centra mesta ,
- orientáciu vjazdov na pozemok, resp. vstupu do objektov realizovať v zmysle regulačného výkresu č.05 s možnou pozičnou úpravou v následných stupňoch projektovej dokumentácie v závislosti na povolenej úprave parcelácie,
- garáže budovať v prípade potreby iba ako integrovanú súčasť objektov, zakazuje sa budovanie samostatne stojacich garáží, výnimka sa povoľuje, ak to určuje výkres č.02,

- polohy križovatiek napájajúcich južné územie ležiace mimo hranicu riešeného územia sú nezáväzná, požaduje sa riešiť ich s väzbou na križovatky v tejto zóne navrhované v toleranciách udávaných dopravnou legislatívou a normami STN
- cyklopravu riešiť ako súčasť cestnej komunikácie so značením v telese vozovky formou piktogramov

#### **VODOVOD:**

- územie zásobovať pitnou vodou z verejného vodovodného potrubia DN 400 v ulici Popradská a z verejného vodovodného potrubia DN 100 v ulici Breznianska bez ich vzájomného prepojenia, v území vybudovať vodovodné tlakové potrubia, vodovod trasovať vo voľne prístupnom uličnom koridore v súbehu s miestnymi komunikáciami, zabezpečiť výstavbu samostatnej novej vetvy vodovodu pre obe bytové domy zvlášť, zariadenie je nutné pred uvedením do prevádzky podrobiť tlakovej skúške,
- hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody k haseniu umiestňovať v zmysle výkresovej časti,
- rešpektovať vybudované vodohospodárske zariadenia a dodržať ochranné pásma v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z., dodržať ochranné pásmo verejného vodovodu 1,5m pri DN do 500mm, rešpektovať tranzitné prírodné vodovodné potrubie DN 500 s jeho ochranným pásmom 2,5m na obe strany od vonkajšej hrany potrubia,

#### **KANALIZÁCIA:**

- územia napojiť na verejnú mestskú kanalizáciu gravitačným potrubím DN 500 v ulici Popradská a na kanalizáciu DN 300 v ulici Topolčianska,
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich a navrhovaných kanalizačných vedení,
- prebytok dažďovej vody (zo striech a z parkovísk po prejdení odlučovačom), ktorý sa nespotrebuje na polievanie zelene, či na iný účel, odviesť dažďovou kanalizáciou do verejnej kanalizácie, prípadne nechať vsakovať na vlastnom pozemku.

#### **ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU:**

- realizovať preložku VN 22kV zemného kábla do verejného uličného koridoru,
- realizovať napojenie navrhovanej lokality využitím NN vývodu č.3 z TSo220-0662 GROT<sub>2</sub>,
- realizovať napojenie existujúceho CVČ Domino trasovaním káblu NN v navrhovanom koridore sietí napojením sa na vývod č.2 z TSo220-0662 GROT<sub>2</sub>,
- zachovať prepojenie medzi navrhovaným NN káblovým vedením z vývodu č.3 a existujúcej siete z Kremnickej ulice,
- v prípade dostavby územia južným smerom vybudovať navrhovanú trafostanicu,
- postup pri realizácii navrhovaných vedení a preložiek existujúcich upravuje Zákon č.251/2012 Z.z.
- vybudovať sieť verejného osvetlenia v zmysle výkresovej časti rozšírením existujúcej.

#### **ZÁSBOVANIE PLYNOM:**

- distribučnú sieť zásobovania plynom vybudovať v území v zmysle výkresu č.03 v postupe platných STN a všeobecne záväzných právnych predpisov,
- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov

**ZÁSOBOVANIE TEPLOM:**

- V prípade, ak spotreba tepla pre nový navrhovaný objekt v území presiahne projektovanú ročnú spotrebu 30 MWh, je nutné tento objekt zásobovať teplom z CZT. V inom prípade môžu bytové domy využívať individuálne lokálne tepelné zdroje len s výrobou tepla, či so združenou výrobou tepla a elektriny. V prípade rodinných domov sa uvažuje s vlastnými zdrojmi výroby tepla, prípadne aj elektriny. Postupovať podľa zákona č.100/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.

