

Mesto Košice

Magistrát mesta Košice, Trieda SNP 48/A 04011 Košice



Zadanie

pre Územnoplánovaciu dokumentáciu

„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna - Domino II“

/návrh upravený podľa akceptovaných pripomienok/



Schválené MsZ Košice

uznesením č.zo dňa.....

Ing. Jaroslav Polaček, primátor

November 2021

A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania

Obstarávateľ

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Názov zadávacieho dokumentu

Katastrálne územie

Kód obce

Kód okresu

Kód kraja

Spracovateľ návrhu Zadania

Mesto Košice

Mesto Košice

Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D a V SR č.424

Zadanie pre Územnoplánovaciu dokumentáciu

„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna - Domino II“

k.ú. Terasa

598224 – mestská časť Západ

803– Košice II

8 – Košický kraj

Ing. arch. Július Rybák, AA SKA

Ing. arch. Jana Váhovská

**B/ Obsah Zadania pre Územnoplánovaciú dokumentáciu
„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna - Domino II“**

| Kapitola | Str. |
|---|-------------|
| 1. Dôvody na obstaranie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ | 4 |
| 2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť | 4 |
| 3. Vymedzenie riešeného územia | 4 |
| 4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti | 5 |
| 5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia | 6 |
| 6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz | 6 |
| 7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície | 7 |
| 8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie | 7 |
| 9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov | 7 |
| 10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia | 8 |
| 11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu | 8 |
| 12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia | 9 |
| 13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb | 9 |
| 14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie | 10 |
| 15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby | 10 |
| 16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť | 10 |
| 17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ | 10 |
| Príloha – Vymedzenie riešeného územia | 13 |

1. Dôvody na obstaranie Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna - Domino II“

Dôvodom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna - Domino II“ (ďalej len ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ je záujem mesta Košice ako orgánu územného plánovania vytvoriť nástroj územného plánovania, slúžiaci na podrobnú reguláciu funkčného využitia pozemkov, priestorového usporiadania a zastavovacích podmienok stavieb na pozemkoch v riešenom území.

Podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 – 2020
- MÚSES Košice
- Overovacia urbanistická štúdia „Košice, Domino II“ /G-ATELIER, s.r.o., 05/2021/ a výsledky jej prerokovania s dotknutými orgánmi samosprávy a štátnej správy. (ďalej len UŠ Domino II, KE)

2. Určenie vstupných cieľov celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

2.1. Hlavný cieľ celkového rozvoja územia:

Hlavným cieľom celkového rozvoja riešeného územia vymedzenom Územným plánom HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov, je vytvorenie obytnej zóny pod názvom „**Domino II**“ poskytujúcej záujemcom o bývanie v rodinných a bytových domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené komplexnou dopravnou a technickou infraštruktúrou, ktorého riešenie bude zodpovedať výhľadovým zámerom Mesta Košice na komplexné riešenie širšieho územia, definovaného ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov a rozsahom overovacej štúdie „Domino II“, pri zachovaní všetkých väzieb navrhovaného riešenia na miestne biocentrum „Jazierko na Hlinisku (Pľuvátko) a okolie“

2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej existujúce priestorové pomery tvorené okolitou zástavbou rodinných domov, terénnou konfiguráciou a väzbami na širšie územie definovanými v ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov, overovacej štúdie „Domino II, Košice“ ako i zohľadnenie existujúcich inžinierskych sietí v riešenom území a väzieb na pripravovanú výstavbu zóny Domino I,
- určenie podmienok umiestnenia stavieb rodinných domov, bytového domu s občianskym vybavením v parteri a zariadení dopravného a technického vybavenia územia na navrhovaných pozemkoch.

3. Vymedzenie riešeného územia

3.1 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ zo severozápadu hraničí s plochami plánovanej výstavby a cestnej siete obytného súboru „Domino I“ (zámer v štádiu schváleného ÚPN-Z a územného rozhodnutia), juhozápadnou hranicou sú hranice parciel záhrad rodinných domov situovaných na severnej strane Breznianskej ulice, juhovýchodnou hranicou je hranica parcely č. E 6669/1 vo vlastníctve Mesta Košice a severovýchodnou hranicou je hranica plánovanej zástavby rodinných domov v zmysle overovacej štúdie „Domino II, Košice“ ležiaca na parcele č.4699/251.

