

3 ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Regulovanie územia pozostáva z regulácie obsiahnutej v textovej a grafickej podobe.

TEXTOVÁ ČASŤ záväznej časti vychádza z obsahovej štruktúry §13 vyhlášky 55/2001 Z.z. o ÚPP a ÚPD a pozostáva z regulácie platnej pre celé územie všeobecne a z jednotlivých regulačných listov, ktoré vybrané kapitoly §13 relevantné pre jednotlivé regulačné bloky zahŕňajú zvlášť.

GRAFICKÁ ČASŤ pozostáva z výkresu č. 8 = Schéma záväzných častí a VPS

Ostatná grafická výkresová časť tejto dokumentácie tvorí prílohu k ÚPN-Z:

- PRÍLOHA Č. 2 - výkres č. 02 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH A DOPRAVA – 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 sú záväzné,
- PRÍLOHA Č. 3 - výkres č. 03 – NÁVRH DOPRAVY – záväzne reguluje celkovú koncepciu dopravnej obsluhy a dopravného pripojenia na nadradený mestský systém dopravy. Dopravná obsluha vnútri plôch regulačných blokov určených pre výstavbu budov B1 - B7 je smerná,
- PRÍLOHA Č. 4 - výkres č. 04 – VODNÉ HOSPODÁRSTVO – záväzne reguluje verejné rozvody vodovodu a kanalizácie ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 5 - výkres č. 05 – ENERGETIKA A TELEKOMUNIKÁCIE – záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanice, STL plynovod ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 6 - výkres č. 06 – 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.

3.1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB

3.1.a Kompozičnou osou navrhovanej zástavby je ulica Jeľšová.

3.1.b Chrániť a dopĺňať stromoradie pozdĺž Jeľšovej ulice. Doplniť koridor pešími chodníkmi a cyklochodníkom s nadväznosťou na existujúce a plánované napojenia v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii.

3.1.c Vo vrcholoch trojuholníkového riešeného územia umiestniť solitérne objekty mestskej a nadmestskej občianskej vybavenosti a zároveň v týchto polohách aplikovať architektonicky najhodnotnejšie princípy, formy a materiály.

3.1.d Vytvoriť obytný celok pozostávajúci z kombinácie bývania a občianskej vybavenosti s veľkou mierou voľnej prístupnosti pre verejnosť. Verejne voľne prístupné sa určujú v celom rozsahu regulačné bloky verejnej zelene Z1, Z2, Z3 a regulačné bloky ulíc U1, U2, U3 a U4.

3.1.e V centrálnej polohe umiestniť málopodlažné bytové domy, ktorých príľahlý priestor bude delený na verejnú časť, polosúkromnú a v prípade návrhu bytov na prízemí aj súkromnú časť s predzáhradkami.

3.1.f Urbanistickú štruktúru nechať doznieť rodinnými domami situovanými pozdĺž juhovýchodnej hranice riešeného územia.

3.1.g Maximálna neprekročiteľná výška akýchkoľvek stavieb východne od hrebeňa je výška 350 m n.m.

3.1.h Lokalitu v celom rozsahu riešiť ako bezbariérovú podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. Bezbariérový pohyb po peších komunikáciách, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné a parkovacie plochy pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

3.1.i V regulačných blokoch určených na výstavbu budov je nutné pred návrhom stavieb preveriť podlažie podrobným inžinierskogeologickým prieskumom a radónovým prieskumom. Návrh sanácie územia a protiradónových opatrení je nutný k umiestneniu a povoleniu stavieb.

3.1.j Pri budovách na bývanie resp. pri výstavbe objektov občianskej vybavenosti s chránenými miestnosťami v pásme hluku prekračujúcom maximálne hodnoty v zmysle platnej vyhlášky 549/2007 Z.z. a súvisiacej legislatívy je nutné chrániť vnútorné prostredie budov a získať kladné stanovisko orgánu verejného zdravotníctva k umiestneniu týchto budov.

OSTATNÉ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV A STAVIEB PRE JEDNOTLIVÉ REGULÁČNÉ BLOKY ZVLÁŠŤ SÚ OBSIAHNUTÉ KAPITOLE 3.8 REGULÁČNÉ LISTY.

3.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

3.2.a Križovatku III/3410 – MK Jelšová riešiť ako úrovňovú priesečnú križovatku riadenú cestnou svetelnou signalizáciou. Ponechať rezervu pre dopravné pripojenie lokality Zelená stráň.

3.2.b Chrániť koridor cesty III/3410 pre rozšírenie na B2 MZ 15,5/60.

