

**ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
KOŠICE - ŠACA
IBV KAŠTIEĽ**

NÁVRH



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Michal Legdan".

PREŠOV november 2022

Názov dokumentácie	Územný plán zóny Košice - Šaca, IBV Kaštieľ
Druh dokumentácie Stupeň dokumentácie	Územnoplánovacia dokumentácia Územný plán zóny
Obstarávateľ dokumentácie	Mesto Košice v zastúpení Magistrátom mesta Košice
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD	Ing. arch. Jozef Macko Topoľovka 207 067 45 Topoľovka
Spracovateľ dokumentácie	PROJEX Ing. arch. Michal LEGDAN Autorizovaný architekt Reg. č. 1204 AA Masarykova 16 080 01 PREŠOV
Spolupráca	Ing. arch. Ladislav Timura Autorizovaný architekt Reg. č. 0813 AA Dr. Ing. arch. Ján Krcho, PhD Autorizovaný architekt Reg. č. 1547 AA

**SÚHRNNÝ OBSAH DOKUMENTÁCIE
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY „KOŠICE - ŠACA, IBV KAŠTIEL“**

TEXTOVÁ ČASŤ

Sprievodná správa a záväzná časť

GRAFICKÁ ČASŤ

Výkres č. 1	Širšie vzťahy	M 1 : 5 000
Výkres č. 2	Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy	M 1 : 1 000
Výkres č. 3	Technická infraštruktúra	M 1 : 1 000
Výkres č. 4	Regulačný návrh	M 1 : 1 000
Výkres č. 5	Doložka civilnej ochrany	M 1 : 1 000

OBSAHOVÁ ŠTRUKTÚRA NÁVRHU ÚPN-Z KOŠICE - ŠACA, IBV KAŠTIEL

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
1.1. Identifikačné údaje	5
1.2. Hlavné ciele a úlohy ÚPN-Z	5
1.3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN-Z	5
2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	5
2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov	5
2.2. Popis riešeného územia	6
2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce	7
2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia	7
2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb	8
2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby	9
2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	9
2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia	9
2.9. Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene	9
2.10. Intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom stavebného objemu (koľko m ³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m ² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby	10
2.11. Určenie prípustného architektonického riešenia stavieb	11
2.12. Popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu	12
2.13. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení	13
2.14. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh	15
2.15. Pozemky na vykonanie asanácie	15
2.16. Civilná ochrana obyvateľstva	15
3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	18
3.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	18
3.2. Regulatívy umiestnenia verejného a technického vybavenia a spôsob napojenia, určiť záväzný spôsob umiestňovania skriniek technickej infraštruktúry v rámci oplotení rodinných domov	19
3.3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	20
3.4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	21

3.5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny	21
3.6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby	22
3.7. Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov	22
3.8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce	22
3.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb	22
3.10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	22

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Identifikačné údaje

Názov katastrálneho územia:	827209 Šaca
Kód obce:	5999841
Kód okresu Košice II:	803
Kód kraja:	08
Plocha riešeného územia:	2,66 ha

1.2. Hlavné ciele a úlohy ÚPN-Z

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny (ÚPN-Z) Košice - Šaca, IBV Kaštieľ je záujem mesta Košice vytvoriť nástroj územného plánovania na usmernenie výstavby rodinných domov (RD) pri rešpektovaní daných obmedzení - ako sú pamiatkovo chránený objekt neskorobarokového kaštieľa, ktorý je evidovaný v ÚZPF pod č. 4127/1 a jeho ochranné pásmo a evidovaná chránená rásť zeleň.

Návrh ÚPN-Z rieši hlavne dotvorenie obytnej zóny s už čiastočne vybudovanou technickou a dopravnou infraštruktúrou (okrem chodníkov, cestných priekop a ukončenia povrchovej úpravy prístupových komunikácií k navrhovaným RD).

Hlavným cieľom celkového rozvoja územia lokality „Košice - Šaca, IBV Kaštieľ“ je vytvorenie obytnej zóny výlučne samostatne stojacích RD poskytujúcej záujemcom kvalitné obytné prostredie v koexistencii s existujúcim areálom kaštieľa a chránenou rásťou zeleňou.

Ďalším cieľom je určiť podmienky umiestnenia stavieb na navrhovaných pozemkoch rodinných domov.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN-Z

Spracovaný ÚPN-Z IBV Kaštieľ rešpektuje požiadavky stanovené v Zadaní a navrhuje riešenie problémov vytýčených v jeho jednotlivých bodoch.

Zadanie pre spracovanie ÚPN-Z IBV Kaštieľ bolo schválené na XXII. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Košiciach dňa 8.02.2021 uznesením č.568.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

2.1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov

Riešené územie pre ÚPN-Z Košice - Šaca, IBV Kaštieľ je situované v severozápadnej časti pôvodnej zástavby, v súčasnosti obostavanej objektmi nových rodinných domov. Riešené územie je vymedzené zo západu a juhu ulicami novej zástavby, zo severu hranicou pozemku kaštieľa a z východu verejnou zeleňou a ul. Šemšianskou. Rozloha riešeného územia je 2,66 ha.

Riešené územie tvoria nasledovné regulované pozemky v katastrálnom území Šaca:

Číslo parcely	Kultúra	Majiteľ	Poznámka
358/104	Záhrada	Géza Jozef Gézová Jana	
358/103	Záhrada	Tomka Rudolf Tomková Lubomíra r. Mačková	
358/105	Záhrada	Ficeri Marek	
358/106	Záhrada	Saksa Jozef Ing. Saksová Lucia	

358/4	Záhřada	Novák Jakub Ing. Nováková Barbora	
358/107	Záhřada	Lukáš Muchal Muchová Gabriela	
358/108	Záhřada	Bc. Zelizňak Marko Ing. Zelizňaková Martina	
358/109	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	Chránené stromy
358/2	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
358/110	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
358/111	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
354	Zastavaná plocha	Ing. Homa Ľubomír Ing. Bajtošová Mária r. Fabiánová	Kaštieľ
355	Zastavaná plocha	Ing. Homa Ľubomír Ing. Bajtošová Mária r. Fabiánová	Park v areáli kaštieľa
356	Záhřada	Ing. Homa Ľubomír Ing. Bajtošová Mária r. Fabiánová	
353	Zastavaná plocha	Ing. Homa Ľubomír	
358/101	Záhřada	Tomka Rudolf Tomková Ľubomíra	
358/100	Záhřada	Gyure Zoltán Ing. Gyure Monika	
358/143	Cesta	MČ Košice - Šaca	
358/133	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
358/202	Zastavaná plocha	Gyure Zoltán Ing. Gyure Monika	Rodinný dom
358/208	Zastavaná plocha a nádvorie	Tomka Rudolf Tomková Ľubomíra	Rodinný dom
358/147	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
358/102	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	
358/209	Zastavaná plocha a nádvorie	Saksa Jozef Ing. Saksová Lucia	
358/68	Záhřada	MČ Košice - Šaca	
358/148	Záhřada	Ing. Šoltésová Eva r. Šoltésová	

