



## **Územný plán zóny Košice**

Obytná zóna - Domino II

### **A. Textová časť**

Košice – 2022

## C. ZÁVAZNÁ ČASŤ – návrh

Záväzná časť usmerňuje každú možnú investičnú či inú činnosť v rozsahu riešeného územia ako celku či definovanej časti formulovaním záväzných regulatívov v nasledovnom znení.

### C.2. Regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania pozemkov a stavieb

Regulovanie priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb definuje záväzný dokument:

- Výkres č. 2 - Komplexný urbanistický a dopravný návrh (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, dopravnú obsluhu a dopravné napojenia na dopravný systém mesta, určuje hlavnú stranu - vjazdu na pozemok, koncepciu navrhovanej verejnej prístupnej zelene. Grafické vyjadrenie stavieb vyznačených vo výkrese je orientačné).
- Výkres č. 3 – Vodné hospodárstvo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, teplovodu CZT, povrchových odvodňovacích rigolov)
- výkres č. 4 – Energetika a telekomunikácie (záväzne reguluje STL plynovod, NN rozvody, VN rozvody, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody)
- výkres č. 5 - Regulačný návrh (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne hranicu územnostavebného bloku - uličnú čiaru, stavebnú čiaru a hĺbku zástavby).

#### C.2.1. Funkčné využívanie pozemkov a stavieb

Podľa konkrétnej funkčnej a urbanistickej požiadavky sa stanovuje nasledovný systém regulácie prípustného funkčného využitia pozemkov (s ich kódovým označením):

##### **1. POZEMKY obytnej zástavby formou rodinných domov** Brd

##### **RB 03-01, RB 03-02, RB 04, RB 05-01, RB 05-02, RB 06**

a/ p o z e m k y s l ú ž i a:

pre bývanie formou rodinného domu vo voľnej alebo skupinovej zástavbe so zákazom chovu hospodárskych zvierat s doplnkovou drobnou stavbou (altánok, prístrešok), samostatná garáž, prístrešok pre automobil, pomocný objekt domového príslušenstva.

V objektoch rodinných domov je min. 50% podlahovej plochy určená na bývanie.

b/ n a p o z e m k o c h j e p r í p u s t n é u m i e s t n o v a ť:

zariadenie pre maloobchod, nevýrobné služby, verejné stravovanie a nerušiacu živnostenskú a remeselnícku prevádzku bez negatívneho vplyvu na bývanie (neúmerné zvyšovanie dopravy, hlučnosť, zápach, prašnosť, vibrácie, svetelná intenzita v nočných hodinách), jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne - JÚBS ako súčasť stavby

c/ z a k á z a n é s ú :

ostatné vyššie neuvedené funkcie

chov hospodárskych zvierat

akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplýva na funkciu bývania a životné prostredie, terénne úpravy spôsobujúce kumuláciu dažďovej vody na pozemkoch RD

**2. POZEMKY obytnej zástavby formou bytových domov****Bbd****RB 01**

a/ p o z e m k y s l ú ž i a:

pre bývanie v bytových domoch s občianskou vybavenosťou v parteri, s doplnkovou drobnou stavbou (altánok, prístrešok), detské ihrisko

V objektoch bytových domov je min. 50% podlahovej plochy určená na bývanie.

b/ n a p o z e m k o c h j e p r í p u s t n é u m i e s t ď o v a t ľ:

zariadenie v parteri pre maloobchod, nevýrobné služby, sociálne a predškolské zariadenia, verejné stravovanie a nerušiacu živnostenskú a remeselnícku prevádzku bez negatívneho vplyvu na bývanie (neúmerné zvyšovanie dopravy, hlučnosť, zápach, prašnosť, vibrácie, svetelná intenzita v nočných hodinách),

c/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie

akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplýva na funkciu bývania a životné prostredie

