

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 pozemkoch je neprípustné umiestňovať:

Žiadne ostatné stavby a drobné stavby (altánok, 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:

Akékoľvek 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

19

- 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:

Akékoľvek 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:

Akékoľvek ostatné stavby.

Zeleň má byť sadovo upravená, skladat' 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:

Akékoľvek ostatné stavby.

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

Stroje a naradia 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, funkčnej triedy C3, kategórie MOK7,5/40

- Parkovo upravená verejná zeleň bude dopravne sprístupnená z existujúcej slepej miestnej obslužnej komunikácie K-4, funkčnej triedy C3, kategórie MOK7,5/40

- Chodníky pre peších realizovať v šírke 1,5 m s bezbariérovým pohybom chodcov v uličnom priestore

a vodiacimi pružkami pre nevidiacich na prechodoch chodcov

20

- 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

- Zadržovanie 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 čiar

- Vzdialenosť stavebnej čiaru 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 čiaru bude max. 15 m u rodinných domov na parcelách číslo: 358/100, 358/101, 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

- Rodinné domy budú realizované v rozsahu jednej bytovej jednotky

21

- Rodinné domy nepresiahnu výšku jedného nadzemného podlažia a obytného podkrovia, pričom výška

rimsy (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 hrebeňa strechy max. 7,5 m od rastlého terénu

- Rešpektovať sklon strechy v rozmedzí 35° - 40°

- 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 oplatenia 1,8 m

- 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

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 jednotlivých 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

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

22

- 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 rokokovom 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 scelovanie 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