

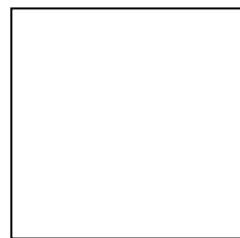


**Zadanie**  
**pre Územnoplánovaciu dokumentáciu**  
**„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Grot - IV“**  
*/návrh upravený podľa akceptovaných pripomienok /*

Schválené MsZ Košice

uznesením č. ....zo dňa.....

Ing. Jaroslav Polaček, primátor .....



August 2021

## **A/ Identifikačné údaje**

<b>Orgán územného plánovania</b>	<b>Mesto Košice</b>
Obstarávateľ	Mesto Košice
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D a V SR č.424
<b>Názov zadávacieho dokumentu</b>	<b>Zadanie pre Územnoplánovaciu dokumentáciu „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Grot -IV“</b>
Katastrálne územie	k.ú. Terasa
Kód obce	598224 – mestská časť Západ
Kód okresu	803– Košice II
Kód kraja	8 – Košický kraj
Spracovateľ návrhu Zadania	Ing. arch. Vladimír Debnár, Urban Planning s.r.o. Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

**B/ Obsah Zadania pre Územnoplánovaciu dokumentáciu  
„Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Grot - IV“**

<b>Kapitola</b>	<b>Str.</b>
1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	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	6
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	6
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	6
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	7
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	7
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	8
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	8
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	9
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	9
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	9
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z	10
Príloha – Vymedzenie riešeného územia	12

## **1. Dôvody na obstaranie Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice, Obytná zóna Grot - IV“**

Dôvodom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ (ďalej len ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 Grot – IV“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 – 2020
- Overovacia štúdia „Košice, Obytná zóna Grot - IV“ Ing. arch. Branislav Ivan, LIVINARK s.r.o. Košice

## **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 „Grot - IV“ poskytujúcej záujemcom o bývanie v rodinných domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené komplexnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

### **2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:**

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej existujúce priestorové pomery tvorené pôvodnou zástavbou rodinných domov a terénnou konfiguráciou,
- určenie podmienok umiestnenia stavieb rodinných domov, 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 Grot – IV“ zo severu hraničí so zastavanými parcelami s pozemkami radových rodinných domov, západnou hranicou je parcela vo vlastníctve mesta Košice vyhradená pre dopravný koridor pre pokračujúcu hlavnú prístupovú komunikáciu k obytnému celku Grot, východnou hranicou je voľná, nezastavaná parcela UO-E 6669/1 vo vlastníctve mesta Košice a z juhu je vymedzené nezastavanou parcelou UO- E 6378 vo vlastníctve mesta Košice.

Dotknutými parcelami sú : KN-C 4718/651, 4718/652, 4718/653, 4718/654, 4718/655, 4718/656, 4718/658, 4718/659, 4718/650, 4718/657, 4718/935, 4718/23, 4718/863, 4718/24, 4718/448, 4718/852, 4718/444, 4718/369, 4718/370, 4718/371, 4718/372, 4718/373, 4718/374, 4718/375, 4718/376, 4718/377, 4718/359, 4718/358, 4718/360, 4729/184, 4718/361, 4718/362, 4718/363, 4718/364, 4718/365, 4718/366, 4718/367, 4718/368, 4718/379, 4729/190, 4729/189, 4729/188, 4729/187, 4729/186, 4729/185

Celková výmera riešeného územia ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ je 1,7 ha.

### **3.2. Charakteristika riešeného územia**

Zo severu s riešeným územím hraničia záhrady a radové rodinné domy širšieho obytného celku Grot. Vznik zástavby na Grote je datovaný cca k roku 2002 a pozostáva z rodinných domov samostatne stojacich a radovej zástavby. Architektonické prevedenie predovšetkým radových RD je nízkej architektonickej kvality z dôvodu neadekvátnej kvantity hmotovo identických objektov so sedlovými strechami s početnými vikiermi. Realizovaná kvantita domov bez uličnej plasticity a nekoordinovanej farebnosti pôsobí nekoncepčne. Negatíva znásobujú nekoordinované formy a materiálové prevedenia oplostení, niekedy plne murovaných do výšky aj 3 m.