**3. POZEMKY športovej vybavenosti****Šv****RB 02**

a/ p o z e m k y s l ú ž i a:

pre športové zariadenie, športové ihriská

b/ n a p o z e m k o c h j e p r í p u s t n é u m i e s t ď o v a t ľ:

zariadenia ako doplnková funkcia pre šport - maloobchod, nevýrobné služby,

c/ z a k á z a n é s ú:

ostatné vyššie neuvedené funkcie

akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplýva na funkciu bývania a životné prostredie

**C.2.2. Priestorové usporiadanie stavieb**

- Rešpektovať miestne obslužné komunikácie ako kompozičné osi zástavby, pričom je nutné rešpektovať uličnú čiaru.
- Uličná čiara je záväznou regulačnou čiarou, ktorou sa vymedzuje verejný (uličný) priestor oproti funkčnému priestoru regulovaného územného bloku. Stanovuje sa ako pevná a je všeobecne záväzná.
- Stavebná čiara je záväzná regulačná čiara, ktorou sa určuje rozhodujúca hranica umiestnenia priečelia stavebného objektu vo väzbe na verejný priestor.
- Prestúpiť stavebnú čiaru smerom k uličnej čiare je možné o max. 1 m nad jeho 1. nadzemným podlažím alebo o max. 1,5 m s konštrukčným prvkom (balkón, markíza) nad jeho 1. nadzemným podlažím.
- Maximálna hĺbka zástavby, vzťahujúca sa k hlavnej hmote stavby, určuje koľko maximálne môže byť osadený objekt do hĺbky pozemku od stavebnej čiary resp. určuje minimálnu vzdialenosť od zadnej hranice parcely.
- Situovanie hlavného objektu (samostatne stojaceho rodinného domu a dvojdomu) na pozemku riešiť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6. s min. vzdialenosťou 4m medzi objektami.
- V prípade radovej zástavby budú navrhované RD situované na celú šírku parcely,
- Doplnková drobná stavba (prístrešok pre automobil) môže prekročiť stavebnú čiaru smerom k uličnej čiare do vzdialnosti max. 0,5 m od uličnej čiary

- Maximálna podlažnosť objektu RD sú max. dve podlažia nad upraveným terénom vrátane obytného podkrovia, alebo ustupujúceho podlažia.
- Bytové domy sú navrhované s maximálne 4 nadzemnými podlažiami, vrátane ustupujúceho podlažia
- Bytové domy sú navrhované s aktívnym parterom zo strany ulice s prevádzkami občianskej vybavenosti
- Podzemné a nadzemné podlažie budovy na bývanie je definované normou STN 73 4301
- Koeficienty zastavanosti objektom – KZO, podiel zastavanej plochy nadzemného objektu s celkovou plochou pozemku (napr.: 0,3 – je max. 30% zastavanej plochy pozemku nadzemným objektom RD). Od zastavanej plochy je možné odčítať plochy vegetačných striech podľa platných regulatívov ÚPN HSA mesta Košice
- Uličný priestor je definovaný verejne a poloverejne prístupnými priestormi v zmysle regulačného výkresu č.05
- Oplotenie zo strany vjazdu na pozemok
  - do výšky max 1,8 m realizovať na stavebnej čiare
  - živý plot alebo drobné predzáhradné úpravy pozemkov do výšky 0,6 m je možné realizovať na uličnej čiare
- Oplotenie v kontakte s verejným priestorom je možné murovať len do výšky 0,6 m, pričom ostatná (nemurovaná časť) nesmie presahovať výšku 1,8 m
- Oplotenie medzi jednotlivými pozemkami rodinných domov
  - realizovať z ľahkých, transparentných, pletivových materiálov, ktoré môžu byť doplnené popínavou zeleňou,
  - neprípustné sú murované oplotenia
- stavby sa v celom riešenom území predpisujú s plochými strechami, okrem regulačného bloku č. 6
- v regulačnom bloku č. 6 objekty rodinných domov majú prípustnú plochú aj sedlovú strechu
- Určenie vstupnej strany (vjazdu) na pozemok z uličného (verejného) priestoru je uvedené vo výkresovej časti (v.č.2 – Komplexný urbanistický a dopravný návrh).
- Celkové esteticko-architektonické riešenie musí používať podobné výrazové prostriedky
- Navrhovaná parcelácia vo vnútri regulačných blokov s rodinnými domami v zmysle regulačného výkresu č.05 sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní zastavovacích podmienok pozemkov v príslušných regulačných blokoch
- Pri parcelách širších ako 10 m vytvoriť plochy pre výsadbu stredne veľkých až veľkých stromov min. 2 x 5m bez kolízie s podzemnými a nadzemnými inžinierskymi sieťami
- Objekty technickej infraštruktúry ako sú rôzne elektrické, plynové skrinky atď. združiť do spoločných objektov spolu s nádobami na komunálny odpad, prípadne umiestňovať do budúcich oplotení RD alebo častí objektov prístupných z verejného priestoru.
- Pri objektoch bytových domov a objektoch občianskej vybavenosti preferovať podzemné a polozapustené stojiská pre KO a TKO
- V rámci verejných parkovacích plôch riešiť elektronabíjacie stanice
- V rámci verejných priestranstiev riešiť prvky e-mobility