Rozvody technickej infraštruktúry riešiť v celej zóne ako podzemné s dodržaním minimálnych vodorovných aj zvislých vzdialenostiach medzi vedeniami technickej infraštruktúry navzájom v zmysle platnej legislatívy a noriem STN,

**3.c. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok:**

*Reguláciu a zastavovacie podmienky definuje záväzný dokument – výkres č.02- Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná), výkres č.03- Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT), výkres č.04- Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou (záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie) a výkres č.05-Regulačný výkres (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupy na pozemky).*

**Regulatívy definované pre jednotlivé regulačné bloky (hranice regulačných blokov sú definované vo výkrese č.05-regulačný výkres a v schéme záväznej časti):**

**Regulačný blok B-01:**

- rodinné domy v počte 19 sú navrhované ako samostatne stojace v rámci plochy určenej k zastavaniu podľa výkresu č.5-regulačný výkres s možnými minimálnymi odstupmi od susedných objektov a od hraníc pozemku definovanými vo výkresovej časti v zmysle princípov navrhovanej parcelácie; navrhovaná parcelácia sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov;
- ako povolená forma domov je aj radová zástavba realizovaná za podmienky dohody vlastníkov na minimálne 3 susediacich pozemkoch; v tomto prípade sa zlučujú plochy určené k zástavbe v regulačnom výkrese č.5 pri dodržaní stavebných čiar a záväzných koeficientov,
- 15 budov je radených na záväznej stavebnej čiare, pričom objekty sa musia dotýkať stavebnej čiar v súvislej neprerušovanej dĺžke min. 5m
- stavebná čiara 2.np môže presahovať 1.np smerom do uličného priestoru o maximálne 1m jedine v miestach vyznačených v regulačnom výkrese č.5,
- ak je dom radený na stavebnej čiare v priamom dotyku s verejným priestorom, vstup je situovaný do verejného priestoru,

- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s uličným priestorom je definované v regulačnom výkrese; výška tohto oplotenia je 140 cm od terénu, prevedenie vegetačný živý plot s drôteným pletivom umiestneným v jeho strede alebo na okraji
- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoľuje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- v regulačnom bloku je neprípustné umiestňovať samostatne stojace garáže alebo prístrešky
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodonepriepustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti 0,45

<b>B-01</b>	<b>Samostatne stojaci RD</b>	<b>Radová zástavba</b>
<b>Max.podlažnosť</b>	2np	2np
<b>KZ</b>	0,45	0,6
<b>KZo</b>	0,45	0,6
<b>IPP</b>	0,75	0,9
<b>KO</b>	2,2	2,4

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti–(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu–(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

### Regulačný blok **B-02:**

- bytový dom bude umiestnený na ploche určenej k zastavaniu podľa regulačného výkresu č.05
- osadenie domu je určené povinnou stavebnou čiarou zo západu a z južnej strany sa ukladá povinnosť minimálne bodovo dotiahnuť hmotu bytového domu na stavebnú čiaru v aspoň v jednom bode,
- bytový dom môže mimo 1.np presahovať stavebnú čiaru o max. 1m, ale iba južným smerom v zmysle výkresu č.05; na prípadné navrhované balkóny sa tento bod nevzťahuje pri súčasnom splnení požiadaviek STN pre zasahovanie konštrukcií budov do verejného priestoru (STN 73 4301 – Budovy na bývanie),
- najmenší dovolený odstup od susedného bytového domu je 17 m, táto hranica môže byť menšia iba v 1.pp pričom strecha nad touto voči ostatku domu vybiehajúcej časti musí byť v prevedení ako vegetačná s možným doplnením o terasy bytov v 1.np s minimálnym zachovaním plochy zelene nad vybiehajúcim parkoviskom 50%,
- dopravný prístup k bytovému domu je zo západne situovanej obytnej zóny bez presnej definície polohy vjazdu,
- odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku, pričom za vlastný pozemok sa považuje aj verejne prístupný priestor časti obytnej zóny s vyhradeným parkovaním pre obyvateľov a návštevníkov bytového domu. Počet stojísk bude konkretizovaný podľa typu a počtu bytov definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov

a požiadaviek platnej STN 73 6100. Konkrétne polohy stojísk môžu byť rozdielne voči regulačnému výkresu,

