

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY K O Š I C E – R O Z Á L I A – 1 2 R D N Á V R H

upravené po prerokovaní

Orgán územného plánovania,
ktorý obstaráva dokumentáciu:
Mesto Košice, Trieda SNP 48/A
040 11 Košice

Spracovateľ:
Ing. arch. Ján Sekan
Architektonická kancelária, Letná 40
040 01 Košice
Tf.: 055 62 301 56
e-mail: sekan.jan@gmail.com

hlavný riešiteľ:
ing. arch. Ján Sekan
autorizovaný architekt SKA reg. č. 0709AA

Odborne spôsobilá osoba
na obstarávanie ÚPD:
Ing. arch. Vladimír Debnár

Spracované v:
október 2016



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ján Sekan".



Obsah elaborátu:
A/Textová časť a schéma záväznej časti

B /Výkresy

Č. výkresu	Obsah	mierka
01	širšie vzťahy	1:5000
02	komplexný urbanistický návrh a doprava (KUN)	1:1000
03	návrh technickej infraštruktúry	1:1000
04	regulačný výkres	1:1000
05	doložka CO	1:1000
06	vzorové priečne rezy	1:500
07	schéma záväznej časti	1:1000

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie	Územný plán zóny Rozália – 12 RD
Obstarávateľ	Mesto Košice
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie úpd	ing. arch. Vladimír Debnár
Spracovateľ	ARCHIKON, s.r.o. architektonická kancelária, Letná 40 Košice
Návrhový rok	2020
Spracovateľský kolektív	architekti Ing. arch. Ján Sekan 0709AA ing. arch. Ivana Klembarová
Súpis ÚPP a ÚPD, iných projektov a použitých podkladov	výrez z grafickej časti aktuálneho ÚPN HSA Košice výťah z ÚPN HSA Košice, textová časť rozpracovaná PD k zadaniu pre výstavbu (V. Rusnák, 2015) polohopis a výškopis územia pre výstavbu (Žihlavník, 2013) digitálna technická mapa Košíc (poskytlo ÚHA mesta Košíc) MÚSES Košice (poskytlo ÚHA mesta Košíc) vyjadrenia a podklady úradov a organizácií k začatiu obstarávania schválené zadanie pre ÚPNZ Rozália
Mapový podklad:	Mapový podklad bol získaný z nasledovných podkladov: katastrálna mapa z www.katasterportal.sk polohopis a výškopis územia pre výstavbu (Žihlavník, 2013)
Dôvody obstarania ÚPNZ	obstaraním ÚPN Z na dané územie môže obstarávateľ určiť regulatívy výstavby a pre stavebníkov sa zjednoduší povoľovací proces vďaka vylúčeniu územného konania

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1 Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši

Hlavným cieľom, ktorý rieši ÚPNZ je umiestnenie intenzívnej zástavby radových rodinných domov do riešeného územia, návrh jeho dopravného prístupnosti a návrh pripojenia na technickú infraštruktúru mesta.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPNZ

Do dnešného dňa dané územie žiaden ÚPNZ neriešil.

1.3 Súlad riešenia so zadaním

Návrh sa odlišuje od zadania v kapitole 13, kde je predpísaná vzdialenosť stavebnej čiary od hranice pozemku 5 m. Túto podmienku nie je možné ani účelne dodržať vzhľadom na svahovitosť terénu, navrhovanú parceláciu, rozmery domov a pozemkov určených na zastavanie a navrhovaný typ zástavby ako intenzívna zástavba radových rodinných domov.

Návrh nie je v rozpore s vyhodnotením pripomienok z prerokovania návrhu.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

2.1 Vymedzenie riešeného územia (RÚ)

RÚ je územie vymedzené v mapovom podklade, ktoré obsahuje samotné územie, určené na výstavbu RD a prístupovú komunikáciu. Zo severu je ohraničené areálom magnezitovej bane, z juhu južným okrajom dopravného priestoru Zvolenskej ul., zo západu okrajom Starej spišskej cesty a z východu západnou hranicou parcely KN-C 1084 a jej predĺžením na sever. Z takto ohraničeného územia sú vykrojené parcely troch rodinných domov na Zvolenskej ulici.