### **C.3. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia**

#### **C.3.1. Doprava**

- Lokalitu pripojiť na hlavnú komunikáciu riešenú v UPNZ Domino I ako miestnu obslužnú komunikáciu v kategórii C2 MO 7,5/40, dopravne pripojenú v existujúcej križovatke s Popradskou ulicou
- Dopravné napojenie navrhovaných uličných priestorov riešiť miestnou obslužnou komunikáciou základnej kategórie MO 6,5/40 – s min. šírkou jazdného pruhu a jednostranným chodníkom
- Realizovať dopravné pripojenie na Brezniansku ulicu v južnom cípe riešeného územia

- Pre rodinný dom zrealizovať dve parkovacie alebo garážové státia na vlastnom pozemku
- parkovanie pre obyvateľov bytových domov v realizovať v súčasti zapustenom alebo podzemnom podlaží a vo verejnem uličnom priestore ako vyhradené pre bytové objekty s kapacitami podľa normy STN 73 6110/Z2 - Projektovanie miestnych komunikácií a v súlade s platnou reguláciou stanovenou nadradeným územným plánom HSA mesta Košice.
- Vjazdy na pozemok riešiť z jeho uličnej strany v zmysle výkresu č. 2 (presné situovanie s možnou pozičnou úpravou vjazdu bude riešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie).
- garáže budovať v prípade potreby iba ako integrovanú súčasť objektov  
- zakazuje sa budovanie samostatne stojacich garáží
- Chodník pre peších realizovať v min. šírke 1,5 m s bezbariérovým pohybom chodcov v uličnom priestore a vodiacimi prúzkami pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov. Chodníky je potrebné realizovať v jednej výškovej nivelete s jednotným riešením materiálov. Vjazdy na pozemok riešiť formou nábehových obrubníkov.
- V trase zásobovacieho vodovodného potrubia vybudovať chodník pre peších s rozoberateľnou nášlapnou vrstvou
- Lokalitu sprístupniť MHD vybudovaním zastávky v smere Žilinská v zmysle platného UPN-Z Košice Domino I

### C.3.2. **Vodovod**

- Riešené územie zásobovať pitnou vodou z verejného vodovodného potrubia DN 100 v ulici Breznianska, v území vybudovať vodovodné tlakové potrubia, vodovod trasovať vo voľne prístupnom uličnom koridore v súbehu s miestnymi komunikáciami, zariadenie je nutné pred uvedením do prevádzky podrobit tlakovej skúške,
- Je prípustné riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodného potrubia DN 400 v ulici Popradská podľa UPNZ Domino I
- navrhované zásobovacie potrubia pripojené na ul. Brezniansku a Popradskú vzájomne neprepájať
- hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody k haseniu umiestňovať v zmysle výkresovej časti
- rešpektovať vybudované vodohospodárske zariadenia a dodržať ochranné pásmá v zmysle zákona § 19 č. 442/2002 Z.z., rešpektovať tranzitné prívodné vodovodné potrubie DN 500 s jeho ochranným pásmom 1,8 m na obe strany od ich osi vo vodorovnej vzdialnosti