Vlastné riešené územie nie je v súčasnosti nijako využívané. Pokrýva ho nízka a stredne vysoká vegetácia bez akejkoľvek regulácie. Územie je miestami stavebnou skládkou z predošlých období okolitej výstavby. Samotná plocha riešeného územia je prevažne rovinatá s miernym južným sklonom. Hlavný dopravný prístup v podobe miestnej komunikácie v ulici Levická je výškovo voči riešenému územiu s uvažovaným umiestnením RD nižšie o cca 2 resp. 5 m. V zmysle katastrálneho určenia druhu pozemku ide prevažne o zastavené plochy a nádvorí, v minimálnej miere o trvale trávnaté porasty.

Terén v časti riešeného územia už presahuje výšky stanovené ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE, tzn. tvorí leteckú prekážku. Umiestnenie objektov v území, kde už terén presahuje obmedzujúcu výšku určenú ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia alebo v lokalitách príľahlých tomuto územiu, kde nie je dostatočná rezerva pre umiestnenie objektov vzhľadom na obmedzujúce výšky určené týmto ochranným pásmom, môže byť

povolené len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky, činnosť leteckého pozemného zariadenia a ďalší rozvoj letiska, t. j. každý objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený a ak objekt neohrozi bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky alebo vplyvu na činnosť leteckého pozemného zariadenia, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť.

#### **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 morfológicko-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 rájonu 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  $^{222}\text{Rn}$  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.

*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:

- ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 265 m n.m.Bpv,
- ochranným pásmom leteckého pozemného zariadenia - okrskový prehľadový rádiolokátor SRE s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 252,8 - 253,6 m n.m.Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 0,3° (do vzdialenosti 5 000 m od sektoru A (sektor A: kružnica s polomerom 100 m od zariadenia)) v smere od zariadenia.
- Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, záväznou výškou pre konkrétny priestor je výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou. Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu Dopravného úradu

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

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

- vymedzené riešené územie je súčasťou obytnej plochy málopodlažnej zástavby
- 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 rastlom teréne z celkovej plochy samostatne stojacich RD.....55%
- Minimálny podiel zelene na rastlom teréne z celkovej plochy progresívnych foriem RD.....35%
- 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 pripojenia 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 pripájaným objektom.

- 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 riešenej ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ k mestu Košice z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ tieto požiadavky:

- v širších vzťahoch dokumentovať prepojenie ulice Levickej s Myslavskou ulicou vrátane pešieho chodníka, podľa ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov
- dokumentovať dopravné sprístupnenie lokality Grot - IV navrhovanou miestnou cestou funkčnej triedy D1, pripojenou na existujúcu miestnu cestu - Levická ulica
- preveriť aktuálnosť navrhovanej rozvodne 100/22kV dokumentovanej v ÚPN HSA Košice na hranici riešeného územia

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

Pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja mesta Košice špecifické požiadavky. ÚPN Z „Košice, Obytná zóna Grot – IV“ bude riešený na vymedzenej obytnej ploche málopodlažnej zástavby v súlade so záväznou časťou ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Pri prognózovanej stagnácii demografického rastu mesta Košice bude uskutočnenie stavieb rodinných domov navrhovaných v ÚPN Z závisieť od ekonomickej sily a konkurencieschopnosti jednotlivých developerov podnikajúcich v segmente rezidenčných projektov rodinných domov. Požiadavky na urbanistické, architektonické a technické riešenie obytnej zóny sa odvíjajú od celkového predpokladaného počtu cca 100 obyvateľov v rodinných domoch.

### **7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície**

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ bude riešiť obytnú zónu v rozsahu vymedzeného riešeného územia ako monofunkčnú obytnú zónu rodinných domov.

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

- Riešiť zastavanie vymedzeného územia v súlade s ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov málopodlažnou zástavbou vo forme samostatne stojacich rodinných domov a vo forme radových rodinných domov.
- V priestorovom usporiadaní zóny položiť dôraz na vytvorenie obytnej verejného priestranstva s detailnejšou reguláciou funkčných prvkov ( uličná čiara, stavebná čiara, vzájomný odstup stavieb, tvarová charakteristika stavieb, výška a poloha oplozenia, zeleň na verejnom priestranstve )
- Riešiť zastavovacie podmienky umiestnenia stavieb rodinných domov na pozemkoch rodinných domov
- Miestnu cestu sprístupňujúcu pozemky rodinných domov riešiť vo funkčnej triede D1

### **8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie**

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 Grot – IV“ sú pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ požadované nasledovné regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov:

Urbanistické ukazovatele:

FUNKCIA: určené - bývanie v rodinných domoch,  
prípustné - zeleň, doprava - verejný dopravný prístup a parkovanie  
nepripustné - bývanie v bytových domoch, akékoľvek iné využitie.