RÚ pozostáva z nasledovných parciel reg. KN-C (k.ú. Severné mesto, okres Košice I) : 8304/2, 8361/23, 8080 (časť), 1083/1, 1075/1, 1077, 1079, 1081.

2.2 Opis riešeného územia (RÚ)

RÚ leží v okrese Košice I, mestská časť Sever. Prístupné je z centrálnej oblasti mesta ulicou Starou Spišskou cestou a Zvolenskou ulicou. Je svažité so sklonom 8-10% smerom na juhovýchod. K RÚ patrí aj časť Zvolenskej ulice na úseku St. Spišská – p.č. 1084. Na tomto úseku je asfaltovaná, obojstranná jednopruhá komunikácia kategórie MO4,5/30. Na južnej hranici RÚ je niekoľko vzrastlých stromov a dve provízorne garáže neevidované na LV. Územie je v dobývacom priestore chráneného ložiskového územia Košice – Magnezit a Hĺbka; je nepoddolované. Výsledky geologického prieskumu vid' Prieskumy a rozboru. Územie v I. stupni ochrany prírody. Stredné radónové riziko. Dobrá dostupnosť MHD. Vo Zvolenskej ulici verejná kanalizácia a vodovodná prípojka firmy Teleservis s.r.o.. V blízkosti STL plynovod a TF (Palmová).

2.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväznej časti ÚPN HSA

Určená funkčná náplň	Bývanie čisté v rodinných domoch radových, občianska vybavenosť.
Prípustná doplnková funkčná náplň	domáce pracovisko bez neg. vplyvu na bývanie, obchod, služby
Nepripustná funkčná náplň	Poľnohosp. výroba, chov úžitkových zvierat, výroba a služby negatívne pôsobiace na funkciu bývania
Priestorová regulácia	KZO=0,4, KZ=0,5, max. podlažnosť: 2NP
Iné	Pred povoľovaním stavieb v lokalite vyžadovať podmienky obvodného Banského úradu. Povinnosť vykonať účelový geologický prieskum s cieľom zistenia základových pomerov kvôli potencionálne nestabilnému územiu

2.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

druh limitu	vyhodnotenie
ochranné pásmo letiska KSC:	limitovaná výška stavieb na 2 NP Dopravným úradom
výhradné ložisko Košice (150) – MAGNEZIT s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre Meoptis s.r.o. výhradné ložisko Košice (151) – HĽBKA - MAGNEZIT s určeným chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre Košice – Magnimex, a.s.	návrhom sa obmedzí vyťažiteľnosť suroviny len v nepatrnej miere, ÚPN HSA pripúšťa výstavbu v danom území
ÚSES, chránené časti prírody, ochrana pamiatok	nezasahujú do územia
stredné radónové riziko	Výstavba na území so stredným radónovým rizikom je podmienená realizáciou posúdenia podľa zákona č.355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a doplnení a Vyhl.MZ SR 528/2007 Z.z. o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia. V náväznosti na jeho výsledky potrebné prijať protiradónové opatrenia na úrovni jednotlivých domov
pôdny fond	súhlas s perspektívnym využitím PP na stavebné zámery v rámci ÚPN HSA
kanalizácia DN300 v Zvolenskej	pre navrhovanú kapacitu nepredstavuje limit
vodovod DN150 vo Zvolenskej, t.j. z VDJ Horný Bankov, v súlade požiadavkou VVS a.s.	pre navrhovanú kapacitu nepredstavuje limit, jeho zlý stav však vyžaduje stavebné úpravy; kapacita vodojemu nepredstavuje limit
STL plynovod D50	pre navrhovanú kapacitu nepredstavuje limit
trafostanica Zvolenská	pre navrhovanú kapacitu nepredstavuje limit
Zvolenská ul. MO4,5/30	pre navrhovanú kapacitu potrebné rozšíriť na min. MO 6/30 + chodník 2 m
zastávka MHD Baňa Bankov	nepredstavuje limit – je v dosahu 400 m