### C.3.3. **Kanalizácia**

- územie pripojiť na verejnú kanalizáciu gravitačným potrubím DN 300 v ulici Breznianská,
- rešpektovať ochranné pásmá existujúcich a navrhovaných kanalizačných vedení
- dažďová voda z verejných komunikácií sa bude v uličnom priestore cez povrchové rigoly gravitačne odvádzat z povrchu spevnených plôch riešeného územia spádovaním do mokrade pri juho-východnej časti riešeného územia
- Pri vypúšťaní vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zachytávanie plávajúcich látok tak, 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. 269/2010 Z. z. podľa § 9.
- Všetka zrážková voda zo striech a spevnených plôch musí byť zbieraná do retenčných nádrží. Môže byť využívaná k zavlažovaniu záhrad, resp. pre iné využitie

### C.3.4. **Zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikácie**

- realizovať preložku VN 22kV zemného kábla do verejného uličného koridoru

- vybudovať novú trafostanicu na preložke VN vedenia pre pripojenie lokality objektov v zmysle výkresovej časti
- realizovať VN prepojenie južným smerom na GROT IV
- postup pri realizácii navrhovaných vedení a preložiek existujúcich upravuje Zákon č.251/2012 Z.z.
- Vybudovať navrhovanú NN siet' podzemnými kálovými vedeniami k napojeniu nových objektov v zmysle výkresovej časti.
- vybudovať siet' verejného osvetlenia v zmysle výkresovej časti rozšírením existujúcej
- Realizovať zokruhovanú trasu optického kabla v uličnom priestore riešeného územia s prepojením na Topoľčiansku ulicu
- Priestorové usporiadanie podzemných vedení, t.j. súbeh a križovanie s ostatnými podzemnými sietami sa riadi podľa STN 73 6005

#### **C.3.5. Zásobovanie plynom.**

- Navrhovaný STL plynovod napojiť na existujúce vedenie STL na Topoľčianskej ulici
- Distribučnú siet' zásobovania plynom vybudovať v území v zmysle výkresu č. 4 v postupe platných STN a všeobecne záväzných právnych predpisov,
- Výstavbu realizovať v súlade s platnými právnymi predpismi, technickými normami a všetkými predpismi ohľadne výstavby plynových zariadení, najmä v súlade so Zákonom č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, vyhláškou MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z. a príslušnými STN EN TPP PTN a ostatnými súvisiacimi predpismi.

#### **C.3.6. Zásobovanie teplom**

- V prípade, ak spotreba tepla pre nový navrhovaný objekt v území presiahne projektovanú ročnú spotrebu 30 MWh, je nutné tento objekt zásobovať teplom z CZT. V inom prípade môžu bytové domy využívať individuálne lokálne tepelné zdroje len s výrobou tepla, či so združenou výrobou tepla a elektriny. V prípade rodinných domov sa uvažuje s vlastnými zdrojmi výroby tepla, prípadne aj elektriny. Postupovať podľa zákona č.100/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.

### **C.4. Regulatívny umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok**

#### **Regulačný blok RB 01**

(parcely 4699/186, 4699/190, 4699/251)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty dvoch bytových domov s občianskou vybavenosťou
- Objekty bytových domov sú riešené s plochou strechou
- Objekty bytových domov disponujú občianskou vybavenosťou v parteri prístupnom zo strany ulice a parkovaním v 1.PP.
- Regulačný blok definuje stavebnú čiaru a hĺbku zástavby od parcely radovej zástavby rodinných domov podľa výkresu č. 5
- Prestúpiť stavebnú čiaru smerom k uličnej čiare je možné o max. 1 m nad jeho 1. nadzemným podlažím a konštrukčným prvkom balkón, markíza nad jeho 1. nadzemným podlažím o max.1,5 m.
- Odstupy bytových domov musia byť riešené tak, aby bola zachovaná svetlo-technická norma pre obytné priestory
- Dopravný prístup do podzemných garáží je z východnej strany objektov

- Odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku, pričom za vlastný pozemok sa považuje aj verejne prístupný priestor časti obytnej zóny s vyhradeným parkovaním pre obyvateľov a návštevníkov bytového domu. Počet stojísk bude konkretizovaný podľa typu a počtu bytov definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov a požiadaviek platnej STN 73 6110
- Od zastavanej plochy je možné odčítať plochy vegetačných striech podľa platných regulatívov ÚPN HSA mesta Košice

Regulačný blok 01	Bytový dom s OV
Max. podlažnosť	4 NP
Koeficient zastavanosti	0,6

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

### **Regulačný blok RB 02**

(parcely 4699/186, 4699/190, 4699/251)

- Regulačný blok vymedzuje objekt športovej vybavenosti s príslušnými športovými ihriskami a exteriérovými rekreačnými plochami
- Objekty športovej vybavenosti sú riešené s plochou strechou
- Regulačný blok definuje stavebnú čiaru a hĺbku zástavby od parcely radovej zástavby rodinných domov podľa výkresu č. 5
- Odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku, pričom za vlastný pozemok sa považuje aj verejne prístupný priestor časti s vyhradeným parkovaním návštevníkov športoviska. Počet stojísk bude konkretizovaný podľa typu športoviska a účelu jeho zázemia definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov a požiadaviek platnej STN 73 6110

Regulačný blok 02	Športová vybavenosť
Max. podlažnosť	2 NP
Koeficient zastavanosti	0,6
Koeficient zastavanosti objektami	0,3

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

### **Regulačný blok RB 03-01**

(parcely 4699/251, 4699/252)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty radovej zástavby a dvojdomu, navrhovaná šírka parcelácie sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie
- Objekty rodinných domov sú riešené s plochou strechou

- V regulačnom bloku je možné umiestniť dvojdom s prístupom zo severnej strany
- Regulačný blok definuje uličnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese
- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoľuje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodonepripustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 03-01	Radový dom a dvojdom
Max. podlažnosť	2 NP
Koeficient zastavanosti	0,6
Koeficient zastavanosti objektami	0,55
Index podlažných plôch	1

KZ – Koeficient zastavanosti –(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

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

### **Regulačný blok RB 03-02**

(parcely 4699/251, 4699/252)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty štyroch samostatne stojacich rodinných domov. Navrhovaná šírka parcelácie sa môže prispôsobiť v následných stupňoch projektovej dokumentácie
- Objekty rodinných domov sú riešené s plochou strechou
- Situovanie hlavného objektu (samostatne stojaceho rodinného domu) na pozemku riešiť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6. s min. vzdialenosťou 4m medzi objektami.
- Regulačný blok definuje uličnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese
- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoľuje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodonepripustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 03-02	Samostatne stojaci dom
Max. podlažnosť	2 NP
Koeficient zastavanosti	0,4
Koeficient zastavanosti objektami	0,35
Index podlažných plôch	0,75

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

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

### **Regulačný blok RB 04**

(parcela 4699/313)

- Regulačný blok vymedzujúci objekt dvojdomu s možnosťou uplatnenia doplnkovej funkcie plôch rodinných domov s prepojením na verejný priestor.
- Objekt je riešený s plochou strechou
- Regulačný blok definuje ulicnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese
- Situovanie hlavného objektu na pozemku riešiť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6. s min. vzdialenosťou 4m medzi objektami.
- Odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku, pričom za vlastný pozemok sa považuje aj verejne prístupný priestor časti obytnej zóny s vyhradeným parkovaním pre obyvateľov a návštevníkov obytnej zóny. Počet stojísk bude konkretizovaný podľa typu a počtu bytov definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov a požiadaviek platnej STN 73 6110
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodonepripustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 04	Dvojdom
Max. podlažnosť	2 NP + 1 ustúpené podlažie
Koeficient zastavanosti	0,6
Koeficient zastavanosti objektami	0,55
Index podlažných plôch	1