MAX. PODLAŽNOSŤ: 2 np pri samostatne stojacich RD,  
2 np + ustúpené pri radovej zástavbe

STRECHA: plochá alebo šikmá, vhodné je voliť jednotnú formu pre jednotlivé formy zástavby s cieľom vizuálnej jednoty, rodinné domy západných vetiev odporúčam s plochou strechou, východné jednotne so šikmou alebo s plochou strechou.

UMIESTNENIE VOZIDLA: na vlastných pozemkoch rodinných domov

ODSTUPY: vzájomný odstup samostatne stojacich rodinných domov bude min. 7 m. Min. odstup samostatne stojacich RD od spoločných hraníc parciel bude min. 2 m

Regulatív	Samostatne stojace RD	Radové RD
Max. podlažnosť/ max. výška od P.T.	2 np/ 8m	2 NP + ustúpené podlažie/9m
KZ	0,5	0,7
KZo	0,4	0,6
IPP	0,75	1

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 rodinného domu – (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)

## **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 Grot – IV“ kladené nasledovné požiadavky:

10.1:

Vykonať zisťovacie konanie strategického dokumentu, ktorým je ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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
- existujúci biokoridor a krajinnú zeleň na juhovýchodnom okraji riešeného územia
- prvok USES, biokoridor regionálneho významu „Košický les - Myslavský potok - Areál nad Jazerom“, nachádzajúci sa v blízkosti riešeného územia, aj s dodržaním ekostabilizačných opatrení a návrhu režimu, zachovať a podporiť ich a neobmedzovať ich funkčnosť.
- 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, podpore 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.m<sup>3</sup> v priemere za kalendárny rok, ak taká budova je situovaná alebo bude situovaná na území so zvýšeným výskytom radónu.
- Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa príslušných právnych predpisov

## **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 Grot – IV“ 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 nevyplyvajú pre riešenie návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ žiadne požiadavky. Pri prípadných archeologických nálezoch je potrebné postupovať podľa príslušných ustanovení pamiatkového zákona.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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 ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ tieto požiadavky:

- pre riešené územie, kde terén tvorí leteckú prekážku alebo kde je nedostatočná rezerva pre umiestnenie objektov definovať regulatív podľa požiadaviek Dopravného úradu
- Ochranné pásma letiska zapracovať do textovej a grafickej časti ÚPN Z ako regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obytnej zóny
- dokumentovať prepojavací úsek miestnej cesty ( Levická ul ) s pripojením do úrovňovej priesečnej križovatky ulíc Myslavská – Levická – Hrebendova,
- riešiť hlavnú prístupovú komunikáciu do obytnej zóny Grot – IV vo funkčnej triede D1 pripojením na Levickú ulicu, so zapracovaním prvkov upokojenia dopravy
- dokumentovať trasu pešieho chodníka pozdĺž prepojavacieho úseku miestnych ciest Levická – Myslavská
- riešiť zásobovanie pitnou vodou predĺžením vetvy verejného vodovodu DN 80 pripojeným na existujúcu vetvu DN 100 v I. tlakovom pásme
- rozvodnú vodovodnú sieť navrhovať v čo najväčšej možnej miere zokruhovanú,
- V prípade, že vzniknutú koncovú vetvu na navrhovanom verejnom vodovode, napojenie nehnuteľnosti riešiť združenou vodovodnou prípojkou pre max. 5 RD.
- vodovod umiestniť do verejne prístupného priestoru
- Pripojenie RD na verejný vodovod riešiť združenými prípojkami DN 32
- Vodomerné šachty/revízne kanalizačné šachty na prípojkách situovať vo vzdialenosti najviac do 10,0 m od bodu napojenia prípojky na verejný vodovod/kanalizáciu a najviac 1,0 m za hranicou nehnuteľnosti.
- Na trase verejného vodovodu umiestniť hydranty (podzemné) primárne s prevádzkovou funkciou odkalenia a odvzdušnenia potrubia,
- parkovacie státa, 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
- rešpektovať existujúce inžinierske siete (vodovod a kanalizácia), ako aj ich ochranné pásma a pri prípadných súbehoch, či križovaniach s inými navrhovanými sieťami, prípojkami dodržať STN 73 6005 Priestorová úprava vedení technického vybavenia.
- stanoviť predpokladaný počet obyvateľov v predmetnej lokalite a k tomu prislúchajúci výpočet potreby pitnej vody a množstva splaškových odpadových vôd
- riešiť odvedenie splaškových vôd gravitačnou delenou kanalizáciou profilu min. DN 300 do kanalizačného zberača umiestneného v koridore Myslavskej cesty
- riešiť zrážkové vody zo spevnených plôch komunikácií a chodníkov do priepustného zeleného pásu pozdĺž navrhovanej komunikácie, ktorý bude realizovaný s osadením výsadby ako dažďová záhrada. Keďže geologická skladba podložia pre vsakovanie nie je priaznivá, v zelenom pásme je potrebné umiestniť perforované drenážne potrubie DN 200, 300 z PE s kontrolnými šachtami so záústením do retenčnej nádrže.  
Toto potrubie bude slúžiť hlavne pre obdobie privalových dažďov včase úplného nasýtenia dažďových záhrad. Z retenčnej nádrže bude voda odtekať regulovaným odtokom potrubím DN 200 do spoločného odtoku so splaškovou kanalizáciou a odtiaľ do existujúcej jednotnej verejnej kanalizácie DN 600
- stanoviť množstvo vôd z povrchového odtoku a na základe uvedeného regulovaného odtoku potrubím DN 200 mm stanoviť objem retenčnej nádrže
- riešiť trasu VN káblvej prípojky zo stĺpa existujúcej vzdušnej VN siete V 473 a ukončiť v blokovej trafostanici s VN konfiguráciou 2KIT.
- riešiť zásobovanie elektrickou NN rozvodmi z navrhovanej trafostanice káblami NAYY-J uloženými ak to okolité podmienky umožňujú v zelenom uličnom pásme na verejne prístupnom mieste.