2.5 Urbanistická koncepcia funkčného a priestorového riešenia

Územie neprejazdné, usporiadané okolo obytnej ulice s otkou. Obytná ulica je vypojená cca kolmo zo Zvolenskej a je trasovaná tak, aby po celej dĺžke mala rovnaký sklon 8,5%. V zákrute obytnej ulice je navrhovaná prístupová komunikácie pre susedný pozemok č. 1083/4. (mimo riešené územie). Celé riešené územie je určené pre

bývanie v radových rodinných domoch, bez včlenenia občianskej a inej vybavenosti do domoradia. Usporiadanie domov je kolmé na vrstevnice, čiže vo vzťahu k uličnej čiare vytvára pílovitú zástavbu. Domy sú dvojpodlažné bez podpivničenja, vzájomne sú spojené krytým parkovacím miestom, nad ktorým je obytná nekrytá terasa. Vzhľad budov nad i pod komunikáciou je jednotného dizajnu so šikmou pultovou strechou. Viď výkresy č. 02 (pôdorysné usporiadania) a č. 06 (osadenie domov vo vzťahu k terénu).

2.6 Začlenenie do okolitej zástavby

Okolitú zástavbu predstavuje niekoľko „baníckych“ domčekov. Navrhovaná zástavba je od nich dost' izolovaná. Dbať na súlad s okolitou zástavbou nie je potrebné.

2.7 Určenie pozemkov, ktoré sa nezaraďujú medzi stavebné

Územný plán HSA Košice určuje celé RÚ ako funkčnú plochu málopodlažnej bytovej zástavby, všetky pozemky v RÚ je možné zaradiť medzi stavebné.

2.8 Zastavovacie podmienky jednotlivých stavieb

- regulačný celok RC-IA: Rodinné domy radové, dvojpodlažné, bez suterénu, nadväzujúce na seba krytými státiami na auto so strešnými terasami, strecha pultová, terasa neprestrešená, v predzáhradke ešte jedno nekryté parkovacie miesto, domy približne kolmé na vrstevnice, šikmé voči uličnej čiare, pílovitá zástavba. Všetky domy prístupné z ulice, stavebná čiara tvorená nárožiami je 3,0 m od uličnej čiary. Šírka zástavby 10,80 m. Hĺbka zástavby je ľubovoľná, ale vzdialenosť budovy od zadnej hranice pozemku musí byť min. 2,0 m. Technické vybavenie územia v telese komunikácie, verejná zeleň sa navrhuje pozdĺž prístupovej komunikácii na jej neobostavanom úseku. Index podlažných plôch (IPP) je pre RC-I 0,670, koeficient zastavanosti objektami (KZO) je 0,396 a koeficient zelene (KZ) je 0,457. Jedná sa o celkové koeficienty za územie, pre pozemky jednotlivých RD môžu byť odlišné. Oplotenie medzi pozemkami za domami pletivové do výšky max 150 cm, podmurovka max 30 cm nad úroveň vyššie položeného pozemku. Ploty predzáhradiek do ulice žiadne.
- regulačný celok RC-IB: Rodinné domy radové, dvojpodlažné, bez suterénu, nadväzujúce na seba krytými státiami na auto so strešnými terasami, strecha pultová, terasa neprestrešená, v predzáhradke ešte jedno nekryté parkovacie miesto, domy približne kolmé na vrstevnice, šikmé voči uličnej čiare, pílovitá zástavba. Všetky domy prístupné z ulice, stavebná čiara, definovaná nárožiami stavieb je 3,9 m od uličnej čiary. Šírka zástavby 10,80 m. Hĺbka zástavby je ľubovoľná, ale vzdialenosť budovy od zadnej hranice pozemku musí byť min. 2,0 m. Technické vybavenie územia v telese komunikácie, verejná zeleň sa navrhuje pozdĺž prístupovej komunikácii na jej neobostavanom úseku. Index podlažných plôch (IPP) je pre RC-I 0,670, koeficient zastavanosti objektami (KZO) je 0,396 a koeficient zelene (KZ) je 0,457. Jedná sa o celkové koeficienty za územie, pre pozemky jednotlivých RD môžu byť odlišné. Oplotenie medzi pozemkami za domami pletivové do výšky max 150 cm, podmurovka max 30 cm nad úroveň vyššie položeného pozemku. Ploty predzáhradiek do ulice žiadne.
- regulačný celok RC-II: prístupová komunikácia na neobostavanom úseku kategórie MO 6,0/30 s jednostranným chodníkom 2,0 m. Na obostavanom úseku MOU 4/30 s ukludňujúcimi prvkami – obytná ulica s celkovou šírkou koridoru 7,5 m. Integrované objekty zberu odpadov a merania elektriky a plynu na pozemkoch jednotlivých RD môžu byť aj združené pre susediace objekty
- regulačný celok RC-III: rozšírenie cesty na Zvolenskej ulici na úseku Stará Spišská – RC-II z kategórie MO 4,5/30 na kategóriu MO6,0/30 s jednostranným chodníkom 2,0 m.