3.2.c Vybudovať autobusové zastávky MHD so zálivom a prístreškom v zmysle grafickej časti.

3.2.d Parkovacie a odstavné státi s kolmým radením v uličnom priestore mimo regulačných blokov U2 a U3 musia byť riešené ako zatrávnené s minimálnym podielom vegetačného krytu 50%. Pri parkovacích a odstavných miestach v počte viac ako 20 sa musí realizovať výsadba stromovej zelene v rozsahu minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta. Tieto parkovacie a odstavné stojiská musia byť tienené v ploche minimálne 60%. Odvod dažďovej vody z parkovacích stojísk riešiť pozvoľným odtokom do príľahlej zelene (napr. medzerami medzi obrubníkmi) alebo priamym odvodom do dažďových záhrad .

3.2.e Chodníky pre peších realizovať zo skladanej dlažby s vodopriepustnou skladbou. Pri chodníkoch s menšou záťažou mimo hlavných ťahov použiť priepustný mlát.

3.2.f Dažďové vody likvidovať priamo na pozemkoch zachytávaním s možnosťou jej ďalšieho využívania na zavlažovanie. Formami zachytávania sú retenčné nádrže, dažďové záhrady alebo vsaky. Dažďové záhrady dimenzovať podľa zloženia pôdy na základe inžinierskogeologického prieskumu a prepád zaústiť do dažďovej kanalizácie. Ak možnosť vsakov potvrdí inžinierskogeologický prieskum, tak nie je nutné v príslušnom regulačnom bloku realizovať dažďové záhrady v prípade umiestnenia kapacitne postačujúcich vsakov. Zakazuje sa priamo vypúšťať zrážkové vody z územia navrhovanou dažďovou kanalizáciou bez detencie.

3.2.g Splašky odvieť splaškovou kanalizáciou do ČOV Košice. Do času vybudovania vedenia do ČOV Košice odvieť splašky do ČOV Sady nad Torysou.

3.2.h Pri realizácii verejných zemných NN káblov osadzovať do výkopov spolu s nimi aj dátové a telekomunikačné káble, prípadne chráničky pre tieto rozvody.

3.2.i Verejné inžinierske siete situovať prednostne do vyčlenených pásov zelene pozdĺž komunikácií, minimalizovať ich plošný záber a zabezpečiť trvalú mechanickú ochranu vedení proti prerastaniu koreňov. Križovania akýchkoľvek verejných aj súkromných podzemných rozvodov so spevnenými komunikáciami realizovať technikou pretláčania pod komunikáciami bez rozrušenia povrchu.

3.2.j Zriadiť elektrické trafostanice.

3.2.k V prípade realizácie rozvodov tepla a pary z centrálného zásobovania teplom navrhovaných v územnom pláne obce - ÚPN HSA Košice je v medziach platnej legislatívy SR toto zásobovanie teplom nadradené navrhovanému riešeniu tejto dokumentácie.

3.2.l Zberné nádoby triedeného komunálneho odpadu riešiť pre bytové domy a objekty občianskeho vybavenia prednostne ako podzemné. V prípade nadzemných riešení sa povoľuje ich umiestnenie do združených uzatváracích prístreškov s plochou strechou jednotného vizuálneho prevedenia v ťahokove s vyšším stupňom krytia. Pre rodinné domy budú nádoby na odpad integrované vizuálne jednotne do oplotenia.

OSTATNÉ ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA PLATNÉ PRE JEDNOTLIVÉ REGULAČNÉ BLOKY ZVLÁŠŤ SÚ KAPITOLE 3.8 REGULAČNÉ LISTY.

3.3 URČENIE STAVIEB, NA KTORÉ SA NEVYŽADUJE ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

V ÚPN-Z sa neurčujú žiadne stavby, ktoré si nevyžadujú rozhodnutie o umiestnení stavby.

3.4 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Pozemky vo všetkých regulačných blokoch mimo regulačný blok B4 je nutné sceľovať a následne je nutné previesť delenie vo všetkých regulačných blokoch v zmysle regulácie výkresovej a textovej časti. Vnútrobloková parcelácia je smerná.

3.5 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ÚZEMÍ OBCE:

Pre verejnoprospešné stavby sa vyčleňujú pozemky v uličných regulačných blokoch a v regulačných blokoch určených pre verejnú zeleň. Regulačnými blokmi určených pre bývanie B1, B2 a B3 prechádzajú ako spojnice verejných priestorov verejné pešie chodníky a inžinierske siete v zmysle výkresu č.8, pre ktoré je nutné vyčleniť samostatné parcely.