- riešiť verejné osvetlenie LED svietidlami osadenými na pozinkovaných stožiaroch. Stožiare a káblové vedenie umiestniť v zelenom páske tak, aby nekolidovali s vjazdom na pozemok
- riešiť zásobovanie plynom STL rozvodom plynu s domovými prípojkami a regulátormi plynu STL/NTL. Pri riešení dodržať ustanovenia STN 386413, 386415, 386441, 42, 43 ; STN 733050, 73. Pripojenie obytnej zóny riešiť v bode pripojenia na STL plynovode DN 110 PN 280 kPa situovanom v ul. Levickej.
- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich, plynárenských zariadení
- riešiť pripojenie obytnej zóny na elektronickú sieť

### **13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb**

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

- rodinné domy
- miestne cesty funkčnej triedy D1 vrátane zelených pásov
- 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:

- koeficient zastavanosti pozemku rodinných domov
- koeficient zastavanosti objektami rodinných domov
- koeficient stavebného objemu rodinných domov
- index podlažných plôch rodinných domov
- 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 domov

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

V návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:  
Bezbariérový pohyb chodcov v uličnom priestore a vodiace pružky pre nevidiacich

### **15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby**

Návrh ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby vo vymedzenom území obytnej zóny:

- Miestne cesty funkčnej triedy D1
- 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 Grot – IV“ nie sú požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej koncepcie

## **17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z**

Na rozsah a spôsob spracovania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPN Z bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPNZ 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 Grot – IV“ 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 ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ v listovej podobe a na CD vo formáte PDF a editovateľných originálnych formátoch dwg, dgn (prip.shp) a doc.

### **Obsahová štruktúra návrhu UPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“**

#### **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 zadaním 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 m<sup>3</sup> stavby je prípustných umiestniť na 1 m<sup>2</sup> 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.

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

### 5. Dokladová časť

- Oznámenie o začatí obstarávania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Uznesenie o schválení Zadania pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- 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 ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s dotknutými orgánmi
- Oznámenie o prerokovaní ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s verejnosťou
- Oznámenie o prerokovaní ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ s vlastníckmi regulovaných pozemkov
- Záznaky z prerokovania ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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. hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu
- e. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov pre verejnoprospešné stavby  
( m = 1: 1000 )
- f. doložku civilnej ochrany  
( m = 1: 1000 )

Dokumentácia návrhu ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ 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
- čístopis v listovej podobe.....	5x
- čístopis na CD nosiči vo formáte PDF ( editovateľný originálny formát dwg; dgn; shp; doc )	1x

Spracoval:

Ing. arch. Vladimír Debnár, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, reg. Min. D a V SR č. 424, August 2021

Príloha :

Zadanie pre ÚPD „ÚPN Z Košice, Obytná zóna Grot – IV“ – riešené územie a širšie vzťahy