Poznámka

Parcely číslo: 358/202, 358/208, 358/147, 358/102, 358/209, 358/68, 358/148 vznikli dodatočne rozdelením pozemkov a sú súčasťou riešeného územia zóny v súlade so schváleným Zadaním.

2.2. Popis riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území MČ Šaca k 1.1.1990 a má v súčasnosti funkciu zmiešanej zóny s dominantnejšou funkciou historického parku kaštieľa.

V južnej časti v rámci verejnej zelene sa nachádza skupina 28 chránených stromov - Šačianske tisy, ktoré sú chránenou drevinou najmä kultúrneho a vedeckého významu.

Plocha pre výstavbu rodinných domov je lokalizovaná v západnej časti riešeného územia pozdĺž existujúcej miestnej obslužnej komunikácie, v súčasnosti je pokrytá neupraveným trvalo trávnatým porastom.

2.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných časti územného plánu obce

Návrh ÚPN-Z Košice - Šaca, IBV Kaštieľ je v súlade s funkčným využitím plôch podľa regulatívov záväznej časti ÚPN HSA Košice, v znení neskorších zmien a doplnkov.

2.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Limity využitia zdrojov a potenciálu územia

- Riešené územie zóny Košice - Šaca, IBV Kaštieľ spadá do stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
- Do riešeného územia nezasahujú územia s výskytom aktívnych svahových deformácií, ktoré nie sú vhodné pre stavebné účely.
- Časť severovýchodného riešeného územia zóny sa nachádza v záplavovom území vodného toku Ida.

Ochranné pásma a chránené územia

Významné ochranné pásma obmedzujúce využitie územia

Druh OP	Podmienky	Poznámka
Ochranné pásma dopravných systémov		
OP letovej prevádzky	Navrhovaným využitím územia nebude OP narušené	Neuplatňujú sa žiadne požiadavky
Ochranné pásma vedení a zariadení technickej vybavenosti		
OP verejných vodovodov a kanalizácií	1,5 m na obe strany pri DN do 500 mm	442/2002 Z.z. § 19
OP 22 kV podzemného vedenia OP distribučnej trafostanice	1 m na obe strany 10 m od konštrukcie trafostanice	656/2004 Z.z. § 36

Obmedzenia z dôvodu ochrany NKP a prírody

V riešenom území sa nachádza Národná kultúrna pamiatka - kaštieľ, ktorý je evidovaný v ÚUPF pod č. 4127/1. Jedná sa o neskorobarokový kaštieľ rodiny Šemšeyovej, ktorý bol postavený v roku 1776. Jedná sa o prízemnú budovu s oválnou ústrednou sálou.

Podľa stanoviska Pamiatkového úradu SR v Bratislave zo dňa 15.5.2004 je možné na západnej časti ochranného pásma (OP) kaštieľa uvažovať s novou regulovanou výstavbou v rámci schváleného ÚPN Šaca, avšak s obmedzeným počtom vytvorenia nových jednopodlažných objektov ukončených nízkymi strechami s vylúčením ich zoskupenie do radovej zástavby s min. 40 m vzdialenosti obvodových múrov nových objektov od západnej fasády krídiel kaštieľa.

Každá stavebná činnosť v území OP je podmienená súhlasným rozhodnutím KPÚ Košice a nevyhnutnosťou vykonať záchranný archeologický výskum.

Do riešeného územia zasahuje nasledujúci prvok MÚSES:

Biocentrum miestneho významu (BC-M)

- 32 - Park pri neskorobarokovom kaštieli v MČ Šaca

V južnej časti riešeného územia v rámci verejnej zelene sa nachádza skupina 28 chránených stromov - Šačianske tisy.

Negatívne javy:

- Neupravené plochy verejnej zelene
- Chýba líniová zeleň v uličných koridoroch

Pozitívne javy:

- Upravené parkové plochy v areáli kaštieľa

2.5. Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb

Riešené územie tvorí polyfunkčnú zónu, v ktorej sú v súčasnosti zastúpené funkcie - verejnej zelene, parku kaštieľa, neupravených trvalo trávnych porastov a bývania v RD.

Riešenie ÚPN-Z v súlade so zadáním územie urbanistický a funkčne upravuje. Územia neupravených trvalo trávnych porastov navrhuje pre funkciu bývania.

Samotné funkčné a priestorové riešenie člení riešené územie na 3 funkčné časti.

- 1 Obytná zóna
- 2 Zóna verejnej zelene
- 3 Zóna parku kaštieľa

1 Obytná zóna

Územie obytnej zóny je tvorené plochami bytovej zástavby vo forme individuálnych rodinných domov, pozemkov a dopravnej a technickej vybavenosti.

V rámci obytnej zóny je navrhovaná verejná zeleň pri obratisku.

Bilancia bytov a obyvateľstva

Počet existujúcich RD	2
Počet navrhovaných RD	6
Priemerná obložnosť na 1RD - predpoklad	4
Počet obyvateľov	32

2 Zóna verejnej zelene

V rámci tejto zóny je potrebné rešpektovať skupinu 28 chránených stromov - Šačianske tisy.

Estetické stvárnenie tejto plochy verejnej zelene tu hra významnú úlohu pri dotváraní celkovej atmosféry a pôsobenia tohto územia. Preto je dôležité dbať na vysokú úroveň sadovníckych návrhov tohto priestoru so zohľadnením potreby jednotného výrazového pôsobenia.

3 Zóna parku kaštieľa

Je tvorená historickým parkom, ktorému dominuje kaštieľ.