Všetky stavby slúžiace verejnému záujmu a verejnoprospešné stavby umiestňovať na pozemkoch Mesta Košice. Výnimku môžu tvoriť parkovacie stojiská, predzáhradky a vstupná plocha pred rodinnými domami, ktoré sú situované v zmysle výkresu č.8 vo voľnom uličnom priestore v regulačných blokoch ulíc, ktoré je možné ponechať v osobnom vlastníctve osôb.

3.6 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.

MIESTNA KOMUNIKÁCIA:	VPS-U1.1 – komunikácia - C2 MO 6,0/30 + vrátane zastávky MHD VPS-U2.1 - komunikácia - D1 MOU 5,5/20 VPS-U3.1 - komunikácia - C3 MO 6,0/30 VPS-U4.1 - komunikácia - C3 MO 6,0/30 + vrátane zastávky MHD VPS-Z1.1 – zastávka MHD
CHODNÍK:	VPS-B2.2 VPS-B3.2a VPS-B3.2b VPS-B3.2c VPS-Z1.2a VPS-Z1.2b VPS-Z1.2c VPS-Z1.2d VPS-Z2.2 VPS-U1.2 VPS-U3.2 VPS-U4.2
VODOVOD:	VPS-B2.3 VPS-B3.3 VPS-Z1.3a VPS-Z1.3b VPS-Z2.3 VPS-U1.3 VPS-U2.3 VPS-U3.3 VPS-U4.3
KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ:	VPS-B3.4 VPS-B7.4 VPS-Z2.4 VPS-Z3.4

	VPS-U1.4 VPS-U2.4 VPS-U3.4 VPS-U4.4
KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ:	VPS-B7.5 VPS-Z3.5 VPS-U1.5 VPS-U4.5
ZEMNÝ KÁBEL NN	VPS-B2.6 VPS-B3.6 VPS-B7.6 VPS-Z1.6 VPS-Z2.6 VPS-Z3.6 VPS-U1.6 VPS-U2.6 VPS-U3.6 VPS-U4.6
PODZEMNÉ VEDENIE VN	VPS-B2.7 VPS-Z1.7 VPS-Z2.7 VPS-U4.7
VEREJNÉ OSVETLENIE	VPS-B2.8 VPS-B3.8 VPS-Z1.8 VPS-Z2.8 VPS-U1.8 VPS-U2.8 VPS-U3.8 VPS-U4.8
TRAFOSTANICA	VPS-Z1.9 VPS-U4.9
PLYNOVOD	VPS-B2.10 VPS-Z1.10 VPS-Z2.10 VPS-U1.10 VPS-U2.10 VPS-U3.10

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb určuje výkres č.8 Schéma záväzných častí a VPS. Dimenzie a popis jednotlivých verejnoprospešných stavieb určujú regulačné listy pre jednotlivé regulačné bloky, kapitola 3.8.

3.7 REGULAČNÉ PRVKY

STAVEBNÁ ČIARA:

Závazne určuje polohu umiestnenia fasád hlavných stavieb v regulačných blokoch. Čiara je do uličného priestoru neprekročiteľná. Výnimka sa vzťahuje na vystupujúce časti stavby ako sú balkóny, pergoly, markízy pokiaľ ich vystúpenie nepresahuje stavebnú čiaru o viac ako 1,5 m. Podzemné podlažie môže stavebnú čiaru prekročiť smerom do uličného priestoru max. o 2 m pokiaľ je výškový rozdiel upraveného prilahlého terénu nad ním voči upravenému terénu vo vzdialenosti 5 m od konštrukcie podzemného podlažia nulový.

PLOCHA URČENÁ K VÝSTAVBE:

Určuje plochu, v rámci ktorej je možné umiestniť stavbu v regulačnom bloku. Mimo túto plochu je možné umiestniť iba drobnú stavbu podľa definície stavebného zákona §139b a stavby technickej infraštruktúry.

ODSTUPY BUDOV:

Vzájomné odstupy stavieb sú definované kombináciou plochy určenej k výstavbe vo výkrese č.6 Regulačný výkres a maximálnou podlažnosťou určenou v záväznej textovej časti v regulačných listoch. Regulačný list môže bližšie špecifikovať odstup budov. Ak sa pri umiestnení budov z tejto dokumentácie ÚPN-Z nedá určiť minimálna odstupová vzdialenosť, postupuje sa podľa §6 vyhlášky 532/2002 Z.z. a podľa STN 73 4301.