- v prípade výstavby oplotenia, bude situované mimo západnú stranu s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, umiestnenie plotu je záväzne situované podľa regulačného výkresu č.05
- stavebná výška akejkoľvek časti konštrukcie nesmie prevyšovať výšku 20 m od terénu v mieste jej výskytu

▪ B-02	Bytový dom
Podlažnosť	1pp+4 np
KZ	0,65
KZo	0,65
IPP	2
KO	6,3

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m3 stavby je prípustné umiestniť na 1m2 plochy pozemku, plocha podzemného podlažia nie je zahrnutá do koeficientu)

### Regulačný blok B-03:

- bytový dom bude umiestnený v rámci parcely na ploche určenej k zastavaniu podľa regulačného výkresu
- osadenie domu je limitované stavebnou čiarou, ktorú 1.np bytového domu musí dosiahnuť minimálne v jednom bode
- bytový dom môže mimo 1.np presahovať stavebnú čiaru o max. 1m, ale iba južným smerom v zmysle výkresu č.05
- dopravný prístup k bytovému domu je z južnej strany z miestnej komunikácie
- odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku podľa konkretizovaného typu a počtu bytov definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6100
- v prípade výstavby oplotenia, bude situované v styku s uličným priestorom s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, umiestnenie plotu je záväzne situované podľa regulačného výkresu č.05
- stavebná výška akejkoľvek časti konštrukcie nesmie prevyšovať výšku 20 m od terénu v mieste jej výskytu

B-03	Bytový dom
Max.podlažnosť	4
KZ	0,6
KZo	0,5
IPP	2
KO	5,9



KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

### Regulačný blok **B-04**:

- rodinné domy v počte 4 sú navrhované ako samostatne stojace s možnými minimálnymi odstupmi od susedných objektov a od hraníc pozemku definovanými vo výkresovej časti
- navrhovaná parcelácia sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu definovaných v regulačnom výkrese č.5; odstupové vzdialenosti je potrebné dodržať na základe vyhlášky č, 532/2002 §6 alebo podľa regulačného výkresu č.5,
- novostavby RD v dotyku s obytnou zónou a miestnou komunikáciou sa musia dotýkať stavebnej čiary v súvislej neprerušovanej dĺžke min. 5m, ak je stavebná čiara definovaná graficky v regulačnom výkrese
- stavebná čiara 2.np pri rodinných domoch môže presahovať 1.np smerom do uličného priestoru o maximálne 1m
- vstup do rodinných domov a výmenníkovej stanice je ľubovoľne z vlastného pozemku alebo z obytnej zóny podľa definície vstupu vo výkrese č.05
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s uličným priestorom je definované v regulačnom výkrese, ich výška je predpísaná 140 cm od terénu, prevedenie: živý vegetačný plot s drôteným pletivom v jeho strede alebo na okraji
- na pozemkoch je neprípustné umiestňovať samostatne stojace garáže
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené, pričom ak ich konštrukcia je vodonepriepustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

<b>B-04</b>	<b>Samostatne stojaci RD</b>	<b>Objekt technickej a obč. vybavenosti</b>
<b>Podlažnosť</b>	2	1
<b>KZ</b>	0,4	0,5
<b>KZo</b>	0,3	0,4
<b>IPP</b>	0,6	0,4
<b>KO</b>	1,8	1,2

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m<sup>3</sup> stavby je prípustné umiestniť na 1m<sup>2</sup> plochy pozemku)