2.9 Umiestnenie stavby na pozemku

Vybudovanie novej prístupovej komunikácie na pozemkoch č. 8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1. Rozšírenie existujúcej komunikácie na ulici Zvolenská – pozemky č. 8080, 8361/23, 8304/2. Nová parcelácia a návrh radových rodinných domov v celkovom počte 12 ks, po 6 na oboch stranách prístupovej komunikácie na pozemkoch č. 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1.

2.10 Intenzita zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania

Riešené územie je určené pre bývanie v radových rodinných domoch. Územný plán HSA Košice určuje celé RÚ ako funkčnú plochu málopodlažnej bytovej zástavby.

Funkčná regulácia – prípustné a neprípustné druhy zastavania	
Určená funkčná náplň	Bývanie čisté v rodinných domoch radových, občianska vybavenosť.
Prípustná doplnková funkčná náplň	Domáce pracovisko bez negatívneho vplyvu na bývanie, obchod, služby
Neprípustná funkčná náplň	Poľnohospodárska výroba, chov úžitkových zvierat, výroba a služby negatívne pôsobiace na funkciu bývania.
Priestorová regulácia – intenzita zastavania	
zastavanosť	Max KZO=0,4, KZ=0,5
Podlažnosť	Max 2NP + ustúpené podlažie alebo podkrovie

2.11 Určenie prípustného architektonického riešenia

Vzhľadom na okolitú zástavbu nie je nutné prispôbovať sa architektonickým riešením domov. Navrhované radové domy sú po oboch stranách ulice jednotného dizajnu. Domy samotné sú od seba oddelené garážovými prístreškami, na ktorých je terasa prístupná z 2. NP. Strecha domov je buď jednotne plochá alebo pultová s jednotným sklonom v rámci svojho regulačného celku k vlastnej garáži. Je potrebné dodržať regulovanú výšku zástavby – 2NP + podkrovie alebo ustúpené podlažie s maximálnou výškou konštrukcií určenou Dopravným úradom na 9 m vrátane komínov.

2.12 Popis dopravného a technického riešenia

Prístupovú komunikáciu k navrhovaným domom tvorí obytná ulica s otočiskom tvaru T, ktorá sa nachádza v 7,5 m širokom pruhu medzi hranicami navrhovaných pozemkov. Je trasovaná tak, aby po celej dĺžke mala rovnaký sklon 8,5%. Kategória cesty je **C3, MOU 5/30**. Je kolmo vypojená z prístupovej komunikácie kategórie **C3, MO 6/30**, napojenej na Zvolenskú ulicu, popri ktorej navrhujeme chodník široký 2 m. Cestu na Zvolenskej ulici navrhujeme rozšíriť na kategóriu **C3, MO 6/30**, popri ktorej tiež bude chodník široký 2 m. Viď výkres č. 02.

Zásobovanie vodou z existujúceho verejného vodovodu DN150, vedúceho z vodojemu Horný Bankov, ktorý je potrebné opraviť a stavebne upraviť. Na uvedený vodovod sa napojí nový vodovod DN100, vedúci po Zvolenskej do navrhovanej obytnej ulice. Na obytnej ulici sa na ňom vybuduje zariadenie požiarnej ochrany, ktoré môže tvoriť dvojica hydrantov alebo podzemná požiarňa nádrž.