OPLOTENIA:

V regulačných blokoch určených pre bytové domy a občianske vybavenie sa určuje minimálny podiel verejne prístupnej plochy bez akéhokoľvek oplotenia 20% z plochy regulačného bloku. Ich poloha v rámci plôch regulačných blokoch ako aj architektonicko-stavebné stvárnenie sa ponecháva na rozhodnutie vlastníka, pričom musia spĺňať vysokú estetickú hodnotu.

Oplotenia pozemkov rodinných domov budú záväzne situované na hranici verejného uličného priestoru v zmysle výkresu č.6 Regulačný výkres a predpisuje sa ich jednotná výška 120 cm a jednotné materiálové prevedenie ako kombinácia drôteného pletiva s popínavou alebo krovitou zeleňou.

Oplotenia technických zariadení sa musia riešiť v naväznosti na krajinnú architektúru v oblasti a musia byť s výstavbou oplotení v regulačných blokoch totožné alebo súvisiace.

KOEFICIENT ZASTAVANOSTI – KZ:

Predstavuje maximálnu hodnotu zastavania ako podiel súčtu zastavanej plochy pozemku k ploche celého pozemku. Do hodnoty zastavania sú rátané plochy budov, dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch. Obrátená hodnota koeficientu predstavuje podiel zelene na pozemku.

Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú plochy vegetačných striech za týchto podmienok:

- Pri použití extenzívnej strešnej zelene s hrúbkou substrátu do 15 cm je možné odrátať 15 % zo zastavanej plochy takejto časti stavby,
- Pri použití intenzívnej strešnej zelene s hrúbkou substrátu nad 15 cm je možné odrátať 35% zo zastavanej plochy takejto časti stavby
- Pri použití intenzívnej strešnej zelene s hrúbkou substrátu nad 50 cm a intenzívnej strešnej zelene s priamym napojením na okolitý terén je možné odrátať 50% zo zastavanej plochy takejto časti stavby

KOEFICIENT ZASTAVANOSTI OBJEKTOM

Hodnota predstavuje výsledný podiel zastavanej plochy hlavných objektov na regulovanom pozemku k celkovej ploche regulovaného pozemku. Plocha je rátaná z ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií na plochu pozemku. Nie je do nej započítavaná plocha markíz a balkónov. Je to hodnota neprekročiteľná.

INDEX PODLAŽNÝCH PLÔCH – IPP:

Predstavuje pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží budov k celkovej ploche pozemku. Jeho hodnotu nie je možné prekročiť.

KOEFICIENT OBJEMU – KO:

Hodnota udáva koľko m³ hrubého objemu súčtu všetkých nadzemných častí stavieb je prípustné umiestniť na 1m² celkovej plochy regulovaného pozemku. Predstavuje neprekročiteľnú hodnotu. Objem je rátaný od vonkajšieho povrchu obvodových fasádnych konštrukcií a striech budov. Otvorené časti stavieb ako balkóny, loggie sa do obostavaného objemu nezarátavajú.

3.8 REGULAČNÉ LISTY

B1

Výmera :	2910 m ²		
Opis:	Plocha regulačného bloku sa vyhradzuje pre objekt občianskeho vybavenia, pešie komunikácie, zeleň a drobné architektúry športovo relaxačnej povahy.		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Občianska vybavenosť (druhmi navrhovanej občianskej vybavenosti sú obchod, služby, administratíva, stravovanie, kultúra, cirkev a podobne), zeleň, chodníky pre peších		
Prípustná funkcia:	Bývanie v bytovom dome (doplnková funkcia do 40% podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží objektu, byty môžu byť umiestnené mimo parter) Šport (halové športy interiérové, prípadne exteriérové umiestnenie bez negatívneho dopadu na nosnú funkciu bývania v dotyku)		
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:	
3.b.1 Vodné hospodárstvo	dažďová kanalizácia = retenčná nádrž, dažďová záhrada (objemy určiť podľa veľkosti budovy) + prepad zaústiť do VPS-U4.5		
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	max. 4.np + ustúpené	Max. výška stavby:	20 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,6	KZO:	max. 0,4
KO:	max. 4,8	IPP:	max. 1,3
3.c.1 Zákaz výstavby oplotenia celého regulačného bloku. Verejné priestranstvá ponechať ako voľne verejne prístupné.			
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavné plochy v zmysle STN 73 6110 v rámci regulačného bloku, prípadne v priľahlej časti reg.bloku U4 . 3.d.2 Zabezpečiť kryt civilnej ochrany pre zamestnancov a obyvateľov na ploche regulačného bloku.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Forma zástavby: samostatný objekt Strecha: plochá			