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

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

### **Regulačný blok RB 05-01**

(parcela 4699/313)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty radovej zástavby a dvojdomu. Navrhovaná šírka parcelácie sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie
- Objekty rodinných domov sú riešené s plochou strechou
- Koeficient zastavanosti sa vzťahuje na celú plochu regulačného bloku
- Regulačný blok definuje uličnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- Situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese
- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoluje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- Situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodoneprieplustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 05	Radový dom a dvojdom
Max. podlažnosť	2 NP
Koeficient zastavanosti	0,6
Koeficient zastavanosti objektami	0,55
Index podlažných plôch	1

KZ – Koeficient zastavanosti – (určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodoneprieplustných = pomer neprieplustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

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

### **Regulačný blok RB 05-02**

(parcela 4699/313)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty radovej zástavby, navrhovaná šírka parcelácie sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie
- Objekty rodinných domov sú riešené s plochou strechou
- Koeficient zastavanosti sa vzťahuje na celú plochu regulačného bloku
- Regulačný blok definuje uličnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- Situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese

- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoľuje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- Situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodoneprieplustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 05	Radový dom
Max. podlažnosť	2 NP
Koeficient zastavanosti	0,6
Koeficient zastavanosti objektami	0,55
Index podlažných plôch	1

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

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

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

### **Regulačný blok RB 06**

(parcely 4699/224, 4699/225, 4699/226, 4699/232, 4718/331, 4718/551, 4718/26, 4718/554, 4699/549)

- Regulačný blok vymedzujúci objekty rodinných domov a dvojdomov, navrhovaná šírka parcelácie sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie
- Objekty rodinných domov majú prípustnú plochú aj sedlovú strechu
- Situovanie hlavného objektu (samostatne stojaceho rodinného domu a dvojdomu) na pozemku riešiť v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. § 6. s min. vzdialenosťou 4m medzi objektami.
- Regulačný blok definuje uličnú čiaru a stavebnú čiaru podľa výkresu č. 5
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s verejne prístupným priestorom je definované v regulačnom výkrese
- na pozemku rodinného domu je potrebné zabezpečiť parkovanie, či garážovanie min. pre dva automobily v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6110, pričom garážovanie sa v tomto regulačnom bloku povoľuje len ako súčasť objektu rodinného domu a za pozemok rodinného domu sa považuje aj verejne prístupný priestor pred domom určený na parkovanie a na predzáhradky so vstupom do rodinných domov
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodoneprieplustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti

Regulačný blok 06	Samostatne stojaci dom
Max. podlažnosť	2 NP / 1NP + podkrovie

Koeficient zastavanosti	0,4
Koeficient zastavanosti objektami	0,35
Index podlažných plôch	0,75

KZ – Koeficient zastavanosti –(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepripustných =pomer nepripustných zastavaných plôch k ploche riešeného pozemku)

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

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

## **RB-07**

(parcely 4699/186, 4699/190, 4699/251, 4699/252, 4699/313, 4699/229(časť), 4699/224, 4699/225, 4699/226, 4699/232, 4718/331, 4718/26, 4718/554, 4699/549, 4699/548, KN- E 6669/1 (časť)

- Regulačný blok zahŕňa aj uličný priestor na umiestnenie cestnej komunikácie, chodníkov, verejnej zelene, detského ihriska, mestského mobiliáru a parkovania.
- V trase zásobovacieho vodovodného potrubia vybudovať chodník pre peších s rozoberateľnou nášlapnou vrstvou

## **C.5. Určenie nevyhnutej vybavenosti stavieb**

Nevyhnutné vybavenie jednotlivých stavieb je predpísané stavebnotechnickými a hygienickými minimami v platných zákonoch, vyhláškach a normách. Vybavenie bude špecifikované a kontrolované v následných stupňoch projektových dokumentácií vyhotovenia konkrétnych stavieb v území.

