

C) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

a) Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Celá plocha riešeného územia je určená ako plocha zmiešaných funkcií bývania a občianskeho vybavenia, južný okraj v zmysle ÚPN HSA ako verejná zeleň. V rámci tejto plochy funkčnú zložku občianska vybavenosť umiestňovať v zmysle výkresu č. 02 a 08, teda orientované do stavebnej čiary W a F, pričom hĺbka jej zástavby nie je určená

Funkčná regulácia	
sektor	funkcia
A až F	bývanie a občianske vybavenie
G	verejná zeleň charakteru parku, ako pešie nástupné priestranstvo komplexu
H	dopravná stavba – spojovacia komunikácia

Možná zastavanosť a únosnosť využívania územia bola zaregulovaná už v ÚPN HSA (ZaD č. 17). Čiary označené písmenom V rozdeľujú plochu riešeného územia na sektory výškovej regulácie / podlažnosti takto:

Priestorová regulácia		
ozn	Max. podlažnosť zástavby	Max. výška v n n. m. BpV.
A	7 NP +1UP*	244,50
B	2 NP + akcent 15 NP	285,00
C	4 NP + 2 UP	242,50
D	4 NP + 1 UP	242,50
E	10 NP max.	252,00
F	5 NP + 1 UP	246,00
G	0 NP (Bez budov)	-
H	0 NP (Bez budov)	-

- UP = ustúpené podlažie

Ukazovatele zastavanosti a podiel zelene zodpovedá predpisom podľa ÚPN HSA, konkrétne:

KZO = 0,5

koeficient zastavanosti objektami je podiel priemetu obrýsu nadzemných podlaží na podstavu obytného parteru alebo terénu na celkovej ploche riešeného územia

KZ = 0,6

koeficient zastavanosti je KZO so započítaním spevnených plôch ako zastavaných plôch

Z = 0,4

podiel zelene Z sa určí podľa vzorca v čl. 136. e, pričom 70% z plochy zelene musí byť na teréne (bez podzemných podlaží)

Stavebné čiary určujú okrem polohy budovy voči ulici aj charakter zástavby nasledovne:

ozn	ulica	určenie krajnej polohy stavebnej čiary	Charakter ulice
W	Watsonova ulica	3,0 m, lokálne 5,0 m od hranice riešeného územia +1,5 m konzola vo výške nad 8,0 m	Uzavretá súvislá zástavba s prerušeniami nad 2. NP. Živý, dvojpodlažný parter so vstupmi do prevádzok, výkladmi, vonkajším sedením a vstupmi do bytových domov. V prerušeníach prístup na nádvorie obytnej časti. Vo výške 8,0 m a viac nad 1.NP fasáda môže prekračovať stavebnú čiaru smerom do ulice o max. 1,5 m
S	Stará spišská cesta	najmenej 3,0 m od hranice riešeného územia	Zástavba samostatne stojacich objektov, fasády nemusia byť rovnobežné s ulicou, pílovitý charakter zástavby, lodžie a terasy UP otočené na JZ a JV.
F	Festivalové námestie	najviac. po: os/spojnica roh objektu Hutné stavby a kostol Kalvária +1,5 m vo výške nad 8,0 m konzola	Uzavretá súvislá zástavba 2. NP, rovné alebo pílovité usporiadanie k stavebnej čiare. Živý, dvojpodlažný parter so vstupmi do prevádzok, výkladmi, vonkajším sedením a pod. Z verejnej zelene centrálny vstup do obchodnej časti. Nad parterom 15 NP akcent s ťažiskom na rohu nám. a Watsonovej. Vo výške 8,0 m a viac nad chodníkom fasáda môže prekračovať stavebnú čiaru smerom do ulice o max. 1,5 m
N	nová ulica	najmenej 12,6 až 14,4 m od hranice riešeného územia	Zástavba samostatne stojacich objektov, rovnobežne so stavebnou čiarou N

b) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

b1) doprava

- na severnom okraji riešeného územia (nová ul.) vytvoriť spojovaciu komunikáciu funkčnej triedy C3, kategórie 6,5/30 spájajúcu Watsonovu a Sládkovičovu ulicu s možnosťou pravého aj ľavého odbočenia na obe ulice. Jednostranný chodník 2,0m z južnej strany. V prípade potreby je prípustné prepojiť riešené územie aj s areálom školy.