Jedná sa o neskorobarokový kaštieľ rodiny Šemšeyovej, ktorý bol postavený v roku 1776. Pôdorys je v tvare hranatého U, uprostred má oválne riešenú slávnostnú sálu, prečnievajúcu nad úroveň objektu.

Súčasťou tejto zóny je aj záhrada v severozápadnej časti areálu kaštieľa.

2.6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

Vzhľadom na to, že sa jedná o územie v ochrannom pásme nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky (NKP) kaštieľa v Košiciach Šaci je nutné objemovú charakteristiku nových rodinných domov zosúladiť s merítkom a výrazom jestvujúceho objektu NKP.

a) Z hľadiska urbanistickej kompozície

- Zachovať kaštieľ ako charakteristickú dominantu
- Zachovať vizuálne vnímanie kaštieľa

b) Z hľadiska využitia kultúrnej pamiatky

Prípustné využitie:

- Rodinné domy nepresiahnu výšku jedného nadzemného podlažia a obytného podkrovia
- Zastavaná plocha rodinným domom a spevnenými plochami nepresiahne 40 % plochy pozemku
- Orientácia hlavnej fasády rodinných domov bude smerovať do novovzniknutej ulice (miestna obslužná komunikácia K-3)
- Vzdialenosť stavebnej čiary novej zástavby má byť vzdialená od západnej fasády kaštieľa min. 40 m

Vylučujúce využitie:

- Zoskupenie rodinných domov do radovej zástavby
- Realizácia viacpodlažnej zástavby
- Občianske vybavenie, výroba, služby

2.7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Medzi stavebné pozemky nemožno zaradiť pozemky verejnej zelene, pozemky záhrad a pozemky parku kaštieľa, vyznačené vo výkresovej časti, (parc. č. 356, 355, 358/111, 358/110, 358/2, 358/109, 358/103, 358/102, 358/133).

2.8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využitia územia

Zastavovacie podmienky navrhovanej zástavby rodinnými domami vychádzajú z filozofie, že zástavba rodinnými domami má tvoriť záhradné mesto, to znamená, že na pozemku RD bude iba dom, záhrada a prípadne altánok.

Z týchto dôvodov nebude možné umiestniť na pozemku RD žiadne doplnkové drobné stavby (prístrešok, samostatnú garáž, pomocný objekt domového príslušenstva a pod.) a taktiež nebude možný chov hospodárskych zvierat. Týmto riešením sa zachová vizuálne vnímanie kaštieľa.

2.9. Umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene

- Vzdialenosti od susedných pozemkov budú v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.
- Vzdialenosť stavebnej čiary bude 5 m od uličnej čiary u všetkých pozemkov
- Hĺbka zástavby od stavebnej čiary bude max. 15 m u rodinných domov na parcelách číslo: 358/104, 358/105, 358/106, 358/4; a max. 21 m u rodinných domov na parcelách číslo: 358/107, 358/108
- Podlažnosť 1 nadzemné podlažie + podkrovia u všetkých rodinných domov

Všetky rodinné domy budú sprístupnené zo slepej existujúcej miestnej obslužnej komunikácie (K-3) a napojené na existujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, elektrina).

2.10. Intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom stavebného objemu (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby

Navrhované pozemky obytnej zástavby formou rodinných domov

Pozemky určené:

Pre bývanie formou rodinných domov samostatne stojacích. V rámci rodinného domu bude riešený aj priestor pre domové príslušenstvo. Garáže prednostne riešiť ako vstavané v rámci jednotného korpusu rodinného domu.

Na pozemkoch je neprípustné umiestňovať:

Žiadne ostatné stavby a drobné stavby (prístrešok, samostatná garáž, pomocný objekt domového príslušenstva a pod.), okrem altánku a taktiež nebude možný chov hospodárskych zvierat.

Kz: koeficient maximálnej zastavanosti (*podiel zastavaných plôch stavbami a spevnenými plochami k celkovej ploche pozemku*)

Kzo: koeficient maximálnej zastavanosti objektmi (*podiel zastavaných plôch budovami k celkovej ploche pozemku*)

Ipp: index podlažných plôch (*podiel medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku*)

Kso: Koeficient stavebného objemu (*koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1m² plochy pozemku*)

Kz: max. 0,40

Kzo: max. 0,30

Ipp: max. 0,36

Kso: max. 1,22

Existujúce pozemky verejnej zelene

Pozemky určené:

Pre parkovo upravenú zeleň.

Na pozemkoch je prípustné umiestňovať:

Pešie komunikácie, oddychové plochy s lavičkami, drobnú architektúru, detské ihriská, technické vybavenie.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékolvek ostatné stavby.

Pri realizácii parkových úprav je potrebné rešpektovať skupinu 28 chránených stromov - Šačianske tisy. Hlavná funkcia bude rekreačná, doplnková ekologická. Podiel vysokej zelene max. 80 %. Pri realizácii parkových úprav je možné pripustiť tieto zásahy:

- Presvetliť jednotvárne porasty

- Odstrániť zarastené časti za účelom vytvorenia oddychových plôch a výhľadov
- Dôsledne likvidovať invázne druhy drevín a bylín

Navrhované pozemky verejnej zelene

Pozemky určené:

Pre verejnú zeleň.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékoľvek ostatné stavby.

Existujúce pozemky parku kaštieľa

Pozemky určené:

Pre parkovo upravenú zeleň.

Kaštieľ ako charakteristická dominanta riešeného územia je v súčasnosti využívaný ako rodinné sídlo a taktiež pre kultúrno-spoločenské podujatia.

Na pozemkoch je prípustné umiestňovať:

Pešie komunikácie, oddychové plochy s lavičkami, drobnú architektúru, technické vybavenie.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékoľvek ostatné stavby.

Zeleň má byť sadovo upravená, skladať sa má z domácich druhov, podiel vysokej zelene (kroviny a dreviny) má byť max, 35 %.

Kz: max. 0,40

Kzo: max. 0,15

Existujúce pozemky záhrad

Pozemky určené:

Pre pestovanie zeleniny a ovocia pre vlastnú potrebu.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékoľvek ostatné stavby.

Existujúci pozemok záhrady v areáli kaštieľa má byť aj v budúcnosti jeho súčasťou.

Stroje a náradia potrebné pri pestovaní zeleniny a ovocia budú umiestnené v existujúcich hospodárskych budovách lokalizovaných v areáli kaštieľa.