**Regulačný blok B-05:**

- hranice regulačného bloku sú zároveň uličnou čiarou,
- umiestnenie vozovky a chodníkov je v zmysle regulačného výkresu, pričom v obytných zónach sa pomer zelene a spevnenej časti môže kvantitatívne meniť v dôsledku dovolenej zmeny parcelácie iba skracovaním spevnenej časti v prospech zelene, pričom musí byť zachovaný dopravný príjazd do každého navrhovaného RD minimálne v rozsahu jedného jazdného pruhu,
- cyklochodník viesť ako súčasť miestnej komunikácie s označením piktogramom na vozovke
- nová zastávka MHD pre cestovanie v smere do centra mesta je situovaná v zmysle výkresu č.02 v prevedení v jednotnej koncepcii DPMK
- všetky odstavné a parkovacie miesta v uličnom priestore realizovať ako zatrávnené s funkčným odvádzaním dažďových zrážok do podlažia, do nádrží na polievanie a pod.
- na primárnu dopravnú kostru územia – miestnu obslužnú komunikáciu sa viažu prístupové obytné zóny v prevedení v súlade so zákonom č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- rozvody technickej infraštruktúry riešiť ako podzemné,
- meracie, rozvodné a iné prvky súvisiace s dodávkou médií integrovať do oplotenia, prípadne do stavby, zakazuje sa umiestňovať voľne stojace skrinky a zariadenia na verejných priestranstvách
- oplotenie v styku s uličným priestorom je záväzne umiestnené podľa regulačného výkresu č.05 a je definované ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v jeho strede alebo na okraji, celková výška oplotenia v styku s uličným priestorom je záväzná 140 cm.

**Regulatívny stavebno-architektonických foriem a prostriedkov záväzných pre celé riešené územie zóny:**

- **Strechy:** stavby sa navrhujú s plochými strechami v záujme vytvorenia výslednej celistvosti územia zóny. Strechy rodinných domov v kontaktnom území s bytovými domami v ich vzájomnej vzdialenosti do 30 m sa predpisujú v prevedení ako zelené vegetačné. Ostatné strechy sa predpisujú ako vegetačné alebo so štrkovým násypom. Použitie šikmých striech pri rodinných domoch je možné iba v prípade, ak sa takýto dom navrhne a realizuje ako prvý v území zóny. Táto koncepcia je následne záväzná pre všetky rodinné domy v zóne, pričom sa nepripúšťajú zložité prevedenia striech s viac ako 2 vikierami a preferujú sa jednoduché prevedenia ako sedlové strechy. Šikmé roviny striech pohľadovo orientované na bytové domy vo vzájomnej vzdialenosti do 30 m meranej od vonkajšej fasády bytových domov sa predpisujú v prevedení ako zelené vegetačné, ostatné šikmé strechy sa predpisujú ako skladané, či povlakové s vylúčením krytín imitujúcich iné materiály.
- **Povrchy komunikácií:** obytné zóny realizovať s povrchom zo skladaných prvkov – betónová, kamenná alebo tehlová dlažba. Parkovacie miesta budovať so zatrávneným povrchom ako vodopriepustné.
- **Drobné prvky verejného priestoru (mobiliár):** na riešenom území sa zakazuje akákoľvek veľkoplošná reklama, vrátane vývesných štítov. Max. veľkosť vývesného štítu alebo označenia domu, adresy obyvateľa a pod. je 2500 cm<sup>2</sup> v ľubovoľnom tvare. Zakazuje sa tiež využitie svetelnej reklamy, nápisov na chodníku, verejnom osvetlení a pod. Vývesný štít je možné umiestniť len na budovu, v ktorej sa predmetná činnosť realizuje.

**3.d. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb:**

Nevyhnutné vybavenie jednotlivých stavieb je predpísané stavebnotechnickými a hygienickými minimami v platných zákonoch, vyhláškach a normách. Vybavenie bude špecifikované a kontrolované v následných stupňoch projektových dokumentácií vyhotovenia konkrétnych stavieb v území.

**3.e. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny:**

- navrhovanou zástavbou vytvoriť novú obytnú zónu
- rešpektovať objekt centra voľného času, kvality a dimenzie jeho predvstupového priestoru vrátane zelene s náväznosťou uličného koridoru v návrhovej časti
- územie dopravne napojiť na dopravnú sieť mesta pre všetky druhy dopravy – automobilová, pešia, cyklistická
- v prípade nálezu archeologických vykopávok v území je takýto predmet vlastníctvom Slovenskej republiky a je treba bezodkladne nahlásiť takýto nález krajskému pamiatkovému úradu alebo obci - postupovať v zmysle zákona č. 238/2014 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- územie nie je súčasťou žiadnej pamiatkovej ochrany
- dodržať výsadbu sprievodnej vzrastlej líniovej aj bodovej zelene s hygienicko-estetickou funkciou pozdĺž komunikácií aj v priestore medzi bytovými domami v zmysle záväzného výkresu č.02,
- na súkromných pozemkoch rodinných domov je žiadúce vysádzať izolačnú zeleň aj vzrastlú zeleň pokiaľ to dovoľujú svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom na riešenom aj mimo riešeného územia.
- všetky oplotenia na území zóny dotyku s uličným priestorom musia byť realizované s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, oplotenia medzi jednotlivými pozemkami vnútri zóny aj navonok realizovať z ľahkých, transparentných, pletivových materiálov, ktoré môžu byť doplnenými popínavou zeleňou, vylučujú sa murované oplotenia; návrh oplotenia je nutné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby,