B2

Výmera :	10 024 m ²		
Opis:	Zástavba málopodlažných bytových domov		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Bývanie v bytových domoch.		
Prípustná funkcia:	Občianska vybavenosť umiestnená v parteri (služby, obchod, administratíva) Drobná vybavenosť športovo-relaxačnej povahy. Parkovanie, účelové komunikácie		
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné (sklady, priemyselná výroba, chov hospodárskych zvierat, čokoľvek neprimerane obťažujúce hlukom, vibráciami, osvetlením, zápachom)		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:	
3.b.1 Doprava:	Chodník š=min. 2 m	VPS-B2.2	
3.b.2 Vodovod	Vodovod DN 100	VPS-B2.3	
3.b.3 Energetika	plynovod STL DN 100 zemný kábel NN 0,4 kV podzemné vedenie VN 22 kV verejné osvetlenie	VPS-B2.10 VPS-B2.6 VPS-B2.7 VPS-B2.8	
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	Max. 4.np + ustúpené	Max. výška stavby:	20 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,6	KZO:	max. 0,4
KO:	max. 6	IPP:	max. 1,7
3.c.1. Oplotenie celého bloku sa zakazuje. V rámci bloku možno vytvoriť oplotenie súkromných parciel prislúchajúcim k jednotlivým bytom resp. vytvoriť polosúkromné priestory pre obyvateľov jednotlivých budov.			
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavné plochy v zmysle STN 73 6110 v rámci regulačného bloku, prípadne v príľahlej časti reg.bloku U4			
3.d.2 Zabezpečiť kryty civilnej ochrany pre obyvateľov bytových domov na ploche regulačného bloku.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Strecha: jednotné pre celý reg. blok ploché alebo šikmé.			

B3

Výmera :	8050 m ²		
Opis:	Zástavba málopodlažných bytových domov		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Bývanie v bytových domoch		
Prípustná funkcia:	Občianska vybavenosť umiestnená v parteri (služby, obchod, administratíva) Drobná vybavenosť športovo-relaxačnej povahy. Parkovanie, účelové komunikácie.		
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné (sklady, priemyselná výroba, chov hospodárskych zvierat, čokoľvek neprimerane obťažujúce hlukom, vibráciami, osvetlením, zápachom)		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:	
3.b.1 Doprava	Chodník š=2,5 m Chodník š=min.1,5 Chodník š=min.1,5	VPS-B3.2a VPS-B3.2b VPS-B3.2c	
3.b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 100 kanalizácia splašková DN 300	VPS-B3.3 VPS-B3.4	
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV verejné osvetlenie	VPS-B3.6 VPS-B3.8	
3.b.3 Požaduje sa chrániť verejné pešie prepojenie reg.bloku chodníkom VPS-B3.2b VPS-B3.2c na regulačný blok Z2.			
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	Max. 4.np + ustúpené	Max. výška stavby:	20 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,6	KZO:	max. 0,5
KO:	max. 6,1	IPP:	max. 1,8
3.c.1. Oplotenie celého bloku sa zakazuje. V rámci bloku možno vytvoriť oplotenie súkromných parciel prislúchajúcim k jednotlivým bytom resp. vytvoriť polosúkromné priestory pre obyvateľov jednotlivých budov.			
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1. Zabezpečiť parkovacie a odstavňé plochy v zmysle STN 73 6110 v rámci regulačného bloku, prípadne v priľahlej časti reg.bloku U4			
3.d.2 Zabezpečiť kryty civilnej ochrany pre obyvateľov bytových domov na ploche regulačného bloku.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Strechy: jednotné pre celý reg. blok ploché alebo šikmé			

B4

Výmera :	3346 m ²		
Opis:	Plocha regulačného bloku sa vyhradzuje pre objekt občianskeho vybavenia		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Občianska vybavenosť (druhmi navrhovanej občianskej vybavenosti sú obchod, služby, administratíva, stravovanie, kultúra, cirkev a podobne), zeleň, chodníky pre peších		
Prípustná funkcia:	Bývanie v bytovom dome (doplnková funkcia do 40% podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží objektu, byty môžu byť umiestnené mimo parter) Šport (halové športy interiérové, prípadne exteriérové umiestnenie bez negatívneho dopadu na nosnú funkciu bývania v dotyku)		
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
3.b.2 Vodné hospodárstvo	dažďová kanalizácia = retenčná nádrž, dažďová záhrada (objemy určiť podľa veľkosti budovy) + prepad zaústiť do VPS-U1.5		
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	max. 4 np	Max. výška stavby:	max. 16 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,6	KZO:	max. 0,4
KO:	max. 5,1	IPP:	max. 1,3
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavňé plochy v zmysle STN 73 6110 v rámci regulačného bloku, prípadne v priľahlej časti reg.bloku U1 . 3.d.2 Zabezpečiť kryty civilnej ochrany pre zamestnancov a obyvateľov na ploche regulačného bloku.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
3.e.1 Strecha: plochá 3.e.2 V prípade viacpodlažnej budovy musí byť odstup jej viacpodlažnej časti od susedného reg.bloku B5 dvojnásobok výšky viacpodlažnej časti stavby v reg.bloku B4 3.e.3 Zamedziť znehodnoteniu intimity susedného reg. bloku B5 výsadbou líniovej vzrastlej izolačnej stromovej zelene na východnej hranici regulačného bloku.			