Odvádzanie splaškových vôd sa prevedie splaškovou kanalizáciou DN300 v telese obytnej ulice, napojenou do existujúcej verejnej kanalizácie DN300 v ulici Zvolenskej. Na danej kanalizácii treba vykonať nutné stavebné úpravy. Kanalizácia na Zvolenskej ďalej ústi do verejnej kanalizácie na Starej spišskej ceste. Zrážkové vody z pozemkov rodinných domov sú navrhované na vsakovanie na vlastnom pozemku. K tomu bude nutné vykonať hydrogeologický prieskum, resp. vsakovací pokus. Zrážkové vody, ktoré nebude možné vsakovať, je treba využiť ako tzv. úžitkovú vodu. Zrážkové vody z verejných komunikácií (len tie) sa odvedú do miestnej splaškovej kanalizácie.

Plynofikáciu územia navrhujeme novovybudovaným STL plynovodom D50 z napojovacieho bodu na hraniciach pozemkov 8080 a 8081/1 z Palmovej ulice po Zvolenskej a obytnej ulici.

Elektrifikáciu územia navrhujeme z napojovacieho bodu TF Zvolenská zemným káblom NAYY - J4x150 vedeným v trase Zvolenskej a obytnej ulice.

Verejné osvetlenie navrhujeme pozdĺž Zvolenskej a obytnej ulice so stožiarimi na hranici pozemkov RD. Osvetľovacie telesá majú mať úpravu proti produkcii svetelného smogu.

2.13 Ďalšie podmienky

Vid' aj kapitolu. A 2.3, časť Iné.

Povoleniu stavieb a realizácii musia predchádzať nasledovné vyjadrenia a prieskumy a ich výsledky musia byť zohľadnené v projekte:

- 1) Vyjadrenie Obvodného banského úradu k výstavbe v dobývacom priestore
- 2) Geologický prieskum na zistenie základových pomerov
- 3) Hydrogeologický prieskum na zistenie vsakovateľnosti zrážkových vôd
- 4) Radónový prieskum na zistenie miery ohrozenia žiarením a potrebných ochranných opatrení

Jednotlivé domy musia mať vybudovaný prístup aj pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Potrebne je zabezpečiť dostatočné množstvo hasebnej vody. Územie nie je ohrozené povodňami, ohrozenie privalovými vodami nie je známe.

2.14 Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby

Navrhuje sa výstavba v jednej etape.

2.15 Pozemky na vykonanie asanácie

Asanácie nie sú potrebné.

2.16 Chránené časti krajiny

Do daného riešeného územia žiadne nezasahujú.

2.17 Pozemky verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby sú:

VPS1 – prístupová (obytná) komunikácia MO 6/30; MOU 4/30 vrátane chodníka š. 2,0 m v rozsahu podľa výkresov a vrátane technickej infraštruktúry v dopravnom priestore, konkrétne: vodovod DN100 vrátane zariadení požiarnej ochrany, kanalizácia DN300, STL plynovod D50, elektrický NN kábel zemný NAYY - J4x150, systém verejného osvetlenia

Pozemky pre VPS 1 sú: 8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1.

VPS2 – rozšírenie Zvolenskej ulice na MO 6/30 vrátane chodníka š. 2m a vrátane nasledovnej technickej infraštruktúry v dopravnom priestore: STL plynovod D50 z Palmovej po VPS1, elektrický NN kábel zemný NAYY - J4x150 od trafostanice po VPS1, systém verejného osvetlenia