**3.f. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby:**

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na nasledovné stavby:

- Miestna komunikácia C2 MO 7/40 a D1 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)
- Peší chodník vrátane líniovej zelene v úseku Popradská – Topoľčianska
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Rozvody VN
- Rozvody NN
- Trafostanica
- STL plynovod
- Rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody
- teplovodné rozvody

**3.g. Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov:**

- pozemky v riešenom území je nutné scelovať a následne reparcelovať v zmysle regulačného výkresu č.05; navrhovaná parcelácia sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov,
- uličný priestor (mimo parkovacie stojiská a vstupné predzáhradky navrhovaných rodinných domov) je potrebné riešiť na samostatných parcelách. V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách a súvisiacich predpisov a vyhlášok má byť miestna komunikácia vo vlastníctve a správe obce
- parkovacie stojiská s predzáhradkami oddeliť ako samostatné parcely

**3.h. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce:**

Pre verejnoprospešné stavby je vyčlenený pozemok uličného priestoru definovaný v regulačnom výkrese č.05 ako verejne prístupné priestory.

Všetky stavby slúžiace verejnému záujmu a verejnoprospešné stavby umiestňovať na pozemkoch Mesta Košice. Výnimku môžu tvoriť parkovacie stojiská a predzáhradky obytných zón navrhované na oddelenie ako samostatné parcely, pričom je možné ich ponechať v osobnom vlastníctve majiteľov rodinných domov s podmienkou ich právneho zataženia trvalým vecným bremenom umožňujúcim potrebnú kontrolu, údržbu, zmenu a rekonštrukciu v celom rozsahu verejnoprospešnej stavby.

**3.i. Zoznam verejnoprospešných stavieb:**

Verejnoprospešné stavby sa navrhujú na pozemkoch pre nich určených, ktoré nie je možné zastavať iným spôsobom ako určuje táto územnoplánovacia dokumentácia územného plánu zóny. Pri postupe v prípade dokazovania verejnoprospešnej hodnoty a vyvlastnenia samotného sa postupuje v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb.

**Zoznam verejnoprospešných stavieb:**

- 3.9.1 Miestna komunikácia C2 MO 7/40 a D1 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)
- 3.9.2 Peší chodník vrátane líniovej zelene v úseku Popradská - Topoľčianska
- 3.9.3 Verejný vodovod
- 3.9.4 Verejná kanalizácia
- 3.9.5 Rozvody NN
- 3.9.6 Rozvody VN
- 3.9.7 Trafostanica
- 3.9.8 STL plynovod
- 3.9.9 NTL plynovod
- 3.9.10 Rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- 3.9.11 Elektronické rozvody
- 3.9.12 Teplovodné rozvody

### **3.j. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb:**

Nedeliteľnou súčasťou záväznej časti ako prílohy č.1 k VZN č. 172 je Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Tieto vybrané výkresy dokumentácie Územného plánu zóny Košice-Domino sú rovnako záväznými prílohami k VZN č. 172 :

- PRÍLOHA Č. 2 - výkres č. 02 – Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy– záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná,
- PRÍLOHA Č. 3 - výkres č. 03 –Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo - záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 4 - výkres č. 04 –Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou – záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 5 - výkres č. 05 –Regulačný výkres – záväzne reguluje hranice regulačných blokov, zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje maximálnu plochu na jednotlivých pozemkoch určenú k výstavbe, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupy na pozemky, odstupové vzdialenosti, dimenzie jednotlivých častí návrhu vyjadrené v metroch.

#### **4. Dokladová část**

---