B5

Výmera :	2841 m ²		
Opis:	Zástavba rodinných domov		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Bývanie.		
Prípustná funkcia:	Občianska vybavenosť - do 50 % podlažnej plochy objektov bez negatívneho vplyvu na funkciu bývania v zmysle neprimeraného zvýšenia hladiny hluku, vibrácií, zápachu, svetelného smogu, či neprimerane intenzívnou dopravou]		
Nepripustná funkcia:	Akákoľvek iná funkcia ako určená a prípustná (priemyselná výroba, sklady, chov hospodárskych zvierat, či akákoľvek iná funkcia neprimerane zaťažujúca okolie hlukom, vibráciami, zápachom, svetelným smogom, či neprimerane intenzívnou dopravou)		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Zadržiavanie zrážkovej vody pre každý pozemok riešiť na vlastnom pozemku retenčnými nádržami.			
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	max. 2 np	Max. výška stavby:	max. 8 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,35	KZO:	max. 0,3
KO:	max. 1,7	IPP:	max. 0,6
3.c.1 Stavebná čiara sa neurčuje z dôvodu možnosti osadenia rodinných domov k hranici s regulačnými blokmi B4 a B7 a čo umožní vytvoriť možnosť krytia hmotou domu zostávajúcu súkromnú časť pozemku voči vizuálnemu kontaktu z objektov obč. vybavenosti. 3.c.2 Oplotenie v styku s verejným uličným koridorom U2 a U1 umiestniť na uličnej čiare, realizovať ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v jeho strede alebo na okraji, celková výška oplotenia v styku s uličným priestorom je záväzná 120 cm.			
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavné plochy v zmysle STN 73 6110 na vlastnom pozemku RD na ploche regulačného bloku alebo na vlastnom pozemku vo voľnom verejnom uličnom priestore pred rodinným domom v regulačnom bloku U2 . 3.d.2 Zabezpečiť vhodné priestory v rodiných domoch regulačného bloku B5 a B6 pre zriadenie JÚBS úkrytov civilnej ochrany v čase ohrozenia.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Forma zástavby: dvojdomy, samostatne stojace rodinné domy Strechy: jednotne ploché			

B6

Výmera :	12 852 m ²		
Opis:	Zástavba rodinných domov		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Bývanie.		
Prípustná funkcia:	Občianska vybavenosť - do 50 % podlažnej plochy objektov bez negatívneho vplyvu na funkciu bývania v zmysle neprimerané zvýšenia hladiny hluku, vibrácií, zápachu, svetelného smogu, či neprimerane intenzívnou dopravou)		
Neprípustná funkcia:	Akákoľvek iná funkcia ako určená a prípustná (priemyselná výroba, sklady, chov hospodárskych zvierat, či akákoľvek iná funkcia neprimerane zaťažujúca okolie hlukom, vibráciami, zápachom, svetelným smogom, či neprimerane intenzívnou dopravou)		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Zadržiavanie zrážkovej vody pre každý pozemok riešiť na vlastnom pozemku retenčnými nádržami.			
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	max. 2 np	Max. výška stavby:	max. 8 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,35	KZO:	max. 0,3
KO:	max. 2,0	IPP:	max. 0,6
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavné plochy v zmysle STN 73 6110 na vlastnom pozemku RD na ploche regulačného bloku alebo na vlastnom pozemku vo voľnom verejnom uličnom priestore pred rodinným domom v regulačnom bloku U2. 3.d.2 Zabezpečiť vhodné priestory v rodinných domoch regulačného bloku B5 a B6 pre zriadenie JÚBS úkrytov civilnej ochrany v čase ohrozenia.			
3.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Forma zástavby: dvojdomy, samostatne stojace rodinné domy Strechy: jednotne ploché			