2.11. Určenie prípustného architektonického riešenia stavieb

- Podlažnosť rodinných domov - 1 nadzemné podlažie + podkrovie
- Orientácia hlavnej fasády rodinných domov bude smerovať do novovzniknutej ulice (miestna obslužná komunikácia K-3)
- U rodinných domov zachovať jednotný typ šikmých striech s orientáciou hrebeňa kolmo na miestnu obslužnú komunikáciu K-3
- Krytina striech - krytina tvarovaná plechová s povrchovou úpravou, farba terakota, sivá

- Farebnosť fasád domov riešiť v tradičných farbách: svetlo hnedá, svetlo siva, s podmienkou obmedzenia (vylúčenia obkladov fasád (kameň, drevo, plech, a i.) - ako nosných výrazových materiálov fasád RD

2.12. Popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu

Návrh dopravy a dopravných zariadení

Navrhovaná zástavba rodinných domov a parkovo upravená verejná zeleň budú dopravne sprístupnené zo slepých existujúcej miestnej obslužných komunikácií (K-3, K-4).

Slepé komunikácie sú zrealizované v parametroch C3-MOK7,5/40 a sú ukončené obrátkami tvaru T pre potreby osobných automobilov a automobilov technickej obsluhy územia.

Areál kaštieľa je sprístupnený z ulice Šemšianskej.

Statická doprava

Parkovanie osobných vozidiel obyvateľov RD bude riešené individuálne v rámci pozemkov RD v pomere 2 parkovacie stojiska/RD.

Pešie komunikácie

Pozdĺž existujúcich miestnych obslužných komunikácií sú navrhované jednostranné chodníky šírky 1,5 m (podľa stavebného povolenia).

Návrh riešenia technickej infraštruktúry

Distribučné rozvody jednotlivých sietí TI sú v predmetnom území zrealizované (vodovod s prípojkami, kanalizácia s prípojkami, NN vedenie s prípojkami a verejné osvetlenie).

Zásobovanie pitnou vodou

Rozvodné sieť je vybudovaná z plastových rúr profilu DN 100 a pozostáva z dvoch vetiev (V1, V1-1). Na rozvodnej sieti sú pre účely protipožiarneho zabezpečenia mesta umiestnené nadzemné hydranty.

Výpočet potreby vody:

Potreba bola vypočítaná podľa prílohy k Vyhláške MŽP SR č.684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh. Projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

Počet rodinných domov navrhovaných 6
 Počet 6 RD x 4 = 24

Priemerná denná potreba pitnej vody Q_p

24 obyv. x 145 l/obyv.deň = 3,480 m³/deň = 0,040 l/s

Maximálna denná potreba pitnej vody $Q_m = Q_p \times k_d$, ($k_d = 1,2$)

3,480 m³/deň x 1,2 = 4,176 m³/deň = 0,048 l/s

Maximálna hodinová potreba $Q_h = Q_m \times k_h$, ($k_h = 1,8$)

4,176 m³/deň x 1,8 = 7,5168 m³/deň = 0,3132 m³/h = 0,087 l/s

Výpočet potreby akumulácie vody pre obytný súbor IBV Kaštieľ.

Využitelný objem zásobných vodojemov je stanovený na 60 % maximálnej dennej potreby.

$$Q_{\max} = 7,5168 \text{ m}^3 - 60 \% = 4,5101 \text{ m}^3$$

Kanalizácia

Kanalizačná sieť je vybudovaná z plastových rúr DN 300 a pozostáva z jednej vetvy (K-3), ktorá je zaústená do kanalizačného zberača DN 300 prechádzajúceho po pravej strane koridoru vodného toku Ida.

Výpočet množstva splaškových vôd podľa STN 75 6101.

$$\text{Maximálne množstvo splaškov } Q_{\max \text{ splaš}} = Q_p \times k_{h \max}$$

$$3,480 \text{ m}^3/\text{deň} \times 1,50 = 5,220 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,2175 \text{ m}^3/\text{h} = 0,060 \text{ l/s}$$

$$\text{Minimálne množstvo splaškov } Q_{\min \text{ splaš}} = Q_p \times k_{h \min}$$

$$3,480 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,60 = 2,088 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,087 \text{ m}^3/\text{h} = 0,024 \text{ l/s}$$

Dažďové vody

Odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch (komunikácie, chodníky) je riešené cestnými priekopami po jednej strane komunikácie. Cestné priekopy majú sklon riešený tak, že sa spájajú v jednom bode kde je navrhovaná vtoková šachta s lapačom splavenín, z ktorej vody budú ďalej odtekať popod komunikáciu a cez výustný objekt do vodného toku Ida.

Zásobovanie plynom

V riešení ÚPN-Z sa neuvažuje s napojením navrhovanej zástavby na rozvod plynu.

Zásobovanie elektrickou energiou

NN rozvodná sieť je zabezpečená z existujúcej transformačnej stanice TS0229-0012 Šaca pri Kaštieli napojená z podzemného káblového VN vedenia.

NN rozvod je zrealizovaný podzemným káblovým vedením cez rozpojovacie skrine SR.

Výpočet potreby elektrickej energie

Celkový počet napojených RD 6 RD

Kategória B1 s prípravou pokrmou elektrickou energiou

$$S_b / \text{kVA/bj} / = 1,6 + 6,4/\sqrt{n} = 2,38 \text{ kVA}$$

Pre navrhovaný počet 6 RD je potreba el. energie:

$$S_b = 6 \times 2,38 \text{ kVA/bj} = 14,28 \text{ kVA}$$

Verejné osvetlenie

Verejné osvetlenie je zrealizované zo samostatných sadových osvetľovacích stĺpov VO.

2.13. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarneho a protipovodňových opatrení

Navrhovaná urbanistická koncepcia člení riešené územie na tri zóny: obytnú zónu, zónu verejnej zelene a zónu parku kaštiel'a.

Podľa MÚSES mesta Košice časť riešeného územia leží v Biocentre miestneho významu (BC-M) - Park pri neskorobarokovom kaštieli v MČ Šaca. Východnej časti riešeného územia sa dotýka Biokoridor regionálneho významu (BK-R) - Lesný komplex kodydom - potok Ida - Perínske rybníky (KE okolie).