Pozemky pre VPS2 sú: 8080, 8081/1, 8361/23, 8304/2

ZÁVÄZNÁ ČASŤ A SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASŤI

3.1. Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania

SPOLOČNÉ REGULATÍVY PRE RC IA A RC IB, AKO CELOK	
Určená funkčná náplň	Bývanie čisté v rodinných domoch
Prípustná doplnková funkčná náplň	základná občianska vybavenosť (obchod, služby), domáce pracovisko bez neg. vplyvu na bývanie,
Nepripustná funkčná náplň	Poľnohosp. výroba, chov úžitkových zvierat, výroba a služby negatívne pôsobiace na funkciu bývania
Priestorová regulácia	KZO = max 0,396*, KZ=max 0,457*, IPP = 0,670*, IZ=0,457* max. podlažnosť: 2NP šírka zástavby: 10,80 m hlbka zástavby: max. do vzdialenosti 2,0 m od zadnej hranice pozemku max. výška objektov 9,0 m nad rastlý terén vzdialenosť stavebnej čiary od uličnej hranice pozemku: pre RC IA = 3,0 m, pre RC IB = 3,9 m
Iné priestorové regulatívy	Rodinné domy radové, dvojpodlažné, bez suterénu, nadväzujúce na seba krytými státiami na auto so strešnými terasami, terasa neprestrešená, v predzáhradke ešte jedno nekryté parkovacie miesto, domy približne kolmé na vrstevnice, šikmé voči uličnej čiare, pílovitá zástavba Oplotenie medzi pozemkami a za domami pletivové do výšky max 150 cm, podmurovka max 30 cm nad úroveň vyššie položeného pozemku. Ploty predzáhradiek do ulice žiadne

Pozn.: * = celkové hodnoty za regulačné územie, hodnoty za jednotlivé domy môžu byť odlišné

REGULATÍVY PRE RC II	
Funkčná regulácia	Dopravná stavba, obytná ulica
Priestorové a iné regulatívy	prístupová komunikácia na neobostavanom úseku kategórie MO 6,0/30 s jednostranným chodníkom 2,0 m. Šírka vozovky s krajnicou 5,50 m. Na obostavanom úseku MOU 5/30 s ukladňujúcimi prvkami – obytná ulica s celkovou šírkou koridoru 7,5 m. Výsadba zelene v zmysle grafickej časti

REGULATÍVY PRE RC III	
Funkčná regulácia	Dopravná stavba
Priestorové a iné regulatívy	rozšírenie cesty na Zvolenskej ulici na úseku Stará Spišská – RC-II z kategórie MO 4,5/30 na kategóriu MO6,0/30 s jednostranným chodníkom 2,0 m. Šírka vozovky s krajnicou 5,50 m

3.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia

Druh technickej infraštruktúry	Spôsob riešenia
Zásobovanie pitnou vodou	Z vodovodu DN150 napojeného na VDJ Horný Bankov navrhovaného na stavebné úpravy v bode Zvolenská ul. napojiť zásobovanie 12 b.j. Uličným vodovodom DN100 vedúcim po obytnej ulici. Umiesť po 2 hydranty alebo požiaru nádrž na rozširovaný úsek Zvolenskej a obytnú ulicu.
Odkanalizovanie splaškových vôd	Do existujúcej kanalizácie DN300 (nie je v správe VVS), navrhovanej na stavebné úpravy vo zvolenskej s napojením na verejnú kanalizáciu DN300 na Starej spišskej

Odkanalizovanie zrážkových vôd	Z komunikácií do uličnej kanalizácie Z pozemkov domov vsakovať na vlastnom pozemku alebo využiť na závlahy, splachovanie a iné nepitné účely. Podmienky vsakovanie overiť hydrogeologickým prieskumom alebo vsakovacím pokusom.
Zásobovanie plynom	Navrhovaným STL plynovodom D50 z napojovacieho bodu na hraniciach pozemkov 8080 a 8081/1 (Palmová ul.)
Zásobovanie el. energiou	Z napojovacieho bodu TF Zvolenská zemným káblom NAYY-J4x150 po Zvolenskej a potom po obytnej ulici.

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

REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE STAVIEB PODĽA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV						
Regulačný celok	Č. pozemku	Plocha (m ²)	KZ	KZO	IPP	IZ
RC-IA	1	354,61	0,419	0,369	0,630	0,581
RC-IA	2	254,78	0,584	0,514	0,877	0,416
RC-IA	3	264,09	0,563	0,496	0,846	0,437
RC-IA	4	283,70	0,524	0,462	0,787	0,476
RC-IA	5	323,33	0,460	0,405	0,691	0,540
RC-IA	6	579,81	0,257	0,226	0,385	0,743
RC-IB	7	303,76	0,491	0,419	0,703	0,509
RC-IB	8	259,91	0,574	0,490	0,821	0,426
RC-IB	9	254,94	0,586	0,500	0,837	0,414
RC-IB	10	249,90	0,597	0,510	0,854	0,403
RC-IB	11	245,02	0,609	0,520	0,871	0,391
RC-IB	12	539,14	0,277	0,396	0,670	0,543
Celý RC-I		3912,99	0,277	0,396	0,670	0,543