B7

Výmera :	2564 m ²		
Opis:	Plocha regulačného bloku sa vyhradzuje pre objekt občianskeho vybavenia		
3.a Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Občianska vybavenosť (druhmi navrhovanej občianskej vybavenosti sú obchod, služby, administratíva, stravovanie, kultúra, cirkev a podobne), zeleň, chodníky pre peších		
Prípustná funkcia:	Bývanie v bytovom dome (doplnková funkcia do 40% podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží objektu, byty môžu byť umiestnené mimo parter) Šport (halové športy interiérové, prípadne exteriérové umiestnenie bez negatívneho dopadu na nosnú funkciu bývania v dotyku)		
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné		
3.b Regulatívny umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:	
3.b.1 Kanalizácia	Splašková DN 300	VPS-B7.4	
	Dažďová DN 400	VPS-B7.5	
	dažďová kanalizácia = retenčná nádrž, dažďová záhrada (objemy určiť podľa veľkosti budovy a spevnených plôch) + prepád zaústiť do VPS-U1.5		
3.b.2 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV	VPS-B7.6	
3.c Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	max. 3 np	Max. výška stavby:	max. 15 m od pôvodného terénu
KZ:	max. 0,5	KZO:	max. 0,4
KO:	max. 5,5	IPP:	max. 1,2
3.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
3.d.1 Zabezpečiť parkovacie a odstavné plochy v zmysle STN 73 6110 v rámci regulačného bloku, prípadne v priľahlej časti reg.bloku U1.			
3.d.2 Zabezpečiť kryty civilnej ochrany pre zamestnancov a obyvateľov na ploche regulačného bloku.			
3.e Regulatívny začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
3.e.1 Strecha: plochá			
3.e.2 V prípade viacpodlažnej budovy musí byť odstup jej viacpodlažnej časti od susedného reg.bloku B5 dvojnásobok výšky viacpodlažnej časti stavby v reg.bloku B7.			
3.e.3 Zamedziť znehodnoteniu intimity susedného reg. bloku B5 výsadbou vzrastlej líniovej izolačnej stromovej zelene na západnej hranici regulačného bloku.			

Z1

Výmera :	4660 m ²	
Opis:	Izolačný pás verejnej zelene, verejné pešie a cyklistické komunikácie a koridory technickej infraštruktúry	
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb		
Určená funkcia:	Verejná zeleň. Doprava (pešie a cyklistické komunikácie) Technická infraštruktúra.	
Prípustná funkcia:	Doprava (umiestnenie stanovišť MHD) Technická infraštruktúra (vsaky, dažďové záhrady)	
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné.	
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia		
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:
3.b.1 Doprava	zastávka MHD chodník š=3 m chodník š=2 m chodník š=2 m cyklochodník š= 3m	VPS-Z1.1 VPS-Z1.2a VPS-Z1.2b VPS-Z1.2c VPS-Z1.2d
3.b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 100 vodovod DN 150	VPS-Z1.3a VPS-Z1.3b
3.b.3 Energetika	plynovod STL DN 100 zemný kábel NN 0,4 kV podzemné vedenie VN 22 kV verejnú osvetlenie trafostanica	VPS-Z1.10 VPS-Z1.6 VPS-Z1.7 VPS-Z1.8 VPS-Z1.9
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok		
KZ:	max. 0,5	
3.c.1 Chrániť a dopĺňať existujúce stromoradie pozdĺž ulice Jelšová. Chýbajúce úseky dopĺňať novou intenzívnou výsadbou vzrastlých stromov. Výber drevín podlieha odbornému posúdeniu krajinným architektom.		

Z2

Výmera :	4967 m ²	
Opis:	Vyhradená verejná zeleň pre navrhované regulačné bloky bývania.	
3.a Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb		
Určená funkcia:	Verejná zeleň. Doprava (pešie a komunikácie) Technická infraštruktúra.	
Prípustná funkcia:	Šport (športovo-relaxačné zariadenia bez negatívneho vplyvu na okolité bývanie) Doprava (cyklistické komunikácie)	
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné. Všetky aktivity negatívne nad mieru určenú legislatívou, prípadne nad mieru prípustnú produkujúce hluk, zápach, vibrácie, svetelný smog, vyššiu frekvenciu dopravy.	
3.b Regulatívny umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia		
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:
3.b.1 Doprava	chodník š= min. 2 m	VPS-Z2.2
3.b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 100 kanalizácia splašková DN 300	VPS-Z2.3 VPS-Z2.4
	dažďová kanalizácia = retenčná nádrž, dažďová záhrada (objemy určiť podľa veľkosti budov a spevnených plôch) + prepad zaústiť do VPS-U1.5	
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV podzemné vedenie VN 22 kV verejné osvetlenie plynovod STL DN 100	VPS-Z2.6 VPS-Z2.7 VPS-Z2.8 VPS-Z2.10
3.c Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok		
KZ:	max. 0,25	
3.c.1 Regulačný blok sa navrhuje ako verejne voľne prístupný. Zákaz výstavby oplotenia alebo akejkoľvek zábrany voči voľnému pohybu mimo bezpečnostné opatrenia technickej infraštruktúry.		