Dotknutými parcelami sú : KN-C 4699/186, 4699/190, 4699/251, 4699/252, 4699/313, 4699/229 (z časti), 4699/224, 4699/225, 4699/226, 4699/232, 4718/331, 4718/551, 4718/205 (z časti), 4718/26, 4718/554, 4699/549, 4699/548 a KN-E 6669/1 (z časti).

Celková výmera riešeného územia ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ je 3,4 ha.

3.2. Charakteristika riešeného územia

Zo severozápadu s riešeným územím hraničí plánovaná komunikácia obytného súboru Domino I, ktorá je v území umiestňovaná na základe schváleného ÚPN-Z „Košice - Domino I“ a je momentálne v štádiu legalizácie územného rozhodnutia. Z juhozápadu tvoria hranicu územia hranice záhrad rodinných domov severnej strany zástavby Breznianskej ulice, kde vlastníci uvedeného územia prejavili zámer v rámci spracovávaného overovacej štúdie „Domino II“, o realizáciu výstavby rodinných domov a bytového domu. Juhovýchodná hranica je ohraničená obslužnou komunikáciou, ktorá bola v rámci spracovania- overovacej štúdie „Domino II“, umiestnená na parcele KN.E 6669/1 vo vlastníctve Mesta Košice. -Vymedzenie riešeného územia vyplynulo zo spracovania a prerokovania overovacej štúdie „Domino II, Košice“ ako logický úsek vhodný na spodrobnejšie formou ÚPN-Z aj vzhľadom na majetkové pomery v území. Vlastné riešené územie nie je v súčasnosti nijako využívané. Pokrýva ho trávnatý porast a na okraji stredne vysoká vegetácia bez akejkoľvek regulácie.

Samotná plocha riešeného územia je prevažne rovinatá s miernym južným sklonom.

Hlavný dopravný prístup v podobe plánovanej miestnej komunikácie vedenej v pokračovaní komunikácie sprístupňujúcej areál Centra voľného času Domino z Popradskej ulice je v štádiu legalizácie v rámci obytného súboru Domino I. V zmysle katastrálneho určenia druhu pozemku ide prevažne o orné pôdy, zastavené plochy a nádvorá.

Prírodné pomery:

Podľa geomorfologického členenia (podľa Mazúr, E., Luknič, 1986) patrí riešené územie do Alpsko-himalájskej sústavy, podsústavy Karpaty, provincie Západné Karpaty, subprovincie Vnútrotné Západné Karpaty, oblasti Lučensko-košická zníženina, celku Košická kotlina, podcelku Košickej roviny. Charakteristickou črtou územia je hladký, mierne sa zvažujúci reliéf kotlinovej pahorkatiny, miestami dotvorený miernymi úvalinami a dolinkami aluviálnych nív miestnych potokov. Podľa morfologicko-morfometrického typu prislúcha územie k pahorkatine mierne členitej, územie leží na vrchu (rovine) pahorkatinného reliéfu, ktorý sa mierne zvažuje južným smerom k Triede KVP.

Z pohľadu geodynamických javov patrí územie v zmysle náchylnosti na svahové pohyby do rájónu stabilných území (zdroj: Inžiniersko-geologická mapa, L. Petro, E. Polaščinová; Atlas máp stability svahov SR). Na riešenom území nebol vykonaný vlastný inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum, o ktorom by spracovateľ vedel. Dáta zo susedných lokalít vykazujú nevhodné podmienky v geologickom podloží pre vsakovanie dažďovej vody.

Pre územie mesta Košice v rámci projektu „Košice – Biotická a abiotická zložka životného prostredia. Výsledky a ich využitie“ bolo zmapované radónové riziko (objemová aktivita ^{222}Rn v pôdnom vzduchu). Z výsledkov priamych meraní radónu v pôdnom vzduchu, z analýz a ich následného štatistického spracovania bola zostavená odvodená mapa radónového rizika, podľa ktorej radónové riziko v predmetnom území možno hodnotiť ako *stredné*.