- parkovanie automobilov riešiť na vlastnom pozemku v podzemných podlažiach
- vjazdy a výjazdy pre parkovanie zákazníkov, obyvateľov a zásobovanie vybavenosti riešiť najmä z novej ul.
- zo Starej spišskej cesty zriadiť ďalší vjazd a výjazd

b2) vodné hospodárstvo

- Napojenie komplexu na verejný vodovod realizovať na vedenia okolitých ulíc, prednostne využívať potrubie DN200 na Watsonovej ul.
- Napojenie na splaškovú kanalizáciu realizovať do potrubí DN900 na Watsonovej a DN1000 na Starej spišskej
- zadržiavanie zrážkovej vody riešiť na vlastnom pozemku retenčnými nádržami, s využitím pre úžitkové účely, s prepadom do jednotnej kanalizácie iba pre prípad extrémnych zrážok

b3) zásobovanie elektrickou

- realizovať pripojenie komplexu na 22kV vedenie (vedenia) podľa určenia VSD.
- Zohľadniť trendy a potreby elektromobility ako aj umožniť využitie moderných technológií získavania energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika, tepelné čerpadlá a pod.)

b4) zásobovanie teplom

- Komplex napojiť na centrálny zdroj tepla tepláreň spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s. podľa ňou určeného napojovacieho bodu.

c) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Z možnosti umiestnenia stavieb – budov sú vylúčené sektory G a H. Zvyšok územia je jediný pozemok, pre ktorý platia záväzné regulatívy primerane podľa ostatných ustanovení Záväznej časti

d) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- parkovanie na vlastnom pozemku osobitne pre zákazníkov vybavenosti a trvale bývajúcich, všetko v podz. podlažiach
- možnosť nabíjania elektromobilov a elektrobicyklov v garážach
- možnosť využitia alternatívnych zdrojov energie
- klimatizácia
- obytná zeleň v parteri bývania vrátane stromov, s príslušnou infraštruktúrou pre údržbu (polievanie, starostlivosť a pod.)
- vybavenie elektronickými komunikačnými rozvodmi

e) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do krajiny

Jednotne sa určujú ploché, zazelenené strechy (kombinácia s fotovoltaickými panelmi sa pripúšťa), ohraničenie terás bytov na prízemí zelenými plotmi, parkové úpravy obytného parteru so strešnou zeleňou vrátane kríkov a stromov v primerane hrubej vrstve strešného substrátu. Obytný parter nie je verejným parkom. Architektonický výraz komplexu je vec autorská, Územný plán zóny ho neurčuje.

f) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa vyžaduje sa na všetky navrhované stavby

g) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Územie je možné preparcelovať podľa potrieb investora

h) Pozemky pre verejnoprospešné stavby a na asanácie v riešenom území

Asanácie sa týkajú všetkých stavieb v riešenom území, konkrétne pozemky s objektami na asanáciu sú: 1231/2 služby, 1231/3, 1231/4, 1231/6, 1231/7, 1231/9, 1231/10, 1231/11 a rôzne drobné stavby, 1231/5 komín kotolne, 1229 výrobná hala, 1422/91 administratívna budova, 1228 vrátnica, 1230 trafostanica. Okrem toho spevnené plochy a rôzne podzemné siete.