KZ – koeficient zastavanosti

KZO – koeficient zastavanosti objektami

IPP – index podlažných plôch

IZ – index zelene

3.4 Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Na každom pozemku rodinného domu musia byť:

- dve miesta pre odstavovanie vozidiel
- miesto pre zberné nádoby pre komunálny odpad

3.5 Regulatívy začlenenia do okolitej zástavby

nestanovujú sa

3.6 Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení

STAVEBNÝ OBJEKT	REGULAČNÝ CELOK	PARCELNÉ ČÍSLA
SO 01 Hrubé terénne úpravy a oporné múry	RC-I, II, III	1075/1, 1083, 1077, 1079, 1081, 8080
SO 02A Dom typu A (č. 1 až 6)	RC-IA	1075/1, 1077, 1079, 1081, 1083/1
SO 02B Dom typu B (č. 7-12)	RC-IB	1075/1, 1083/1
SO 03 Prístupová komunikácia a obytná ulica	RC-II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 04 Distribučné NN rozvody	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1, 8081/1
SO 05 Verejné osvetlenie	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 06 Vodovod	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 07 Kanalizácia	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1

SO 08 Plynofikácia	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1, 8081/1
SO 09 Oplotenie	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 10 Terénne a sadové úpravy	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 11 Telekomunikácie	RC-I, II	8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1
SO 12 Rozšírenie cesty na Zvolenskej ulici	RC-III	8080

3.7 Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Je treba sceľiť pozemky pre komunikáciu. Pozemky pre stavbu domov treba preparcelovať.

3.8 Určenie sanačných opatrení nevyhnutných na zabezpečenie stabilizácie územia, podmiennečne vhodného na umiestnenie stavieb

- Pred povoľovaním stavieb v lokalite vyžiadať podmienky obvodného Banského úradu.
- Vykonať účelový geologický prieskum s cieľom zistenia základových pomerov kvôli potencionálne nestabilnému územiu a určiť sanačné opatrenia nevyhnutné na zabezpečenie stabilizácie územia, podmiennečne vhodného na umiestnenie stavieb.

3.8 pozemky pre verejnoprospešné stavby a vykonanie asanácií

- Pozemok pre verejnoprospešnú stavbu VPS 1 ohraničený v zmysle schémy záväznej časti, zoznam parcelných čísel pre VPS 1 reg. KN-C (k.ú. Severné mesto, okres Košice I): 8080, 1083/1, 1081, 1079, 1077, 1075/1.
- Pozemok pre verejnoprospešnú stavbu VPS 2 ohraničený v zmysle schémy záväznej časti, zoznam parcelných čísel pre VPS 2 reg. KN-C (k.ú. Severné mesto, okres Košice I): 8080, 8081/1, 8361/23, 8304/2.
- Pozemky pre asanácie sa nevyskytujú

3.9 Zoznam verejnoprospešných stavieb

VPS1 – prístupová (obytná) komunikácia MO 6/30; MOU 4/30 vrátane chodníka š. 2,0 m v rozsahu podľa výkresov a vrátane technickej infraštruktúry v dopravnom priestore, konkrétne: vodovod DN100 vrátane zariadení požiarnej ochrany, kanalizácia DN300, STL plynovod D50, elektrický NN kábel zemný NAYY - J4x150, systém verejného osvetlenia

VPS2 – rozšírenie Zvolenskej ulice na MO 6/30 vrátane chodníka š. 2m a vrátane nasledovnej technickej infraštruktúry v dopravnom priestore: vodovod DN100 vrátane zariadení požiarnej ochrany, STL plynovod D50 z Palmovej po VPS1, elektrický NN kábel zemný NAYY - J4x150 od trafostanice po VPS1, systém verejného osvetlenia

3.10 Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb

viď výkres č. 07 textová časť