Ochrana podzemných vôd

Vzhľadom nato, že na riešenom území je vybudovaná splašková kanalizácia je predpoklad, že podzemné vody nebudú znečistené odpadovými vodami z navrhovanej zástavby rodinných domov.

Hluk

Riešené územie sa nachádza mimo zdrojov hluku, ktoré prekračujú prípustné hodnoty hluku 60 dB(A) pre dennú dobu a 50 dB(A) pre nočnú dobu.

Ochrana ovzdušia

Navrhovaná zástavba bude riešená ako nízkoenergetická. Na vykurovanie a ohrev vody sa bude okrem elektrickej energie využívať aj alternatívne zdroje energie.

Na riešenom území sa predpokladajú tieto zdroje znečistenia ovzdušia:

- Výfukové plyny automobilovej dopravy
- Krby rodinných domov

Ochrana proti radónu

Riešené územie spadá do stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Odpady

Riešenie nakladania s odpadmi počas výstavby ako aj prevádzky bude riešené v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších zmien a doplnkov.

Spôsob zneškodňovania odpadu

Pre jednotlivé objekty rodinných domov bude zabezpečený systém a priestory pre separovaný zber odpadu v zmysle platnej legislatívy.

Každý rodinný dom bude mať vlastné nádoby na separovaný zber.

Ochrana pred veľkými vodami

Východnou časťou riešeného územia zóny preteká vodohospodársky významný vodný tok Ida (HCP 4-33-01) rkm cca 25,800, ktorý je v tejto lokalite upravený.

Na základe Mapy povodňového ohrozenia sa konštatuje, že časť severovýchodného riešeného územia zóny sa nachádza v záplavovom území vodného toku Ida.

Riešenie územného plánu zóny rešpektuje priebeh záplavovej čiary pre prietok Q_{100} ročnej veľkej vody toku Ida a navrhovanú výstavbu rodinných domov navrhuje mimo územia ohrozeného povodňami.

Pre výkon správy vodných tokov riešenie územného plánu zóny ponecháva voľný nezastavaný pás šírky 10 m (manipulačné pásmo) pozdĺž pravého brehu vodohospodársky významného vodného toku Ida.

Protipožiarne opatrenia

Potreba vody na hasenie bude z existujúceho verejného vodovodu DN 100 na ktorom sú osadené nadzemné hydranty.

V zmysle § 82 ods.1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 94/2004 Z.z. musí viesť k objektom aspoň spevnená komunikácia, široká najmenej 3,0 m a ukončená najviac 30,0 m od stavby a vchodu do nej. Prístupová komunikácia ktorá vedie k rodinnému domu musí viesť najviac 50 m od stavby a vchodu do nej. Existujúce prístupové komunikácie sú riešené až k jednotlivým objektom RD.

Prístupová komunikácia musí mať trvalo voľnú šírku najmenej 3,0 m s únosnosťou na zaťaženie jednou nápravou vozidla najmenej 80 kN. Do trvalej voľnej šírky sa nezapočítavajú parkovacie pruhy.

Týmto požiadavkám vyhovujú existujúce komunikácie funkčnej triedy a kategórie C3-MOK7,5/40 svojou únosnosťou, svojimi šírkami, sklonom, polomeri otáčania a pozdĺžnym sklonom do 12,5 %.

Minimálna šírka jazdných pruhov 3,0 m pre prístupovú komunikáciu vyhovuje. Prístupové obslužné komunikácie sú šírky 6,0 m. V koncových polohách sú ukončené obrátkom pre nákladné vozidlá do dĺžky 16,0 m v súlade s § 82 ods. 5 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 94/2004 Z.z.

2.14. Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh

Vecná a časová koordinácia uskutočnenia výstavby

Z hľadiska vecnej a časovej koordinácie pri realizácii stavieb je potrebné:

- V predstihu dokončiť dopravnú a technickú infraštruktúru (chodníky, cestné priekopy)
- Vysporiadať vlastníctvo pozemkov verejnej zelene do vlastníctva mesta
- Spracovať projektovú dokumentáciu
- Realizovať investičné zámery súkromných investorov, prípadne mesta na určených pozemkoch rodinných domov, parkové úpravy verejnej zelene, verejnú zeleň, parkové úpravy parku kaštieľa.

Ochranné pásma

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky vydal dňa 16.01.2004 rozhodnutie, ktorým vyhlásil ochranné pásmo národnej kultúrnej pamiatky: kaštieľ v Košiciach - Šaca, Šemšianska 4, Košice - Šaca, evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 4127/1, parcela č. 354.

V zmysle § 49 ods.6 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov nevyhlásené pásmo tvorí územie chráneného stromu v plošnom priemere jeho koruny, ktorý je zväčšený o jeden a pol metra, najmenej však v okruhu 10 m od kmeňa stromu, a platí v ňom primerane druhý stupeň ochrany.

2.15. Pozemky na vykonanie asanácie

Pozemky na vykonanie asanácie sa na riešenom území nenavrhujú.

2.16. Civilná ochrana obyvateľstva

3.1. Východiskové podklady

- ÚPN-Z Košice - Šaca, IVB Kaštieľ
- Vyhláška MV SR 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO
- Vyhláška MV SR č. 328/2012 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii
- Vyhláška MV SR 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienkach zariadení civilnej ochrany
- Výkres Komplexný urbanistický návrh, návrh dopravy

3.2. Zabezpečenie záujmov CO na území zóny

Doložka CO k návrhu ÚPN-Z IBV Kaštieľ stanovuje zásady, ktoré je potrebné rešpektovať a konkretizovať priamo v jednotlivých projektoch stavebných objektov v územnom a stavebnom konaní. Pre zabezpečenie záujmov CO sa vychádza zo základných urbanistických, územnoplánovacích a sociálnoekonomických podkladov, navrhovaných v ÚPN-Z Košice - Šaca pre riešenie objektov a zariadení civilnej ochrany.