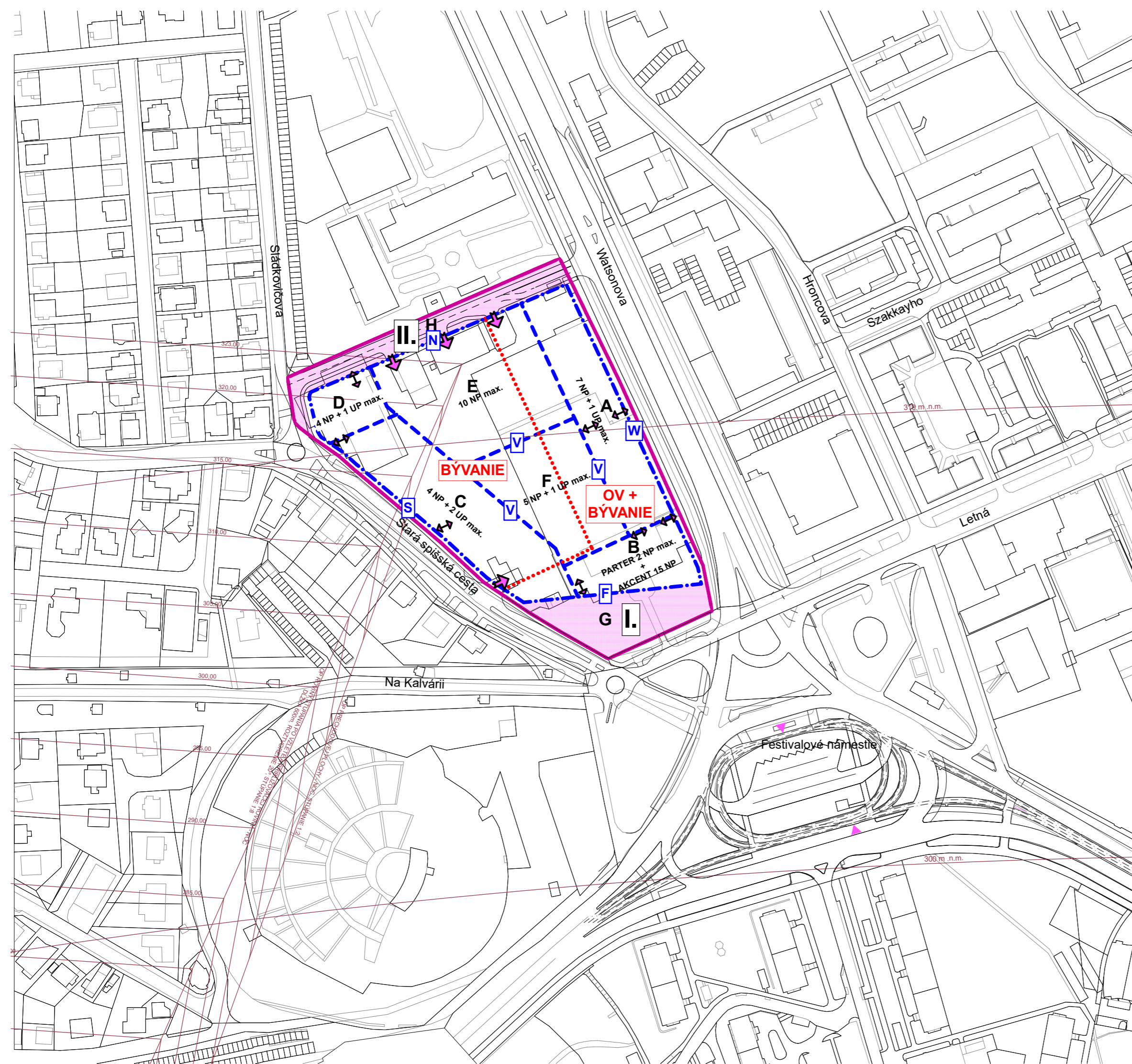
i) Zoznam verejnoprospešných stavieb

č. I. Verejná zeleň – pešie priestranstvo (v sektore G)

č. II. Verejná spojovacia komunikácia C3 s časťou súvisiacich úprav Sládkovičovej ul. (v sektore H)

j) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Príloha k textovej časti elaborátu



LEGENDA:

STAV NÁVRH	KATASTRÁLNY PODKLAD
	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
320 m n.m.	OP LETISKA KOŠICE A HELIPORTU N&P KOŠICE
	PLOCHY VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
	DOPORUČENÁ / NEZÁV. POLOHA VJAZDOV NA ÚZEMIE
	DOPORUČENÁ POLOHA PEŠÍCH VSTUPOV NA ÚZEMIE
	STAVEBNÁ ČIARA
	HRANICE ZÓN VÝŠKOVEJ REGULÁCIE
	HRANICE FUNKČNEJ REGULÁCIE
	TRASY ELEKTRICIEK / OSI KOLAŽÍ
	ZASTÁVKY ELEKTRICIEK

ZOZNAM VPS:

I.	VEREJNÁ ZELEŇ - PEŠIE PRIESTRANSTVO
II.	SPOJOVACIA KOMUNIKÁCIA

TABUĽKA VÝŠKOVEJ REGULÁCIE:

sektor ozn.	funkcia:	maximálna podlažnosť zástavby:	max. výška v m.n.m. BpV.:
A	OBČ. VYBAVENIE A BÝVANIE	7 NP + 1 UP	244,5 m.n.m.
B	OBČ. VYBAVENIE A BÝVANIE	2 NP + akcent 15 NP	285,0 m.n.m.
C	BÝVANIE	4 NP + 2 UP	242,5 m.n.m.
D	BÝVANIE	4 NP + 1 UP	242,5 m.n.m.
E	BÝVANIE	maximálne 10 NP	252,0 m.n.m.
F	BÝVANIE	5 NP + 1 UP	246,0 m.n.m.
G	VEREJNÁ ZELEŇ - PEŠIE PRIESTRAN.	BEZ BUDOV	-
H	KOMUNIKÁCIA	BEZ BUDOV	-

POZNÁMKA: NP = nadzemné podlažie; UP = ustúpené podlažie

DEFINÍCIA STAVEBNÝCH ČIAR:
 Viď text záväznej časti, časť e) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do krajiny.

PEČIATKA OBCE:

SPRACOVATEL:

Územný plán zóny Košice - Tlačiarne

SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

AUGUST 2022 - upop

ÚPN - Z

MIERKA 1:2 000

SADA VÝKRES

j