Z3

Výmera :	566 m ²	
Opis:	Plocha voľnej verejnej zelene.	
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb		
Určená funkcia:	Verejná zeleň. Technická infraštruktúra.	
Prípustná funkcia:	Technická infraštruktúra (vsak, dažďová záhrada)	
Nepripustná funkcia:	Akékoľvek iné ako určené a prípustné.	
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia		
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:
3.b.2 Vodné hospodárstvo	kanalizácia splašková DN 300	VPS-Z3.4
	kanalizácia dažďová DN 400	VPS-Z3.5
	dažďová záhrada (objem určiť podľa veľkosti budov a spevnených plôch) + prepad zaústiť do VPS-B7.5	
3.b.1 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV	VPS-Z3.6
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok		
KZ:	max. 0,1	
3.c.1 Regulačný blok sa navrhuje ako verejne voľne prístupný. Zákaz výstavby oplotenia alebo akejkoľvek zábrany voči voľnému pohybu mimo bezpečnostné opatrenia technickej infraštruktúry.		

U1

Výmera :	5045 m ²		
Opis:	Verejný uličný koridor		
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Šírka uličného priestoru:	11 m		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:		Číslo VPS:
3.b.1 Doprava:	komunikácia vrátane zastávky MHD	C2 MO 6,0/30	VPS-U1.1
	chodník	1,5 m (oddeliť od komunikácie pásom zelene 2,5 m)	VPS-U1.2
3b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 100		VPS-U1.3
	kanalizácia splašková DN 300		VPS-U1.4
	kanalizácia dažďová DN 400		VPS-U1.5
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV		VPS-U1.6
	verejnú osvetlenie		VPS-U1.8
	plynovod STL DN 100		VPS-U1.10

U2

Výmera :	5638 m ²	
Opis:	Verejný uličný koridor	
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb		
Šírka uličného priestoru:	8 m a 23,5 m	
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia		
Popis:	Dimenzia / kategória:	Číslo VPS:
3.b.1 Doprava:	komunikácia D1 MOU 5,5/20	VPS-U2.1
3b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 80 kanalizácia splašková DN 200	VPS-U2.3 VPS-U2.4
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV verejné osvetlenie plynovod STL DN 100	VPS-U2.6 VPS-U2.8 VPS-U2.10
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok		
3.c.1 Komunikáciu D1 je možné v zmysle grafickej časti zužovať na min. 4 m a zriadiť pás zelene s možnosťou umiestniť stromy a krovitú zeleň. Voľný verejný uličný koridor nie je dovolené zužovať.		

U3

Výmera :	1323 m ²		
Opis:			
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Šírka uličného priestoru:	10,5 a 26,5 m		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:		Číslo VPS:
3.b.1 Doprava:	komunikácia	C3 MO 6,0/30	VPS-U3.1
	chodník	1,5 m (oddeliť od komunikácie pásom zelene 1,5 m)	VPS-U3.2
3b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 100		VPS-U3.3
	kanalizácia splašková DN 200		VPS-U3.4
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV		VPS-U3.6
	verejné osvetlenie		VPS-U3.8
	plynovod STL DN 100		VPS-U3.10
3.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
3.c.1 Vedenia technickej infraštruktúry viesť v páse zelene pozdĺž komunikácie.			

U4

Výmera :	2400 m ²		
Opis:			
3.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Šírka uličného priestoru:	min. 13 m		
3.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Popis:	Dimenzia / kategória:		Číslo VPS:
3.b.1 Doprava:	komunikácia	C3 MO 6,0/30	VPS-U4.1
	chodník	min. 1,5 m (oddeliť od komunikácie pásom zelene južne od križovatky s III/3410)	VPS-U4.2
3b.2 Vodné hospodárstvo	vodovod DN 150		VPS-U4.3
	kanalizácia splašková DN 300		VPS-U4.4
	kanalizácia dažďová DN 400		VPS-U4.5
3.b.3 Energetika	zemný kábel NN 0,4 kV		VPS-U4.6
	podzemné vedenie VN 22 kV		VPS-U4.7
	verejné osvetlenie		VPS-U4.8
	trafostanica		VPS-U4.9