3.2.1. Vymedzenie územia

Riešené územie ÚPN-Z Košice - Šaca je vymedzené v nasledovnom rozsahu:

- Lokalita IBV Kaštieľ

3.2.2. Charakteristika územia z hľadiska CO

Zdroje možného ohrozenia územia MČ Šaca

Potenciálne zdroje ohrozenia územia MČ:

- Seizmická činnosť - rozrušenie budov
- Požiar
- Ohrozenie záplavovou vlnou
- Zimná kalamita
- Preprava nebezpečných látok po cestných komunikáciách

3.2.3. Demografia (výpis z ÚPN-Z)

Lokalita	Bývanie			
	Celková plocha	Objem v m ³	Počet bytov	Počet obyvateľov
Rodinné domy	1 920	6 400	8	32
Kaštieľ	6 800*	8 500*	1	4
Spolu	8 720	14 900	9	36

* odhad celkovej plochy a objemu

3.3. Analýza a zhodnotenie stavu riešeného územia

3.3.1. Monitorovanie územia

V riešenom území sa nenachádzajú prevádzky manipulujúce s nebezpečnými alebo rádioaktívnymi látkami, preto si územie nevyžadujúce monitorovanie ich únik do prostredia.

3.3.2. Varovacie a vyzrozumievacie zariadenia

Prostriedky na varovanie a vyzrozumenie obyvateľstva pre riešenú zónu sú vybudované v rámci varovacej siete CO. Zvukový signál sirén je dopĺňovaný hovoreným slovom priamo z varovacieho zariadenia, alebo reláciami v mestskom rozhlase a v masovokomunikačných prostriedkoch.

Včasnú varovanie obyvateľstva a vyzrozumenie osôb činných pri riešení mimoriadnej udalosti zabezpečuje hlásna služba CO.

3.3.3. Individuálna ochrana obyvateľstva

Individuálna ochrana obyvateľstva bude zabezpečovaná prostriedkami individuálnej ochrany (PIO) civilnej ochrany zverenej štátom do starostlivosti mestskej časti.

Zabezpečenie obyvateľstva PIO v MČ Šaca je na 100 % centralizované v skladoch CO.

3.3.4. Kolektívna ochrana

a) Evakuácia obyvateľstva

Evakuáciou sa rozumie odsun ohrozených osôb, hospodárskych a domácich zvierat, prípadne vecí z určitého územia. Evakuácia obyvateľstva z územia ohrozeného účinkami, po vzniku mimoriadnej udalosti, patrí medzi základné opatrenia v rámci kolektívnej ochrany. Účelom a poslaním evakuácie je vytvoriť také organizačné, vykonávacie, technické a materiálne opatrenia, ktoré v maximálnej miere zabezpečia ochranu zdravia a životov evakuovaného obyvateľstva.

Vyhlásenie evakuácie je rozhodnutie na vykonanie ochrany obyvateľstva jeho odsunom z ohrozeného priestoru, ktoré je určené organom, organizáciám, ohrozeným úradom, obciam a podnikateľom a zahŕňa prípravu, riadenie, vykonávanie a odborné zabezpečenie evakuácie.

Pre zabezpečenie organizovaného a časovo čo najrýchlejšieho vykonanie evakuácie obyvateľstva MČ Šaca sú určené evakuačné zariadenia.

Evakuačným zariadením je evakuačné zberné miesto, evakuačné stredisko, stanica nástupu evakuovaných, regulačné stanovište, miesto ubytovania evakuovaných a kontrolné stanovište. Jednotlivé úlohy pre činnosť evakuačných zariadení riadi Evakuačná komisia podľa spracovaného plánu evakuácie.

Na území riešenej zóny nie je potrebné vytvárať zvláštne technické zariadenia pre realizáciu evakuačných opatrení.

b) Ukrytie

Na základe analýzy územia a v zmysle ustanovení vyhlášky MV SR 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienkach zariadení civilnej ochrany je ukrytie obyvateľstva v prípade mimoriadnej udalosti riešené na predmetnom území nasledovne:

- v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne (JÚBS) v rodinných domov a v kaštieli.

V zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. O civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov sú zariadeniami civilnej ochrany ochranné stavby a stavby alebo ich časti a technologické súčasti, ktoré sú predurčené na plnenie úloh civilnej ochrany, pričom za ochranné stavby sa považujú:

- Ochranné a úkrytové priestory všetkých typov a kategórií - v zmysle vyhláška MV SR 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienkach zariadení civilnej ochrany
- Chránené pracoviská, ktoré slúžia potrebám civilnej ochrany

Návrh

Za úkryty pre obyvateľov sa doporučujú vhodné podzemné a polozapustené (v menšej miere aj nadzemné) priestory v objektoch RD a kaštieli.

Rozmiestnenie úkrytov v riešenom území doporučujeme tak, aby do nich spadali v prevažnej miere obyvatelia štyroch RD. Navrhovaná kapacita 1 JUBS je vrátane cca 15 %-nej rezervy.

Kapacita 3 navrhovaných úkrytov o počte 43 ukryvaných osôb pokrýva predpokladaný nárast počtu obyvateľov do roku 2035, keď v riešení ÚPN-Z je uvažované s počtom 36 obyvateľov.

Prehľad ukrytia obyvateľstva v riešenom území

Lokalita	Počet obyv.	Odolné a plynottesné úkryty				OÚ a PÚ spolu		% zabez. v OÚ a PÚ	JÚBS spolu		% zabez. v JÚBS
		OÚ		PÚ		Poč.	Kap.		Poč.	Kap.	
		Poč.	Kap.	Poč.	Kap.						
Rodinné domy	32	-	-	-	-	-	-	0	2	38	88,4
Kaštieľ	4	-	-	-	-	-	-	0	1	5	11,6
Spolu	36	-	-	-	-	-	-	0	3	43	100,0

3.4. Záver

Navrhované požiadavky a opatrenia civilnej ochrany k ÚPN-Z tvoria podklad pre ich posudzovanie a odsúhlasenie v ďalších stupňoch prípravnej a projektovej dokumentácie v územnom a stavebnom konaní.

Prílohy: Doložka civilnej ochrany - Grafická časť územného plánu zóny

- Lokalita IBV Kaštieľ

3. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

3.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov stavieb sú graficky zdokumentované na výkrese č.2 „Komplexný urbanistický návrh, Návrh dopravy“ v M 1:1000, na výkrese č.3 „Technická infraštruktúra“ v M 1:1000 a na výkrese č.4 „Regulačný návrh“ v M 1:1000.

Podľa konkrétnej funkčnej a urbanistickej požiadavky sa stanovuje nasledovná regulácia prípustného funkčného využitia plôch:

3.1.1. Navrhované pozemky obytnej zástavby formou rodinných domov

Pozemky určené:

Pre bývanie formou rodinných domov samostatne stojacích. V rámci rodinného domu bude na pobyt vonku riešená terasa na východnej strane napojená na kuchyňu a taktiež priestor pre domové príslušenstvo. Garáže prednostne riešiť ako vstavané v rámci jednotného korpusu rodinného domu. Na pozemku rodinného domu bude možné umiestniť altánok.