Pre riešené územie a jeho okolie je charakteristický nízky stupeň ekologickej stability, preto je druhová pestrosť živočíšnych spoločenstiev (zoocenóz) nízka. Prevláda zastúpenie zoocenózy orných pôd a zoocenózy antropicky podmienených biotopov.

Na riešenom území a jeho okolí platí 1. stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Nenachádzajú sa tu žiadne vyhlásené ani navrhované veľkoplošné ani maloplošné chránené územia.

Riešené územie sa nachádza v dotyku v MUSES Košice definovaného biocentra miestneho významu „Jazierko na Hlinisku (Pľuvátko) a okolie“ (mokrad', step, NDV, 7 ha). Vázby rozvojového územia riešeného v rámci ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ a plochy biocentra sú riešené rámcovo v overovacej štúdii „Domino II“.

Pôdne pomery:

Územie patrí podľa pôdneho typu pod pseudogleje modálne, kultizemné a luvizemné nasýtené až kyslé, zo sprašových hlin a svahovín. Územie nie je súčasťou poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Z pohľadu ochranných pásiem Letiska Košice aj ochranných pásiem leteckých pozemných zariadení vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov a porastov a pod. pre riešené územie:

– Ochranné pásmo okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE – riešené územie sa nachádza v Sektore B (je tvorený zrezaným kužeľom, ktorý nadväzuje na okraj sektoru A rozširujúcim sa smerom hore pod uhlom 0,3° nad rovinu vymedzenú sektorom A do vzdialenosti 5 000 m od stanoviska antény rádiolokátora.) s výškovým obmedzením v intervale 253,35 – 254,14 m n.m. Bpv.

4. Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov

Na riešené územie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ sa vzťahujú nasledovné relevantné regulatívy záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov:

- vymedzené riešené územie (v grafickej prílohe Zadania vyznačené modrou čiarkovanou čiarou) je súčasťou polyfunkčnej plochy - obytné plochy málopodlažnej zástavby a mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a v malej časti aj polyfunkčnej plochy – verejná zeleň a plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia
- Kapitola B, odst.10: U polyfunkčných plôch musí byť podiel druhej funkcie minimálne 20 % i prípadnej tretej funkcie minimálne 20% z celkovej plochy lokality
- Kapitola B, odst.13:
 - nová výstavba v obytných plochách málopodlažnej a viacpodlažnej zástavby môže byť navrhovaná a uskutočňovaná len obostavaním existujúcej dopravnej siete. Pri zámere, ktorý v takýchto funkčných plochách vyvoláva potrebu rozšírenia dopravnej siete o nové miestne komunikácie sa stanovuje potreba obstarat' na takýto zámer územný plán zóny;
 - Minimálny podiel zelene na pozemku samostatne stojacich RD.....60%
 - Minimálny podiel zelene na pozemkoch progresívnych foriem zástavby RD.....40%
 - Minimálny podiel zelene na pozemkoch málopodlažných BD.....40%
 - Minimálny podiel zelene na plochách mestského a nadmestského občianskeho vybavenia.....30%
 - Minimálny podiel zelene na plochách športovorekreačného vyššieho vybavenia.....20%
 - Primerane rešpektovať všeobecné regulatívy záväznej časti ÚPN-HSA Košice v znení Zmien a doplnkov, kapitoly A – CH

- Pre dopravné sprístupnenie rodinných domov v zmysle §43b, zákona č. 50/1976 - o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a príslušných ustanovení zákona č. 135/1961 - cestný zákon sa pre účely Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice ustanovuje nasledovné:
- Pokiaľ podmienky dopravného napojenia a umiestnenia objektu na pozemku nie sú stanovené schváleným územným plánom zóny pre príslušnú oblasť, rozumie sa pod vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle §43b, ods. (3) stavebného zákona) dopravná plocha od príľahlého okraja verejnej komunikácie, s max. dĺžkou 6m medzi okrajom pozemku a samotným napájaným objektom.
- Akákoľvek dopravná plocha s väčšou dĺžkou sa pre účely tohto územného plánu považuje za účelovú komunikáciu v zmysle §22, zákona č. 135/1961 - cestný zákon, pričom účelová komunikácia akokoľvek chránená pred všeobecným verejným užívaním je v zmysle príslušných ustanovení cestného zákona považovaná za súkromnú a nemôže slúžiť pre napojenie rodinného domu.
- Riešiť primerané opatrenia na zmiernenie nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy v zmysle adaptačnej stratégie SR na zmiernenie dôsledkov zmeny klímy

