

3. Závazná časť - návrh

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

3.a. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb:

Regulovanie priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb definuje záväzný dokument – výkres č.02- Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná), výkres č.03- Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT), výkres č.04- Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou (záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie) a výkres č.05-Regulačný výkres (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupy na pozemky).

Priestorové usporiadanie pozemkov a stavieb:

- primárnu os priestorového usporiadania územia tvorí miestna obslužná komunikácia ktorú radíme do funkčnej triedy C2 navrhovanej kategórie MO 7/40, so šírkou vozovky 6 m, s čiastočne obojstranným chodníkom pre peších šírky min. 1,5m a 2m, ktorý je od vozovky komunikácie oddelený líniovým pásom zelene premenlivej šírky 1,0 až 2,0m,
- umiestnenie navrhovanej zástavby je definované stavebnými čiarami a plochami určenými k výstavbe (pri súčasnom rešpektovaní podmienok v kapitole 3.c.).
- verejný uličný priestor je definovaný verejne prístupnými priestormi v zmysle regulačného výkresu č.05, ktorý je záväzný pre umiestnenie oplotení,
- bytové domy sú orientované severo-južným smerom, kolmo na primárnu dopravnú komunikáciu s maximálne 4 nadzemnými podlažiami,
- zástavba rodinných domov je navrhovaná s väzbou dotykom na verejné obytné zóny, ak je na hranici parcely s RD situovaná stavebná čiaru,
- v prípade radovej zástavby budú navrhované RD situované na celú šírku parcely,
- vstupy na pozemky z uličného priestoru určené k výstavbe sú definované na regulačnom výkrese č.05,
- stavby sa v celom riešenom území predpisujú s plochými strechami, výnimka je definovaná v bode 3.c.
- celková farebnosť a architektonické prevedenie ako celku musí používať jednotné výrazové schémy,
- navrhovaná parcelácia vo vnútri regulačných blokov s rodinnými domami v zmysle regulačného výkresu č.05 sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov
- akákoľvek zástavba vrátane akejkoľvek jej časti, všetkých zariadení ako aj stavebných mechanizmov, porastov a pod. nesmie presahovať výšku 20 m od pôvodného terénu

z dôvodu narušenia ochranných pásiem Letiska Košice a jeho pozemných leteckých zariadení.

Funkčné využívanie pozemkov a stavieb v zmysle hraníc regulačných blokov definovaných vo výkrese č.4-regulačný výkres a v schéme záväznej časti:

Regulačný blok B-01	
Určené využitie	▪ bývanie v rodinných domoch
Prípustné využitie	▪ záhradkárské využitie s poľnohospodárskou produkciou pre vlastnú spotrebu s postupmi bez negatívnych vplyvov voči určenému funkčnému využitiu, ▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie ▪ parkovanie automobilov na vlastnom pozemku ▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne -JÚBS ako súčasť stavby
Neprípustné využitie	▪ chov hospodárskych zvierat ▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.

Regulačný blok B-02	
Určené využitie	▪ bývanie v bytovom dome do 4 nadzemných podlaží vrátane ▪ zeleň ▪ parkovanie automobilov na teréne v rámci plochy 1.pp bytového domu ▪ zariadenia technickej infraštruktúry
Prípustné využitie	▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých ▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie ▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne-JÚBS ako súčasť stavby
Neprípustné využitie	▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach alebo pod prístreškami ▪ akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.

Regulačný blok B-03	
Určené využitie	▪ bývanie v bytovom dome do 4 nadzemných podlaží vrátane ▪ zeleň ▪ parkovanie automobilov v garážach ako súčasť budovy bytového domu ▪ doprava a parkovanie automobilov na teréne ▪ zariadenia technickej infraštruktúry ▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne-JÚBS ako súčasť stavby
Prípustné využitie	▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých ▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie
Nepripustné využitie	▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach mimo bytový dom alebo pod prístreškami ▪ akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.

Regulačný blok B-04	
Určené využitie	▪ bývanie v rodinných domoch ▪ vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry ▪ občianska vybavenosť bez negatívnych vplyvov na hlavnú funkciu v riešenom území – bývanie ▪ zeleň
Prípustné využitie	▪ ihrisko pre deti alebo pre dospelých na ploche objektu výmenníkovej stanice tepla ▪ záhradkárské využitie s poľnohospodárskou produkciou pre vlastnú spotrebu s postupmi bez negatívnych vplyvov voči určenému funkčnému využitiu na ploche určenej k bývaniu, ▪ malé podnikateľské prevádzky, obchod, služby, všetko bez negatívneho vplyvu na bývanie ▪ parkovanie automobilov na vlastnom pozemku ▪ jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne -JÚBS ako súčasť stavby
Nepripustné využitie	▪ chov hospodárskych zvierat ▪ parkovanie v samostatne stojacich garážach akékoľvek využitie, ktoré v oblasti zvyšuje hluk, prach, zápach, neprimerane intenzívne umelé osvetlenie, vibrácie alebo inak negatívne vplyva na funkciu bývania a životné prostredie.

Regulačný blok B-05	
Určené využitie	▪ doprava (cestné komunikácie, odstavné a parkovacie plochy, komunikácie pre peších, cyklodoprava, obytné zóny s možnosťami a obmedzeniami v zmysle zákona 49/2014 Z.z. o cestnej premávke § 59) ▪ zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry ▪ zeleň (nízka, vysoká a líniová zeleň, zeleň v obytnej zóne vo forme predzáhradiek a stromov)
Prípustné využitie	▪ žiadne iné
Neprípustné využitie	▪ odstavné plochy nadrozmerných vozidiel ▪ akékoľvek iné využitie s negatívnym dopadom na určené a prípustné funkcie v celom riešenom území a na životné prostredie

3.b. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia:

DOPRAVA:

- rešpektovať nadradenú miestnu zbernú komunikáciu B2 v ulici Popradská,
- hlavnú komunikáciu v riešenom území realizovať ako miestnu obslužnú komunikáciu v kategórii C2 MO 7/40, dopravne pripojenú v existujúcej križovatke s Popradskou ulicou. Dopravné prepojenie hlavnej komunikácie s ulicou Topolčianskou realizovať úsekom miestnej komunikácie funkčnej triedy D1, vymedzenom šírkou pozemkov KNC 4699/230; 4699/31; 4699/229,
- obytné zóny realizovať ako nemotoristické miestne komunikácie s obmedzeným prístupom motorovej dopravy – funkčná trieda D1 s možnosťami a obmedzeniami v zmysle zákona 49/2014 Z.z. o cestnej premávke § 59,
- parkovacie a odstavné plochy pri rodinných domoch riešiť na vlastných pozemkoch verejne prístupných v rámci obytných zón kolmým a pozdĺžnym státím v miestach určených grafickou časťou s možnou pozičnou úpravou v následných stupňoch projektovej dokumentácie v závislosti na povolenej úprave parcelácie,
- parkovanie pre obyvateľov bytového domu v regulačnom bloku B-02 realizovať v sčasti zapustenom 1.pp a vo verejnom uličnom priestore ako vyhradené pre bytový dom,
- realizovať zastávku MHD v mieste podľa grafickej časti smerom do centra mesta,
- orientáciu vjazdov na pozemok, resp. vstupu do objektov realizovať v zmysle regulačného výkresu č.05 s možnou pozičnou úpravou v následných stupňoch projektovej dokumentácie v závislosti na povolenej úprave parcelácie,
- garáže budovať v prípade potreby iba ako integrovanú súčasť objektov, zakazuje sa budovanie samostatne stojacich garáží, výnimka sa povoľuje, ak to určuje výkres č.02,

- polohy križovatiek napájajúcich južné územie ležiace mimo hranicu riešeného územia sú nezáväzné, požaduje sa riešiť ich s väzbou na križovatky v tejto zóne navrhované v toleranciách udávaných dopravnou legislatívou a normami STN
- cyklo dopravu riešiť ako súčasť cestnej komunikácie so značením v telese vozovky formou piktogramov

VODOVOD:

- územie zásobovať pitnou vodou z verejného vodovodného potrubia DN 400 v ulici Popradská a z verejného vodovodného potrubia DN 100 v ulici Breznianska bez ich vzájomného prepojenia, v území vybudovať vodovodné tlakové potrubia, vodovod trasovať vo voľne prístupnom uličnom koridore v súbehu s miestnymi komunikáciami, zabezpečiť výstavbu samostatnej novej vetvy vodovodu pre obe bytové domy zvlášť, zariadenie je nutné pred uvedením do prevádzky podrobiť tlakovej skúške,
- hydranty pre zabezpečenie požiarnej vody k haseniu umiestňovať v zmysle výkresovej časti,
- rešpektovať vybudované vodohospodárske zariadenia a dodržať ochranné pásma v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z., dodržať ochranné pásmo verejného vodovodu 1,5m pri DN do 500mm, rešpektovať tranzitné prírodné vodovodné potrubie DN 500 s jeho ochranným pásmom 2,5m na obe strany od vonkajšej hrany potrubia,

KANALIZÁCIA:

- územia napojiť na verejnú mestskú kanalizáciu gravitačným potrubím DN 500 v ulici Popradská a na kanalizáciu DN 300 v ulici Topolčianska,
- rešpektovať ochranné pásma existujúcich a navrhovaných kanalizačných vedení,
- prebytok dažďovej vody (zo striech a z parkovísk po prejdení odľučovačom), ktorý sa nespotrebuje na polievanie zelene, či na iný účel, odviesť dažďovou kanalizáciou do verejnej kanalizácie, prípadne nechať vsakovať na vlastnom pozemku.

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU:

- realizovať preložku VN 22kV zemného kábla do verejného uličného koridoru,
- realizovať napojenie navrhovanej lokality využitím NN vývodu č.3 z TSo220-o662 GROT₂,
- realizovať napojenie existujúceho CVČ Domino trasovaním káblu NN v navrhovanom koridore sietí napojením sa na vývod č.2 z TSo220-o662 GROT₂,
- zachovať prepojenie medzi navrhovaným NN káblovým vedením z vývodu č.3 a existujúcej siete z Kremnickej ulice,
- v prípade dostavby územia južným smerom vybudovať navrhovanú trafostanicu,
- postup pri realizácii navrhovaných vedení a preložiek existujúcich upravuje Zákon č.251/2012 Z.z.
- vybudovať sieť verejného osvetlenia v zmysle výkresovej časti rozšírením existujúcej.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM:

- distribučnú sieť zásobovania plynom vybudovať v území v zmysle výkresu č.03 v postupe platných STN a všeobecne záväzných právnych predpisov,
- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov

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.

Rozvody technickej infraštruktúry riešiť v celej zóne ako podzemné s dodržaním minimálnych vodorovných aj zvislých vzdialenostiach medzi vedeniami technickej infraštruktúry navzájom v zmysle platnej legislatívy a noriem STN,

3.c. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok:

Reguláciu a zastavovacie podmienky definuje záväzný dokument – výkres č.02- Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy (záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná), výkres č.03- Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo (záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT), výkres č.04- Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou (záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie) a výkres č.05-Regulačný výkres (záväzne reguluje zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupu na pozemky).

Regulatívy definované pre jednotlivé regulačné bloky (hranice regulačných blokov sú definované vo výkrese č.05-regulačný výkres a v schéme záväznej časti):

Regulačný blok B-01:

- rodinné domy v počte 19 sú navrhované ako samostatne stojace v rámci plochy určenej k zastavaniu podľa výkresu č.5-regulačný výkres s možnými minimálnymi odstupmi od susedných objektov a od hraníc pozemku definovanými vo výkresovej časti v zmysle princípov navrhovanej parcelácie; navrhovaná parcelácia sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov;
- ako povolená forma domov je aj radová zástavba realizovaná za podmienky dohody vlastníkov na minimálne 3 susediacich pozemkoch; v tomto prípade sa zlučujú plochy určené k zástavbe v regulačnom výkrese č.5 pri dodržaní stavebných čiar a záväzných koeficientov,
- 15 budov je radených na záväznej stavebnej čiare, pričom objekty sa musia dotýkať stavebnej čiar v súvislej neprerušovanej dĺžke min. 5m
- stavebná čiara 2.np môže presahovať 1.np smerom do uličného priestoru o maximálne 1m jedine v miestach vyznačených v regulačnom výkrese č.5,
- ak je dom radený na stavebnej čiare v priamom dotyku s verejným priestorom, vstup je situovaný do verejného priestoru,

- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s uličným priestorom je definované v regulačnom výkrese; výška tohto oplotenia je 140 cm od terénu, prevedenie vegetačný živý plot s drôteným pletivom umiestneným v jeho strede alebo na okraji
- 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
- v regulačnom bloku je neprípustné umiestňovať samostatne stojace garáže alebo prístrešky
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené iba v rámci plochy vymedzenej na zástavbu, pričom ak ich konštrukcia nie je vodonepriepustná, ich plocha sa zahŕňa do koeficientu zastavanosti 0,45

B-01	Samostatne stojaci RD	Radová zástavba
Max.podlažnosť	2np	2np
KZ	0,45	0,6
KZo	0,45	0,6
IPP	0,75	0,9
KO	2,2	2,4

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti–(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu–(určuje max. koľko m³ stavby je prípustné umiestniť na 1m² plochy pozemku)

Regulačný blok **B-02:**

- bytový dom bude umiestnený na ploche určenej k zastavaniu podľa regulačného výkresu č.05
- osadenie domu je určené povinnou stavebnou čiarou zo západu a z južnej strany sa ukladá povinnosť minimálne bodovo dotiahnuť hmotu bytového domu na stavebnú čiaru v aspoň v jednom bode,
- bytový dom môže mimo 1.np presahovať stavebnú čiaru o max. 1m, ale iba južným smerom v zmysle výkresu č.05; na prípadné navrhované balkóny sa tento bod nevzťahuje pri súčasnom splnení požiadaviek STN pre zasahovanie konštrukcií budov do verejného priestoru (STN 73 4301 – Budovy na bývanie),
- najmenší dovoľený odstup od susedného bytového domu je 17 m, táto hranica môže byť menšia iba v 1.pp pričom strecha nad touto voči ostatku domu vybiehajúcej časti musí byť v prevedení ako vegetačná s možným doplnením o terasy bytov v 1.np s minimálnym zachovaním plochy zelene nad vybiehajúcim parkoviskom 50%,
- dopravný prístup k bytovému domu je zo západne situovanej obytnej zóny bez presnej definície polohy vjazdu,
- 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 6100. Konkrétne polohy stojísk môžu byť rozdielne voči regulačnému výkresu,

- v prípade výstavby oplotenia, bude situované mimo západnú stranu s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, umiestnenie plotu je záväzne situované podľa regulačného výkresu č.05
- stavebná výška akejkoľvek časti konštrukcie nesmie prevyšovať výšku 20 m od terénu v mieste jej výskytu

▪ B-02	Bytový dom
Podlažnosť	1pp+4 np
KZ	0,65
KZo	0,65
IPP	2
KO	6,3

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m3 stavby je prípustné umiestniť na 1m2 plochy pozemku, plocha podzemného podlažia nie je zahrnutá do koeficientu)

Regulačný blok B-03:

- bytový dom bude umiestnený v rámci parcely na ploche určenej k zastavaniu podľa regulačného výkresu
- osadenie domu je limitované stavebnou čiarou, ktorú 1.np bytového domu musí dosiahnuť minimálne v jednom bode
- bytový dom môže mimo 1.np presahovať stavebnú čiaru o max. 1m, ale iba južným smerom v zmysle výkresu č.05
- dopravný prístup k bytovému domu je z južnej strany z miestnej komunikácie
- odstavné a parkovacie plochy riešiť na vlastnom pozemku podľa konkretizovaného typu a počtu bytov definovanom v projekte pre územné rozhodnutie v zmysle ukazovateľov platnej STN 73 6100
- v prípade výstavby oplotenia, bude situované v styku s uličným priestorom s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, umiestnenie plotu je záväzne situované podľa regulačného výkresu č.05
- stavebná výška akejkoľvek časti konštrukcie nesmie prevyšovať výšku 20 m od terénu v mieste jej výskytu

B-03	Bytový dom
Max.podlažnosť	4
KZ	0,6
KZo	0,5
IPP	2
KO	5,9

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m³ stavby je prípustné umiestniť na 1m² plochy pozemku)

Regulačný blok **B-04**:

- rodinné domy v počte 4 sú navrhované ako samostatne stojace s možnými minimálnymi odstupmi od susedných objektov a od hraníc pozemku definovanými vo výkresovej časti
- navrhovaná parcelácia sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu definovaných v regulačnom výkrese č.5; odstupové vzdialenosti je potrebné dodržať na základe vyhlášky č. 532/2002 §6 alebo podľa regulačného výkresu č.5,
- novostavby RD v dotyku s obytnou zónou a miestnou komunikáciou sa musia dotýkať stavebnej čiary v súvislej neprerušovanej dĺžke min. 5m, ak je stavebná čiara definovaná graficky v regulačnom výkrese
- stavebná čiara 2.np pri rodinných domoch môže presahovať 1.np smerom do uličného priestoru o maximálne 1m
- vstup do rodinných domov a výmenníkovej stanice je ľubovoľne z vlastného pozemku alebo z obytnej zóny podľa definície vstupu vo výkrese č.05
- situovanie oplotení v styku stavebných pozemkov s uličným priestorom je definované v regulačnom výkrese, ich výška je predpísaná 140 cm od terénu, prevedenie: živý vegetačný plot s drôteným pletivom v jeho strede alebo na okraji
- na pozemkoch je neprípustné umiestňovať samostatne stojace garáže
- situovanie fixných záhradných altánkov, bazénov, terás je povolené, pričom ak ich konštrukcia je vodonepriepustná, ich plocha sa zahrňa do koeficientu zastavanosti

B-04	Samostatne stojaci RD	Objekt technickej a obč. vybavenosti
Podlažnosť	2	1
KZ	0,4	0,5
KZo	0,3	0,4
IPP	0,6	0,4
KO	1,8	1,2

KZ – Koeficient zastavanosti–(určenie max. možného zastavania pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb a spevnených plôch vodonepriepustných)

KZo – Koeficient zastavanosti objektami–(určenie max.možného zastavania pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)

IPP – Index podlažnosti-(pomer súčtu podlažnej plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)

KO – Koeficient stavebného objemu-(určuje max. koľko m³ stavby je prípustné umiestniť na 1m² plochy pozemku)

Regulačný blok B-05:

- hranice regulačného bloku sú zároveň uličnou čiarou,
- umiestnenie vozovky a chodníkov je v zmysle regulačného výkresu, pričom v obytných zónach sa pomer zelene a spevnenej časti môže kvantitatívne meniť v dôsledku dovolenej zmeny parcelácie iba skracovaním spevnenej časti v prospech zelene, pričom musí byť zachovaný dopravný príjazd do každého navrhovaného RD minimálne v rozsahu jedného jazdného pruhu,
- cyklochodník viesť ako súčasť miestnej komunikácie s označením piktogramom na vozovke
- nová zastávka MHD pre cestovanie v smere do centra mesta je situovaná v zmysle výkresu č.02 v prevedení v jednotnej koncepcii DPMK
- všetky odstavné a parkovacie miesta v uličnom priestore realizovať ako zatrávnené s funkčným odvádzaním dažďových zrážok do podlažia, do nádrží na polievanie a pod.
- na primárnu dopravnú kostru územia – miestnu obslužnú komunikáciu sa viažu prístupové obytné zóny v prevedení v súlade so zákonom č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- rozvody technickej infraštruktúry riešiť ako podzemné,
- meracie, rozvodné a iné prvky súvisiace s dodávkou médií integrovať do oplotenia, prípadne do stavby, zakazuje sa umiestňovať voľne stojace skrinky a zariadenia na verejných priestranstvách
- oplotenie v styku s uličným priestorom je záväzne umiestnené podľa regulačného výkresu č.05 a je definované ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v jeho strede alebo na okraji, celková výška oplotenia v styku s uličným priestorom je záväzná 140 cm.

Regulatívny stavebno-architektonických foriem a prostriedkov záväzných pre celé riešené územie zóny:

- Strechy: stavby sa navrhujú s plochými strechami v záujme vytvorenia výslednej celistvosti územia zóny. Strechy rodinných domov v kontaktnom území s bytovými domami v ich vzájomnej vzdialenosti do 30 m sa predpisujú v prevedení ako zelené vegetačné. Ostatné strechy sa predpisujú ako vegetačné alebo so štrkovým násypom. Použitie šikmých striech pri rodinných domoch je možné iba v prípade, ak sa takýto dom navrhne a realizuje ako prvý v území zóny. Táto koncepcia je následne záväzná pre všetky rodinné domy v zóne, pričom sa nepripúšťajú zložené prevedenia striech s viac ako 2 vikierami a preferujú sa jednoduché prevedenia ako sedlové strechy. Šikmé roviny striech pohľadovo orientované na bytové domy vo vzájomnej vzdialenosti do 30 m meranej od vonkajšej fasády bytových domov sa predpisujú v prevedení ako zelené vegetačné, ostatné šikmé strechy sa predpisujú ako skladané, či povlakové s vylúčením krytín imitujúcich iné materiály.
- Povrchy komunikácií: obytné zóny realizovať s povrchom zo skladaných prvkov – betónová, kamenná alebo tehlová dlažba. Parkovacie miesta budovať so zatrávneným povrchom ako vodopriepustné.
- Drobné prvky verejného priestoru (mobiiliár): na riešenom území sa zakazuje akákoľvek veľkoplošná reklama, vrátane vývesných štítov. Max. veľkosť vývesného štítu alebo označenia domu, adresy obyvateľa a pod. je 2500 cm² v ľubovoľnom tvare. Zakazuje sa tiež využitie svetelnej reklamy, nápisov na chodníku, verejnom osvetlení a pod. Vývesný štít je možné umiestniť len na budovu, v ktorej sa predmetná činnosť realizuje.

3.d. Určenie nevyhnutnej 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.

3.e. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny:

- navrhovanou zástavbou vytvoriť novú obytnú zónu
- rešpektovať objekt centra voľného času, kvality a dimenzie jeho predvstupového priestoru vrátane zelene s návaznosťou uličného koridoru v návrhovej časti
- územie dopravné napojiť na dopravnú sieť mesta pre všetky druhy dopravy – automobilová, pešia, cyklistická
- 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
- dodržať výsadbu sprievodnej vzrastlej líniovej aj bodovej zelene s hygienicko-estetickou funkciou pozdĺž komunikácií aj v priestore medzi bytovými domami v zmysle záväzného výkresu č.02,
- na súkromných pozemkoch rodinných domov je žiadúce vysádzať izolačnú zeleň aj vzrastlú zeleň pokiaľ to dovoľujú svetlotechnické pomery v území vzhľadom na možné tienenie okolitým domom na riešenom aj mimo riešeného územia.
- všetky oplotenia na území zóny dotyku s uličným priestorom musia byť realizované s predpísanou výškou 140 cm v prevedení ako živý vegetačný plot s drôteným pletivom v strede oplotenia alebo na jeho okraji, oplotenia medzi jednotlivými pozemkami vnútri zóny aj navonok realizovať z ľahkých, transparentných, pletivových materiálov, ktoré môžu byť doplnenými popínavou zeleňou, vylučujú sa murované oplotenia; návrh oplotenia je nutné riešiť a odsúhlasovať súčasne s projektom hlavnej stavby,

3.f. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby:

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na nasledovné stavby:

- Miestna komunikácia C2 MO 7/40 a D1 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)
- Peší chodník vrátane líniovej zelene v úseku Popradská – Topoľčianska
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Rozvody VN
- Rozvody NN
- Trafostanica
- STL plynovod
- Rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody
- teplovodné rozvody

3.g. Požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov:

- pozemky v riešenom území je nutné scelovať a následne reparcelovať v zmysle regulačného výkresu č.05; navrhovaná parcelácia sa môže prispôbovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie pri dodržaní počtu navrhovaných RD a princípov odstupových vzdialeností plôch určených k zastavaniu a možného radenia RD vo vnútorných častiach regulačných blokov na severné hranice pozemkov,
- 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 komunikáciách a súvisiacich predpisov a vyhlášok má byť miestna komunikácia vo vlastníctve a správe obce
- parkovacie stojiská s predzáhradkami oddeliť ako samostatné parcely

3.h. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce:

Pre verejnoprospešné stavby je vyčlenený pozemok uličného priestoru definovaný v regulačnom výkrese č.05 ako verejne prístupné priestory.

Všetky stavby slúžiace verejnému záujmu a verejnoprospešné stavby umiestňovať na pozemkoch Mesta Košice. Výnimku môžu tvoriť parkovacie stojiská a predzáhradky obytných zón navrhované na oddelenie ako samostatné parcely, pričom je možné ich ponechať v osobnom vlastníctve majiteľov rodinných domov s podmienkou ich právneho zataženia trvalým vecným bremenom umožňujúcim potrebnú kontrolu, údržbu, zmenu a rekonštrukciu v celom rozsahu verejnoprospešnej stavby.

3.i. Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Verejnoprospešné stavby sa navrhujú na pozemkoch pre nich určených, ktoré nie je možné zastavať iným spôsobom ako určuje táto územnoplánovacia dokumentácia územného plánu zóny. Pri postupe v prípade dokazovania verejnoprospešnej hodnoty a vyvlastnenia samotného sa postupuje v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb.

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- 3.9.1 Miestna komunikácia C2 MO 7/40 a D1 (v rozsahu Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb)
- 3.9.2 Peší chodník vrátane líniovej zelene v úseku Popradská - Topoľčianska
- 3.9.3 Verejný vodovod
- 3.9.4 Verejná kanalizácia
- 3.9.5 Rozvody NN
- 3.9.6 Rozvody VN
- 3.9.7 Trafostanica
- 3.9.8 STL plynovod
- 3.9.9 NTL plynovod
- 3.9.10 Rozvody verejného osvetlenia vrátane bodov verejného osvetlenia
- 3.9.11 Elektronické rozvody
- 3.9.12 Teplovodné rozvody

3.j. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb:

Nedeliteľnou súčasťou záväznej časti ako prílohy č.1 k VZN č. je Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Tieto vybrané výkresy dokumentácie Územného plánu zóny Košice-Domino sú rovnako záväznými prílohami k VZN č. :

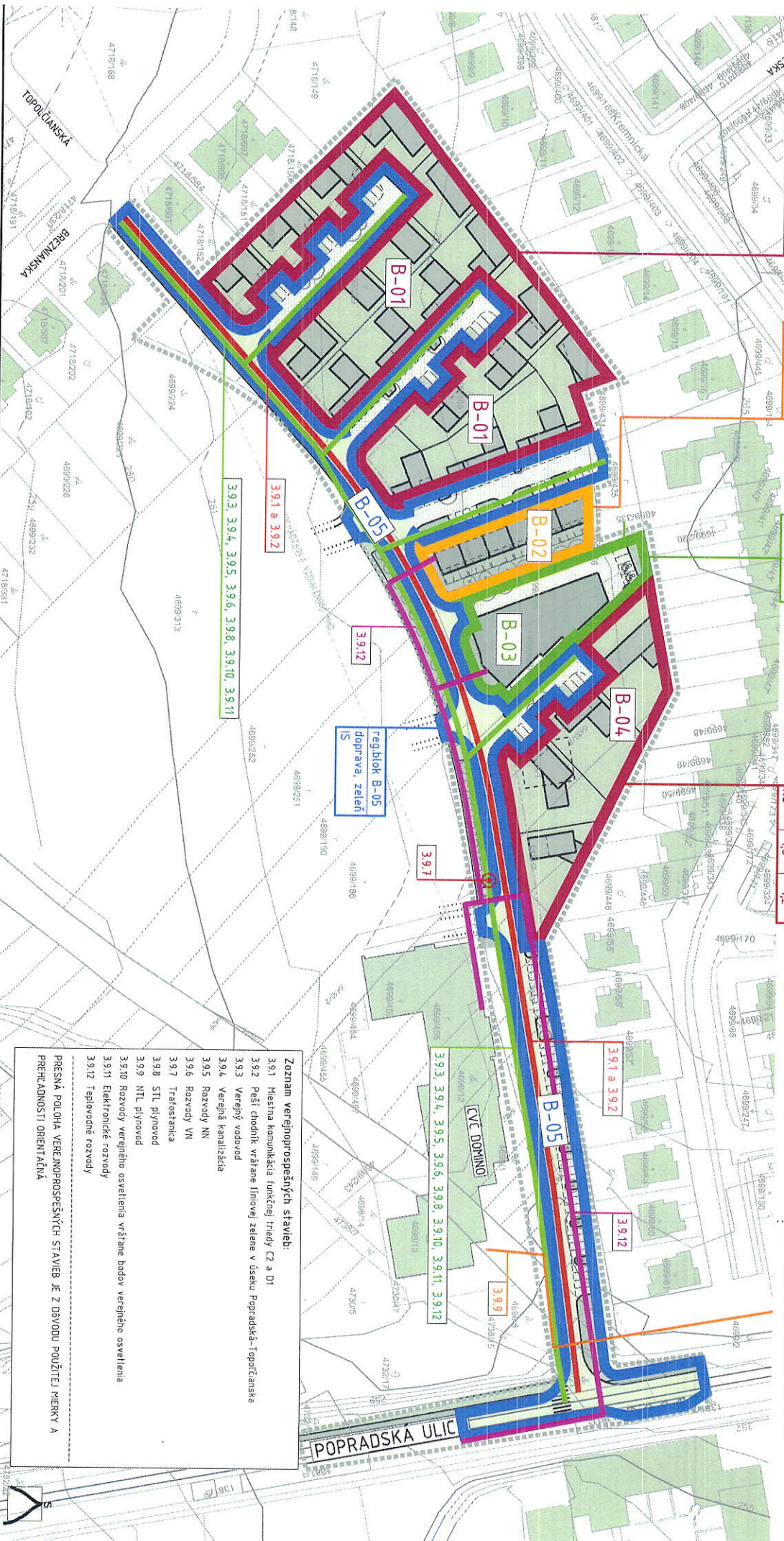
- PRÍLOHA Č. 2 - výkres č. 02 – Komplexný urbanistická návrh a riešenie dopravy – záväzne reguluje funkčné využívanie pozemkov, koncepciu navrhovanej verejne prístupnej zelene, dopravnej obsluhy a dopravného napojenia na dopravný systém mesta; poloha a tvar stavieb vyznačených vo výkrese nie je záväzná,
- PRÍLOHA Č. 3 - výkres č. 03 – Technická infraštruktúra – voda, kanál, plyn, teplo - záväzne reguluje rozvody vodovodu, kanalizácie, STL a NTL plynovodu, teplovodu CZT ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 4 - výkres č. 04 – Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrinou – záväzne reguluje VN a NN rozvody, trafostanicu, verejné osvetlenie ako verejnoprospešné stavby,
- PRÍLOHA Č. 5 - výkres č. 05 – Regulačný výkres – záväzne reguluje hranice regulačných blokov, zastavovacie podmienky pre pozemky, priestorovú reguláciu, limity využitia pozemkov, definuje maximálnu plochu na jednotlivých pozemkoch určenú k výstavbe, definuje záväzne stavebnú čiaru, uličnú čiaru, vstupy na pozemky, odstupové vzdialenosti, dimenzie jednotlivých častí návrhu vyjadrené v metroch.

reg.blok B-01				
bývanie - ssRD	R			
Max.P	2np	2np		
KZ	0,45	0,6		
KZ0	0,45	0,6		
IPP	0,75	0,9		
KO	2,2	2,4		

reg.blok B-02				
bývanie - BD				
Max.P	1pp+4np			
KZ	0,65			
KZ0	0,65			
IPP	2			
KO	6,3			

reg.blok B-03				
bývanie - BD				
Max.P	4np			
KZ	0,6			
KZ0	0,5			
IPP	2			
KO	5,9			

reg.blok B-04				
bývanie (ssRD)	OV, IS			
Max.P	2np	1np		
KZ	0,4	0,5		
KZ0	0,3	0,4		
IPP	0,6	0,4		
KO	1,8	1,2		



B = bývanie
ssRD = samostatne stojaci rodinný dom
R = radová zástavba
BD = bytový dom
OV = občianska vybavenosť
IS = ing. sieťe, technická vybavenosť

Zoznam verejnoprospešných stavieb:

- 3.9.1 Miestna komunikácia funkčnej triedy CZ a D1
- 3.9.2 Peši chodník vrátane línovej zelene v úseku Popradská - Topolčianska
- 3.9.3 Verejný vodovod
- 3.9.4 Verejná kanalizácia
- 3.9.5 Rozvody VN
- 3.9.6 Rozvody VN
- 3.9.7 Traťosťanica
- 3.9.8 STL plynovod
- 3.9.9 NTL plynovod
- 3.9.10 Rozvody verejného osvetlenia vrátane verejného osvetlenia
- 3.9.11 Elektronické rozvody
- 3.9.12 Teplovodné rozvody

PRESNÁ POLOHA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB JE Z DŮVODU POUŽITÍ MIERKY A PREHLADNOSTI ORIENTAČNÁ

POZNÁMKY:

- KZ = Koeficient zastavanosti (určenie max. možného zastavenia pozemku vrátane dopravných a inžinierskych stavieb)
- KZ0 = Koeficient zastavanosti objektami (určenie max. možného zastavenia pozemku bez plochy dopravných a inžinierskych stavieb)
- IPP = index podlažnosti - (počet súčtu podlažných plochy všetkých nadzemných podlaží k ploche pozemku)
- KO = Koeficient stavebného objemu - (určuje max. koľko m³ stavby je prípustné na m² plochy pozemku)



Livinark

Ingarch. Branislav Ivan
Ikdanská 11, 040 11 Košice
mob: +421 907 258 707
e-mail: livinark@gmail.com
www.livinark.sk

ÚPN-Z_Domino

Obsah

schéma, zôvážných častí riešenia
o verejnoprospešných stavieb

Formát A3

Dátum marec 2016

Stupeň návrh po prerok.

Mierka

1:1200