Na pozemkoch je neprípustné umiestňovať:

Žiadne ostatné stavby a drobné stavby (prístrešok samostatnú garáž, pomocný objekt domového príslušenstva a pod.) a taktiež nebude možný chov hospodárskych zvierat.

Kz: koeficient maximálnej zastavanosti (*podiel zastavaných plôch stavbami a spevnenými plochami k celkovej ploche pozemku*)

Kzo: koeficient maximálnej zastavanosti objektmi (*podiel zastavaných plôch budovami k celkovej ploche pozemku*)

Ipp: index podlažných plôch (*podiel medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku*)

Kso: Koeficient stavebného objemu (*koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1m² plochy pozemku*)

Kz: max. 0,40

Kzo: max. 0,30

Ipp: max. 0,36

Kso: max. 1,22

3.1.2. Existujúce pozemky verejnej zelene

Pozemky určené:

Pre parkovo upravenú zeleň.

Na pozemkoch je prípustné umiestňovať:

Pešie komunikácie, oddychové plochy s lavičkami, drobnú architektúru, detské ihriská, technické vybavenie.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékolvek ostatné stavby.

Pri realizácii parkových úprav je potrebné rešpektovať skupinu 28 chránených stromov - Šačianske tisy a ich ochranné pásmo (parc. č. 358/107, 358/108, 358/109) bez zástavby.

Hlavná funkcia bude rekreačná, doplnková ekologická. Podiel vysokej zelene max. 80 %. Pri realizácii parkových úprav je možné pripustiť tieto zásahy:

- Presvetliť jednotvárne porasty

- Odstrániť zarastené časti za účelom vytvorenia oddychových plôch a výhľadov
- Dôsledne likvidovať invázne druhy drevín a bylín

3.1.3. Navrhované pozemky verejnej zelene

Pozemky určené:

Pre verejnú zeleň.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékolvek ostatné stavby.

3.1.4. Existujúce pozemky parku kaštieľa

Pozemky určené:

Pre parkovo upravenú zeleň.

Kaštieľ ako charakteristická dominanta riešeného územia je v súčasnosti využívaný ako rodinné sídlo a taktiež pre kultúrno-spoločenské podujatia.

Na pozemkoch je prípustné umiestňovať:

Pešie komunikácie, oddychové plochy s lavičkami, drobnú architektúru, technické vybavenie.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékolvek ostatné stavby.

Zeleň má byť sadovo upravená, skladať sa má z domácich druhov, podiel vysokej zelene (kroviny a dreviny) má byť max, 35 %.

Kz: max. 0,40

Kzo: max. 0,15

3.1.5. Existujúce pozemky záhrad

Pozemky určené:

Pre pestovanie zeleniny a ovocia pre vlastnú potrebu.

Na pozemkoch nie je prípustné umiestňovať:

Akékolvek ostatné stavby.

Existujúci pozemok záhrady v areáli kaštieľa má byť aj v budúcnosti jeho súčasťou.

Stroje a náradia potrebné pri pestovaní zeleniny a ovocia budú umiestnené v existujúcich hospodárskych budovách lokalizovaných v areáli kaštieľa.

3.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia, určiť záväzný spôsob umiestnenia skriniek technickej infraštruktúry v rámci oplotení rodinných domov

3.2.1. Doprava

- Dopravné napojenie navrhovanej zástavby RD bude z existujúcej slepej miestnej obslužnej komunikácie K-3
- Parkovo upravená verejná zeleň bude dopravne prístupnená z existujúcej slepej miestnej obslužnej komunikácie K-4

- Chodníky pre peších realizovať v šírke 1,5 m s bezbariérovým pohybom chodcov v uličnom priestore a vodiacími prúžkami pre nevidiacich na prechodoch chodcov
- Vjazdy na pozemok riešiť z uličnej strany v zmysle výkresu č.2 (presné situovanie vjazdu bude riešené v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie)
- Parkovanie osobných vozidiel obyvateľov RD bude riešené individuálne v rámci pozemkov RD v pomere 2 parkovacie stojiska /RD

3.2.2. Vodovod

- Rozvodná vodovodná sieť DN 100 aj s prípojkami je vybudovaná a pozostáva z dvoch vetiev (V1, V1-1)
- Na rozvodnej vodovodnej sieti sú vybudované nadzemné hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody

3.2.3. Kanalizácia

- Kanalizačná sieť DN 300 aj s prípojkami je vybudovaná a pozostáva z jednej vetvy (K-3)
- Realizovať odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch (komunikácie, chodníky) cestnými priekopami po jednej strane komunikácie. Cestné priekopy z komunikácie K-3 a K-4, majú sklon riešený tak, že sa spájajú v jednom bode kde je navrhovaná vtoková šachta s lapačom splavenín, z ktorej vody budú ďalej odtekať potrubím popod komunikáciu cez vyústny objekt do vodného toku Ida
- Zadržiavanie dažďovej vody zo strechy a spevnených plôch realizovať na pozemku investorov s možným využitím na úžitkové účely (napr. zavlažovanie, zachytávanie v nádržkách, jazierkach, prípadne voľným vsakovaním do zeme)
- Navrhovať odvádzanie dažďových vôd a realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou prípadnej navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a v zmysle požiadaviek NV SR č. 268/2010 Z.z. podľa § 9.