## **C.6. Regulatívny začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny:**

- Navrhovanou zástavbou vytvoriť novú obytnú zónu.
- Územie dopravne pripojiť na dopravnú siet' mesta pre automobilovú, cyklistickú a pešiu dopravu.
- V prípade nálezu archeologických vykopávok v území je takýto predmet vlastníctvom Slovenskej republiky a je treba bezodkladne nahlásiť takýto nález krajskému pamiatkovému úradu alebo obci - postupovať v zmysle zákona č. 238/2014 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu,
- Územie nie je súčasťou žiadnej pamiatkovej ochrany.
- Popri cestných komunikáciách a na predzáhradnkách rodinných domov vysádzat' izolačnú zeleň a vzrastlú zeleň

## **C.7. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby**

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na nasledovné stavby:

- Miestna komunikácia C3 MO 6,5/40 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb) vrátane miest statickej dopravy vo verejnom uličnom priestore
- Peší chodník v trase tranzitného vodovodu
- Rozvody VN

- Rozvody NN
- Trafostanica
- STL plynovod
- Rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody
- Teplovodné rozvody
- Telekomunikačné rozvody

### **C.8. Požiadavky na delenie a sčel'ovanie pozemkov**

- pozemky v riešenom území reparcelovať v zmysle regulačného výkresu č. 5; navrhovaná parcelácia na plochách určených na výstavbu rodinných domov sa môže prispôsobovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní charakteru zástavby navrhovaných RD a zastavovacích podmienok
- uličný priestor (mimo parkovacie stojiská a vstupné predzáhradky navrhovaných rodinných domov) je potrebné riešiť na samostatných parcelách. V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciach a súvisiacich predpisov a vyhlášok má byť miestna komunikácia vo vlastníctve a správe obce

### **C.9. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území**

Všetky stavby slúžiace verejnemu záujmu a verejnoprospešné stavby umiestňovať na pozemkoch Mesta Košice. V riešenom území je pre verejnoprospešné stavby vyhradený regulačný blok RB 07.

### **C.10. Verejnoprospešné stavby**

Na všetky tieto stavby a zariadenia sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

#### **C.10.1. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

- 1A - Verejná komunikácia C3 MO 6,5/40
- 1B - Verejná komunikácia C3 MO 7,5/40
- 2 - pešia komunikácia
- 3 - verejný vodovod
- 4 - verejná splašková kanalizácia
- 5 - rozvody VN
- 6 - rozvody NN
- 7 - rozvody a zariadenia verejného osvetlenia
- 8 - trafostanica
- 9 - telekomunikačné rozvody
- 10 - rozvody STL plynovodu

### C.11. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Nedeliteľou súčasťou záväznej časti ako prílohy č.1 k VZN č. 235 je Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – výkres č. 7

Tieto vybrané výkresy dokumentácie Územného plánu zóny Košice, obytná zóna Domino II sú rovnako záväznými prílohami k VZN č. 235

- Výkres č. 2 - Komplexný urbanistický a dopravný návrh (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, dopravnú obsluhu a dopravné napojenia na dopravný systém mesta, určuje hlavnú stranu - vjazdu na pozemok, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, grafické vyjadrenie stavieb vyznačených vo výkrese je orientačné).
- Výkres č. 3 – Vodné hospodárstvo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, teplovodu CZT, povrchových odvodňovacích rigolov)
- výkres č. 4 – Energetika a telekomunikácie (záväzne reguluje STL plynovod, NN rozvody, VN rozvody, verejné osvetlenie, telekomunikačné rozvody)
- výkres č. 5 - Regulačný návrh (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne hranicu územnostavebného bloku - uličnú čiaru, stavebnú čiaru, hĺbku zástavby a vjazdy na pozemok).