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Zo širších vzťahov vymedzeného riešeného územia k mestu Košice z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ tieto požiadavky:

- rešpektovať koncepciu dopravného sprístupnenia riešeného územia na predmetnej funkčnej ploche ako i väzby na miestne biocentrum v zmysle prerokovanej overovacej štúdie „Domino II“.
- riešiť prepojovací úsek z južnej strany napojením územia ÚPN-Z na jestvujúcu miestnu obslužnú komunikáciu na ul. Breznianska (ako 1. etapy rozvoja územia)
- riešiť navrhované miestne cesty a chodníky obytnej zóny Domino II
- zosúladiť navrhované siete so sieťami z lokality Domino I v ich výslednej variante.

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja mesta Košice špecifické požiadavky. ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude riešená na polyfunkčnej ploche – obytné plochy málopodlažnej zástavby a mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, z časti na polyfunkčnej plochy - verejná zeleň a plochy športovo rekreačného vybavenia, v zmysle ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Pri prognózovanej stagnácii demografického rastu mesta Košice bude uskutočnenie stavieb rodinných domov a bytového domu s občianskou vybavenosťou, navrhovaných v ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ závisieť od ekonomickej sily a konkurencieschopnosti jednotlivých developerov podnikajúcich v segmente rezidenčných projektov rodinných domov.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude riešiť obytnú zónu v rozsahu vymedzeného riešeného územia ako polyfunkčnú obytnú zónu rodinných domov a bytových domov s umiestnením zariadení občianskej vybavenosti. Návrh občianskej vybavenosti v rámci funkčnej plochy v zmysle ÚPN HSA situovať v kombinácii s bývaním v bytových domoch v zmysle prerokovanej ÚŠ Domino II KE.

Na tvorbu urbanistickej kompozície riešeného územia v návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ vyplývajú z výsledkov Overovacej štúdie nasledovné požiadavky:

- Riešiť zastavanie vymedzeného územia v súlade s ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov ako polyfunkčnej plochy – obytné plochy málopodlažnej zástavby a plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, z časti polyfunkčnej plochy - verejná zeleň a plochy športovo rekreačného vybavenia
- V priestorovom usporiadaní zóny položiť dôraz na vytvorenie obytného verejného priestranstva s detailnejšou reguláciou funkčných prvkov (uličná čiara, stavebná čiara, vzájomný odstup stavieb, tvarová charakteristika stavieb, výška a poloha oplotenia, zeleň na verejnom priestranstve)
- Riešiť podrobné zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb rodinných a bytových domov s OV
- Miestne komunikácie sprístupňujúce pozemky rodinných domov riešiť vo funkčnej triede C3
- V návrhu zástavby rešpektovať platný územný plán mesta Košice, v návrhu je možné nahradiť v overovacej štúdii Domino II navrhovaný jeden bytový dom s OV v 1NP, dvoma bytovými domami s OV v 1NP pri dodržaní všetkých platných noriem z toho vyplývajúcich. Na severnom okraji funkčnej plochy FP02 (– polyfunkčná plocha – verejná zeleň a plochy športovo rekreačného vyššieho vybavenia) je možné umiestniť objekt so športovou funkciou (napr. Fitness centrum, kurty

a pod.) alebo vhodnú doplnkovou funkciu k polyfunkčným plochám - verejnej zelene a plochám športovo rekreačného vybavenia.

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na riešenom území.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V riešenom území pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

Urbanistické ukazovatele:

FUNKCIA: určené - bývanie v rodinných domoch, bývanie v bytovom dome s OV
prípustné - zeleň, šport, doprava - verejný dopravný prístup a parkovanie
neprípustné - akékoľvek iné využitie.

Umiestnenie občianskej vybavenosti v parteri bytového domu na plochách polyfunkcie FP01 rešpektovať v zmysle prejednávanej overovacej štúdie Domino II. V návrhu ÚPN Z je možné nahradiť jeden bytový dom s OV v 1NP, dvoma bytovými domami s OV v 1NP pri dodržaní všetkých platných noriem z toho vyplývajúcich.

MAX. PODLAŽNOST': 2 np pri samostatne stojacich RD
2 np pri radovej zástavbe
4 np pri bytových domoch s OV

STRECHA: plochá alebo šikmá, vhodné je voliť jednotnú formu pre jednotlivé formy zástavby s cieľom vizuálnej jednoty,

UMIESTNENIE VOZIDLA: pri rodinných domoch na vlastnom pozemku
pri bytových domoch s OV vo verejnom uličnom priestore na vytvorených parkovacích miestach
a v podzemnom parkovisku

ODSTUPY: odstup objektov rodinných domov od spoločných hraníc parciel bude min. 2 m (mimo radových domov navzájom)

| Regulatív | Samostatne stojace RD | Radové RD | Bytové domy |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--|
| Max. podlažnosť/ max. výška od P.T. | 2 NP/7m | 2 NP/7m | 4 NP/12m (1.NP – OV, 2-4.NP - byty) |
| KZ | 0,4 | 0,6 | 0,6 |
| KZo | 0,35 | 0,55 | Neurčuje sa |
| IPP | 0,75 | 1 | Neurčuje sa |

Pozn:

KZ – Koeficient zastavanosti – (určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných = pomer nepriepustných zastavaných plôch k ploche riešenej parcele)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami – (určenie max. možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb = pomer zastavania objektmi k ploche riešenej parcele)

IPP – Index podlažnej plochy – (určuje max. možnú celkovú hrubú podlažnú plochu objektu = pomer súčtu hrubej podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

Pre zástavbu bytového domu s občianskou vybavenosťou bude min. stanovené: miera zastavania, stavebná a uličná čiara, max. podlažnosť, poloha vjazdov na pozemky BD, šírkové parametre peších komunikácií, nevyhnutné šírkové parametre plôch zelene v uličných koridoroch a základná tvarová charakteristika.

Miera využitia pozemkov môže byť čiastočne modifikovaná na základe regulatívov ÚPN-Z v závislosti od plánovanej komunikačnej siete a navrhovanej miery využitia jednotlivých častí územia.

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, zachovania a rozvoja prírodného a umelého prostredia sú na návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ kladené nasledovné požiadavky:

10.1:

Vykonať zisťovacie konanie strategického dokumentu, ktorým je ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna -Domino II“ podľa § 4 ods.2 písm. b zákona č.24/2006 Z.z.

10.2:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- existujúcu terénnu konfiguráciu riešeného územia
- existujúce väzby na biocentrum vyplývajúce z MUSES a overovacej štúdie „Domino II“
- ostatné plochy zelene, vymedzené ÚPN HSA Košice v riešenom území

10.3:

- zabezpečiť ochranu vnútorného prostredia pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia v zmysle § 27 ods. 3 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, odpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- vykonať v súlade s ust. § 131 ods. 1 zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m³ v priemere za kalendárny rok, ak taká budova je situovaná alebo bude situovaná na území so zvýšeným výskytom radónu.

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem a civilnej ochrany

Z hľadiska ochrany a využívania poľnohospodárskej pôdy nevyplývajú pre tvorbu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ špecifické požiadavky. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je súčasťou zastavaného územia riešeného v ÚPN HSA Košice podľa § 139 a stavebného zákona a vzťahuje sa na ňu súhlas orgánu PP s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem nevyplývajú pre riešenie návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ žiadne požiadavky.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ vyplýva z vyhl. č. 55/2001 Z. z. požiadavka spracovania samostatnej doložky CO v zmysle §13 ods.8 písm. f vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD a zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane. CO doložka má z hľadiska jej praktickej využiteľnosti v realizácii obytnej zóny smerný charakter.

12. Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie

ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ tieto požiadavky:

- riešiť hlavné prístupové komunikácie do obytnej zóny Domino II v zmysle spracovanej a prerokovanej UŠ Domino II, KE
- zabezpečiť dopravné sprístupnenie zóny z južnej strany napojením na jestvujúcu miestnu obslužnú komunikáciu – Brezniansku ulicu v zmysle overovacej štúdie, pričom je možné akceptovať úpravu predmetného trasovania tak, aby sa na realizáciu komunikácie využili pozemky mesta Košice (v rámci 1. etapy rozvoja územia)
- riešiť zásobovanie pitnou vodou podľa podmienok stanovených správcom siete
- zachovať v území trasu verejného vodovodu DN500 vrátane jeho ochranného pásma
- rozvodnú vodovodnú sieť navrhovať v čo najväčšej možnej miere zokruhovanú, vodovod umiestniť do verejnej prístupného priestoru

- meranie spotreby vody riešiť v plastových vodomerných šachtách DN 1000
- Pripojenie RD na verejný vodovod riešiť združenými prípojkami DN 32
- Vodomerné šachty situovať max.10 m od pripojenia na verejný vodovod
- Na trase verejného vodovodu umiestniť nadzemné hydranty pre PPZS
- riešiť odvedenie splaškových vôd gravitačnou a tlakovou delenou kanalizáciou do kanalizačného zberača umiestneného v koridore Myslavskej cesty
- riešiť zrážkové vody zo spevnených plôch komunikácií a chodníkov spádovaním v maximálnej možnej miere do územia biocentra (mokrade)
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržiavať vhodným spôsobom na pozemku RD v rámci platných regulatívov pre územný rozvoj s jej možným využitím na úžitkové účely
- parkovacie státi, ani stojiská pre odpadové nádoby nesituovať v miestach trasy verejného vodovodu/kanalizácie, objektov a zariadení verejného vodovodu a kanalizácie, slúžiacich na ich nepretržitú prevádzku a pravidelnú údržbu
- rozšírenie verejných sietí vodovodu a kanalizácie situovať na verejných, voľne prístupných pozemkoch
- riešiť presmerovanie VN podzemného káblového vedenia V473 v časti Domino I v blízkosti komunikácie, mimo súkromných parciel. V novonavrhovanom koridore VN zriadiť kioskovú trafostanicu, ktorá bude slúžiť pre pokrytie zaťaženia lokalitu Domino II a pre dopojenie na jestv. NN rozvody lokality Domino I.
- riešiť novú trasu VN prípojky s kioskovou trafostanicou v juhozápadnom cípe obytného súboru Domino II.
- riešiť zásobovanie elektrickou NN rozvodmi z navrhovanej trafostanice káblami uloženými v zemi
- riešiť verejné osvetlenie LED svetidlami osadenými na pozinkovaných stožiaroch. Stožiare a káblové vedenie umiestniť v zelenom páse tak, aby nekolidovali s vjazdom na pozemok
- riešiť pripojenie obytnej zóny na rozvody ST alebo iného poskytovateľa slaboprúdových pripojení

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území obytnej zóny budú navrhované pozemky pre nasledovné stavby:

- rodinné domy v rôznej forme
- bytové domy do 4 NP s OV v 1. NP
- miestne cesty funkčnej triedy C3, trasovanie v zmysle spracovanej UŠ Domino II, KE
- technické vybavenie územia (verejný vodovod, verejná kanalizácia, trafostanica, rozvody NN, rozvody STL plynovodu, verejné osvetlenie, elektronické rozvody)

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb je potrebné považovať:

- celkovú výmeru pozemkov určených na reparceláciu pre budúce pozemky rodinných domov, bytového domu s občianskou vybavenosťou, miestne cesty a verejné technické vybavenie
- koeficient zastavanosti pozemkov stavbami rodinných domov a bytového domu s občianskou vybavenosťou
- uličnú čiaru ako hranicu medzi verejným a súkromným priestorom uličného interiéru
- stavebnú čiaru, určujúcu minimálny odstup stavby od uličnej čiary
- vzájomné odstupové vzdialenosti jednotlivých stavieb
- maximálnu výšku stavieb rodinných a bytových domov

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:
Bezbariérový pohyb chodcov v uličnom priestore, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné stojiská pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne cesty a chodníky
- Verejný vodovod
- Kanalizácia dažďová
- Kanalizácia splašková

- STL plynovod
- Trafostanica
- Prívod VN 22 kV k trafostanici
- Rozvod NN káblový
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

V návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ nie sú požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej koncepcie vzhľadom na spracovanú a prerokovanú UŠ Domino II, KE.

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“

Na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb v zmysle ods. 5 § 13 vyhl. č. 55/2001 Z.z. ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ bude spracovaná počítačovou technológiou. Výstupy pre účel prerokovania, zverejnenia na webovom sídle mesta Košice a uloženia budú konvertované do formátu PDF.

Spracovateľ zabezpečí pre orgán územného plánovania kompletný výstup návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“ v listovej podobe a na CD vo formáte PDF a editovateľných originálnych formátoch dwg, dgn (príp.shp) a doc.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna - Domino II“

I. Textová časť :

1. Základné údaje

- 1.1. identifikačné údaje
- 1.2. hlavné ciele a úlohy ÚPN Z
- 1.3. údaje o súlade riešenia územia so zadáním pre ÚPN Z

2. Riešenie územného plánu zóny

- 2.1. vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2. popis riešeného územia
- 2.3. väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce
- 2.4. vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5. urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania v RD, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
- 2.6. začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7. určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8. zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb, s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia:
 - 2.8.1: 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

- 2.8.2: intenzita 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
- 2.8.3: určenie prípustného architektonického riešenia stavieb
- 2.8.4: 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
- 2.8.5: 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.
- 2.9. chránené časti krajiny
- 2.10. etapizácia, vecná a časová koordinácia uskutočňovania stavby
- 2.11. pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie
- 2.12. návrh záväznej časti

3. Doplnujúce údaje

Ostatné údaje neuvedené v časti 2 - Riešenie územného plánu zóny, s uvedením zdroja údajov

4. Návrh záväznej časti:

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a pre jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

- regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
- určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce
- zoznam verejnoprospešných stavieb
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3. dokladová časť

- Oznámenie o začatí obstarávania ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“
- Uznesenie o schválení Zadania pre ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“
- Rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o ŽP zo zisťovacieho konania strategického dokumentu podľa § 4 ods.2 zákona č. 24/2006 Z.z.
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ s dotknutými orgánmi
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ s verejnosťou
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ s vlastníckmi regulovaných pozemkov
- Záznamy z prerokovania ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ podľa §25 ods. 1 s.z.“

II. Grafická časť :

- a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia
(m = 1: 2000)
- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a dopravy s vyznačením vstupov na pozemok (m = 1: 1000)
- c. výkres technickej vybavenosti
(m = 1: 1000)
- d. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov (m = 1: 1000)
- e. doložku civilnej ochrany (m = 1: 1000)

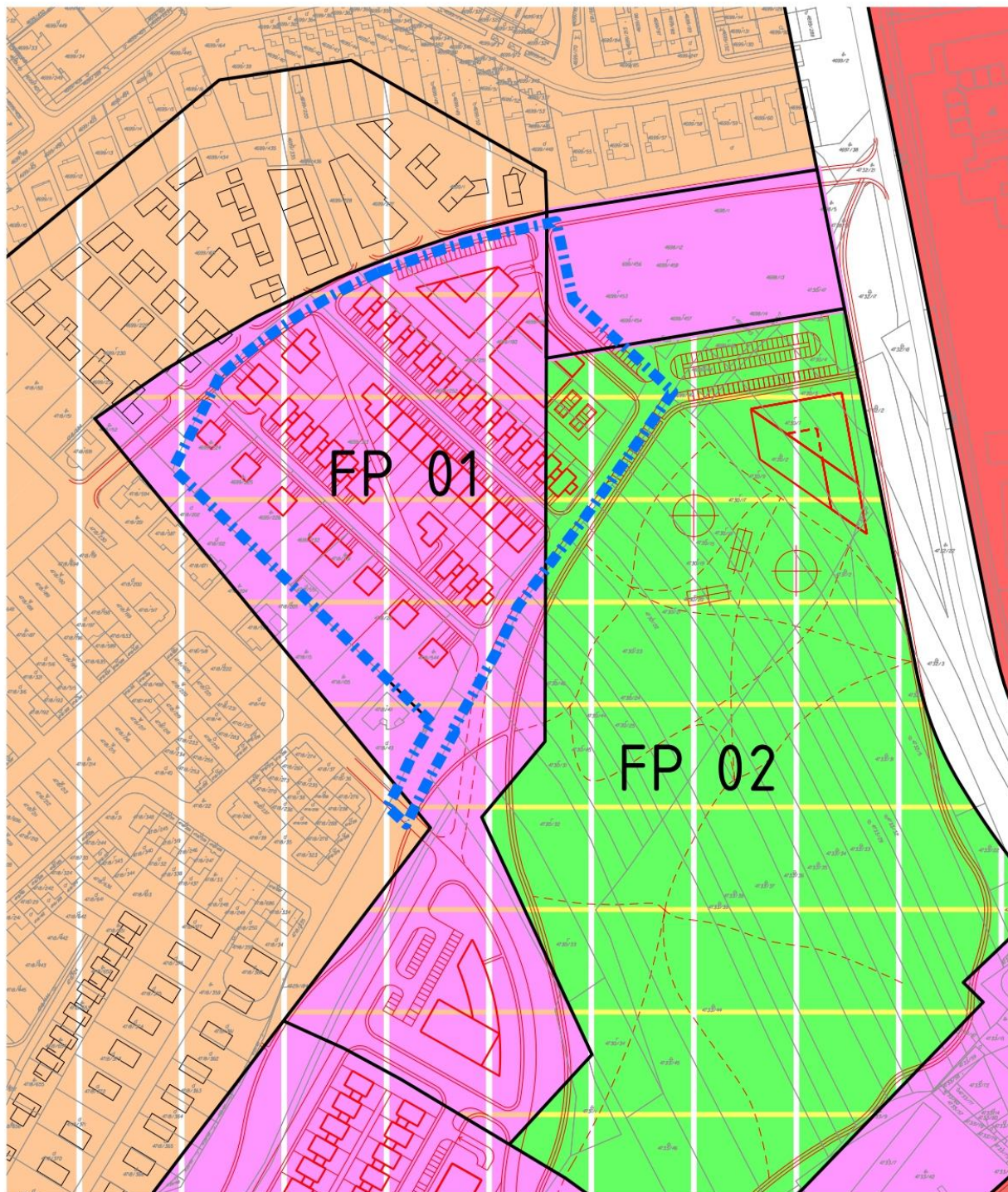
Dokumentácia návrhu ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ bude expedovaná nasledovne:

| | |
|---|----|
| - na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. v listovej podobe..... | 3x |
| - na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF..... | 1x |
| - na účel preskúmania podľa § 25 s.z. v listovej podobe..... | 1x |
| - na účel schvaľovania v MsZ v listovej podobe..... | 2x |
| - čistopis v listovej podobe..... | 5x |
| - čistopis na CD nosiči vo formáte PDF (editovateľný originálny formát dwg; dgn; shp; doc)..... | 1x |

November 2021

Príloha :

Vymedzenie hraníc ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Domino II“ – riešené územie



LEGENDA FUNKČNÝCH PLÔCH

- FP 01 POLYFUNKČNÁ PLOCHA - NÁVRH
obytné plochy malopodlažnej výstavby a občianskeho vybavenia
- FP 02 POLYFUNKČNÁ PLOCHA - NÁVRH
verejná zeleň a plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia
- MONOFUNKČNÁ PLOCHA - NÁVRH
plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia
- MONOFUNKČNÁ PLOCHA - STAV
plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia
- MONOFUNKČNÁ PLOCHA - NÁVRH
obytné plochy malopodlažnej výstavby

Vymedzenie riešeného územia

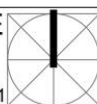
Veľkosť riešeného územia cca 3,4 ha.

HRANICA RIEŠENÉHO
ÚZEMIA PRE ÚPN-Z

Vymedzenie hraníc ÚPN-Z

DOMINO II, KOŠICE

08/2021



1:2500