3.2.4. Zásobovanie elektrickou energiou

- NN sieť podzemným káblovým vedením a prípojkami je zrealizovaná.
- Nové rozpojovacie skrine sú osadené na hranici parciel s prístupom z verejného uličného priestoru
- Rešpektovať existujúce VN káblové podzemné 22 kV vedenie z trafostanice TS0229-0012 Šaca pri kaštieli do trafostanice TS0229-0028 Šaca

3.2.5. Verejné osvetlenie

- Verejné osvetlenie je zrealizované zo samostatných sadových osvetľovacích stĺpov VO

3.3. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

3.3.1. Priestorové usporiadanie stavieb na pozemkoch obytnej zástavby

- Rešpektovať miestnu obslužnú komunikáciu (K-3) ako kompozičnú os zástavby
- Rešpektovať uličnú čiaru, ktorou sa vymedzuje verejný (uličný) priestor oproti funkčnému priestoru regulovaného územia
- Dodržať jednotnú stavebnú čiaru 5 m od uličnej čiary
- Vzďialenosť stavebnej čiary novej zástavby od západnej fasády kaštieľa min. 40 m
- Dodržať vzdialenosť rodinného domu od susedného pozemku 2 m
- Dodržať vzdialenosť medzi susednými objektmi RD min. 7 m (v zmysle vyhlášky 532/2002 o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu)
- Hĺbka zástavby od stavebnej čiary bude max. 15 m u rodinných domov na parcelách číslo: 358/104, 358/105, 358/106, 358/4; a max. 21 m u rodinných domov na parcelách číslo: 358/107, 358/108
- Podlažnosť: 1 nadzemné podlažie + podkrovie u všetkých rodinných domov

- Rodinné domy budú realizované v rozsahu jednej bytovej jednotky
- Rodinné domy nepresiahnu výšku jedného nadzemného podlažia a obytného podkrovia, pričom výška rímsy (odkvapovej hrany) strechy nepresiahne výškovú hladinu 5 m nad úroveň miestnej obslužnej komunikácie K-3 a zvislá výška steny podkrovia nepresiahne polovicu výšky nadzemného podlažia a šikmá konštrukcia krovu bude realizovaná nad celým pôdorysom stavby
- Orientácia hlavnej fasády rodinných domov bude smerovať do novovzniknutej ulice (miestna obslužná komunikácia K-3)
- Výška rodinných domov od rastlého terénu max. 7,5 m (výška hlavného hrebeňa strechy)
- Rešpektovať sklon strechy v rozmedzí 35 - 40 stupňov
- U rodinných domov zachovať jednotný typ šikmých striech s orientáciou hrebeňa strechy kolmo na miestnu obslužnú komunikáciu K-3
- Dodržať úroveň 1. nadzemného podlažia max. 0,5 m nad upraveným terénom
- Dodržať jednotnú výšku oplotenia 1,8 m
- Oplotenie medzi pozemkami RD a pozemkom kaštieľa má byť transparentné, pričom prípustná je aj forma zeleného (krovitého oplotenia)
- Minimálna plocha zelene na pozemku rodinného domu bude 60 % z celkovej plochy pozemku
- Vlastníci pozemkov do ktorých zasahujú ochranné pásma chránených stromov (Šačianske tisy) budú zaviazaní povinnosťou nevykonávať v ochrannom pásme chránených stromov žiadnu činnosť
- Stredné radónové riziko predstavuje riziko stavebného využitia územia. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č.98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia

3.3.2. Priestorové usporiadanie na pozemkoch existujúcej verejnej zelene

- Rešpektovať miestnu obslužnú komunikáciu (K-4) ako kompozičnú os zástavby
- Rešpektovať uličnú čiaru, ktorou sa vymedzuje verejný (uličný) priestor oproti funkčnému priestoru regulovaného územia
- Rešpektovať skupinu 28 chránených stromov - Šačianske tisy
- Realizovať presvetlenie jednotvárných porastov
- Odstrániť zarastené časti za účelom vytvorenia oddychových plôch a výhľadov
- Dôsledne likvidovať invázne druhy drevín a bylín
- Realizovať parkovú úpravu verejnej zelene
- Podiel vysokej zelene max. 80 %
- Realizovať pešie komunikácie, oddychové plochy s lavičkami, drobnú architektúru, detské ihriská, technické vybavenie

3.3.3. Priestorové usporiadanie na pozemkoch navrhovanej verejnej zelene

- Realizovať plošnú verejnú zeleň s krovinami

3.3.4. Priestorové usporiadanie na existujúcich pozemkoch parku kaštieľa

- Udržiavať existujúcu parkovú zeleň areálu
- Realizovať parkovú zeleň v západnej a južnej časti areálu
- Podiel vysokej zelene (kroviny a dreviny) max. 35
- Na ploche biocentra „Park pri neskorobarokovom kaštieli“ je potrebné: - nezmenšovať plochy porastov drevín na území parku, nevyhnutné výruby drevín je potrebné nahradiť domácimi druhmi listnatých a ihličnatých drevín, - v záujme využitia plochy parku doplniť parkovú výsadbu na disponibilných a nevyužitých plochách parku, najmä v okolí kaštieľa, - územie biocentra je nutné zachovať s terajšou funkciou parku, ktorý predstavuje významný pozitívny prvok v ekologickej kostre stability územia v dotyku s obytnou zónou

3.3.5. Priestorové usporiadanie na existujúcich pozemkoch záhrad

- Pestovať zeleninu a ovocie pre vlastnú potrebu

3.4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

3.5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

- Rešpektovať ochranné pásmo nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky kaštieľa v Košiciach - Šaci
- V prípade nálezu archeologických vykopávok v riešenom území je takýto predmet vlastníctvom Slovenskej republiky a je treba bezodkladne nahlásiť takýto nález krajskému pamiatkovému úradu alebo mestu - postupovať v zmysle zákona č. 238/2014 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu
- Navrhovanou zástavbou rodinných domov vytvoriť novú obytnú zónu
- Územie dopravne napojiť na dopravnú sieť mesta pre pešiu dopravu
- Oplotenie realizovať z ľahkých transparentných pletivových materiálov, vylučujú sa murované oplotenia a taktiež železobetónové doskové oplotenia; návrh oplotenia je potrebné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby
- Pri parkovej úprave verejnej zelene a úprave parku kaštieľa rešpektovať zásady všeobecnej ochrany prírody a krajiny a taktiež ich lokalizáciu v Biocentre miestneho významu (BC-M) „Park pri neskorobarokovom kaštieli v MČ Šaca“ Z hľadiska ochrany prírody v dotknutom území platí prvý a druhý stupeň ochrany.

3.6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na žiadne stavby.

3.7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Nutná úprava parcelácie v zmysle grafiky.

3.8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce

Pozemky na verejnoprospešné stavby:

Pozemky na verejnoprospešné stavby sa nenavrhujú.

Pozemky na vykonanie asanácií:

Pozemky na vykonanie asanácií sa nenavrhujú.

3.9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Verejnoprospešné stavby sa nenavrhujú

3.10. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb