

ZaD ÚPN-HSA KEŽMAROK č. 26/2022 - Pradiareň "Nad cestou" - ZÁVÄZNÄ ČASŤ

NÄZOV DOKUMENTÄCIE:

Zmeny a doplnky ÚPN-HSA mesta KEŽMAROK č. 26/2022

ZÄVÄZNÄ ČASŤ

lokalita: KEŽMAROK - PRADIAREŇ "Nad cestou"

KRAJ:

Prešovský

OKRES:

Kežmarok.

OBSTARÄVATEĽ DOKUMENTÄCIE:

Mesto Kežmarok, Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok

zastupený PhDr. Mgr. Ján Ferenčák MBA

primátor mesta Kežmarok

OBSTARÄVANIE ÚPD:

mesto Kežmarok

ODBORNE SPÔSOBILÄ OSOBA

NA OSTARÄVANIE ÚPP A ÚPD:

Ing. Eva Kelbelová, reg. č. 421

DRUH DOKUMENTÄCIE:

územnoplánovacia dokumentácia ÚPD

STUPEŇ DOKUMENTÄCIE:

územný plán - ZaD - návrh - záväzná časť

DÄTUM VYPRACOVANIA:

máj. 2022

SPRACOVATEĽ DOKUMENTÄCIE:

palo šimko & jaro král, adf s.r.o.

Pod šiancom 1/f, 040 01 košice

00421 911 617 098, info@adf.sk

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT - HLAVNÝ RIEŠITEL:

Ing. Mgr. art. Jaroslav Král

autorizovaný architekt SKA

r.č. 0997 AA 1004

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA - ZaD ÚPN-HSA Kežmarok č. 26/2022

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN:	ZASTUPITELSTVO MESTA KEŽMAROK	PRIMÄTOR MESTA
ČÍSLO UZNESENIA:	...	KEŽMAROK
DÄTUM SCHVÄLENIA:	2022	PhDr. Mgr. Ján Ferenčák MBA
	PEČIATKA:	

obsah:	archívne č.:	ozn.:	rev.:	str.:
ZÄVÄZNÄ ČASŤ	2103.0.	A.	0.	1.

Do kapitoly 1. - Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sa dopĺňa nasledovné:

Zmeny v záväznej časti sú vyznačené ako **doplnené** a ~~rušené~~.

Kežmarok, k.ú Kežmarok			
Zmena a doplnok	UO - urbanistický okrsok	Lokalita	Výkres č.
č. 26/2022	UO 012 - Pradiareň	Pradiareň "Nad cestou", parc. č.: 8319, 8317, 8320, 8321, 8318	2, 3, 4, 5, 6, 7, 9

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Zmeny funkčného využitia územia

- Dochádza k zmene alebo úprave funkčného využívania v nasledovnej lokalite:

Ozn. lokality	Pradiareň "Nad cestou" - ZaD č. 26/2022	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania z plôch priemyslu na plochy pre výstavbu rodinných domov.	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	Plochy priemyslu	Plochy rodinných domov
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení	Návrh zmeny
	IV1.PR.24	BR1.PR.21
Poznámka	Do riešenej časti okrajovo zasahujú aj menšie plochy s regulačným ozn.: - SZ1.PR.x a čiastočne ZT1.PR.x - tj. SZ1 - plochy sídelnej zelene, ZT1 - lúky, trvale trávnaté porasty a PR.x - max. zastavanosť a max. podlažnosť sa neurčuje. Po zmene budú súčasťou plôch rodinných domov s regulatívom BR1.PR.21	

Na zástavbu sa urbanisticky využije územie priľahlé k jestvujúcim rod. domom na ulici Pradiareň na ktorú sa dopravné riešenie územie napojí. Riešené územie je v kontakte s hranicou rozvojového územia - funkčnej plochy rodinných domov v k.ú. Strážky obec Spišská Belá. Navrhované riešenie využíva napojenie tech. infraštruktúry - hlavne kanalizácia a doplnkovo aj doprava na susednú lokalitu.

Pri vnútornej organizácii územia využívať danosti terénu a domy orientovať popri komunikáciách vedúcich po vrstevniciach.

Jednotlivé využívanie plôch je určené vo výkrese č. 2 (Širšie vzťahy / Katastrálne územie) a 3 grafickej časti (Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia) a výkres č. 9 Schéma záväznej časti riešenia regulatívy a verejnoprospešné stavby, kde je predmetná plocha označená značkou BR1 - plochy rodinných domov

2. Určenie regulatívov, prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok využitia jednotlivých plôch

Funkčná regulácia - Určuje regulačný list **BR1 pre ZaD č. 26/2022**

2.1 B - Plochy bývania,

2.1.10 BR1 - plochy rodinných domov -

obsah:	archívne č.:	ozn.:	rev.:	str.:
ZÁVÄZNÄ ČASŤ	2103.0.	A.	0.	2.

Základná charakteristika :**Bývanie v zástavbe rodinných domov s doplnkovou funkciou základnej občianskej vybavenosti****A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie:**

Plochy bývania v rodinných domoch a doplnkovou základnou občianskou vybavenosťou s uprednostnením funkcie bývania vrátane zelene, detských ihrísk a ihrísk do 500 m², technického a dopravného vybavenia územia

B. Využitie územia: vid'. príloha: Regulačný list **BR1 ZaD č.26/2026****3. Regulatívy intenzity využitia územia a podlažnosti**Priestorová regulácia - **PR21 pre ZaD č. 26/2022****3.1 Tabuľka priestorovej regulácie**

Označenie	max. zastavanosť	max. podlažnosť
PR21	- 30% - pre intenzívne formy zástavby (radové a átriové domy...) a pozemky s ozlohou max. 400 m ² : 50%	2 podlažia + podkrovie
Pre doplnkové funkcie občianskeho vybavenia	- 40%	3 podlažia + podkrovie

- pri podkroví sa rozumie aj ustúpené podlažie na 50% zastavanej plochy podlažia pod ním..

4. Zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia územia

Vo výkrese č. 4, 5, 6, ÚPN HSA Kežmarok sú predmetné zmeny dopravného a technického vybavenia znázornené, pričom ide hlavne o napojenie na jestv. dopravnú sieť a jestv. technické vybavenie.

4.1 Zásady a regulatívy dopravy

Lokalita Pradiareň "Nad cestou" bude dopravne napojená na miestnu komunikáciu na ul. Pradiareň, ktorá začína v okružnej križovatke (v juhovýchodnom rohu) s cestou I/66, tzn. nie je potrebné zasahovať do existujúcej cestnej siete resp. do okružnej križovatky. Druhé napojenie je možné a je aj plánované (v severovýchodnom rohu) na rameno následnej okružnej križovatky na ceste I/66 v k.ú. Strážky.

Z hľadiska cyklistickej infraštruktúry je v lokalite navrhovaná cyklocestička vedená okrajom pozemku na východnej strane v súbehu s cestou I/66 s napojením na cyklocestičku Kežmarok – Strážky (tzv. Spišskú cyklomagistrálu) v priestore okružnej križovatky v k.ú. Strážky.

Daný jestvujúci cyklochodník - (Spišskú cyklomagistrálu) v ZaD doplňujeme - zosúladujeme do ÚPN ako aktuálny skutkový stav.

V pešej dostupnosti z navrhovanej lokality sú situované autobusové zastávky, ktoré budú prepojené so sieťou navrhovaných chodníkov, čím sa zabezpečí možnosť využívania hromadnej dopravy pre obyvateľov navrhovanej lokality.

Existujúce pešie ťahy budú prepojené s navrhovanými v mieste obidvoch okružných križovatiek, čím sa zabezpečí pešia dostupnosť v smere Kežmarok aj Strážky.

Navrhované zmeny organizácie dopravy:

Zmeny predstavujú nové trasovanie miestnych komunikácií pre sprístupnenie novonavrhovanej lokality s napojením na jestvujúcu komunikáciu na ulici Pradiareň . Jedná sa o novú

obsah:	archívne č.:	ozn.:	rev.:	str.:
ZÁVÄZNÄ ČASŤ	2103.0.	A.	0.	3.

sieť miestnych obslužných komunikácií s obojstrannými chodníkmi (minimálne s jednostranným chodníkom) s napojením na existujúcu komunikačnú sieť prostredníctvom existujúcej okružnej križovatky na ceste I/66 v k.ú Kežmarok. Jedná sa o miestne komunikácie kategórie MO 7/30, funkčnej triedy C3, t.j. obojsmerné dvojpruhové komunikácie s chodníkom, s úpravou ich trasovania pre optimalizáciu súčasného a budúceho využívania. Jednotlivé uličné koridory sú paralelne usporiadané so vzájomným prepojením po okrajoch lokality a miestami aj v ploche určenej pre IBV lokality Pradiareň "Nad cestou".

4.1.12 Realizovať v novonavrhovaných lokalitách IBV obslužné a prístupové komunikácie v kategórii MO ~~7,5-7~~ /30 40, s min. jednostranným peším chodníkom a so šírkou uličného priestoru 10 – 12,0m a obojstranným zeleným pásom o šírke 1 m.

- Statickú dopravu pre RD. riešiť na vlastnom pozemku.

4.2 Zásady a regulatívy verejnej technickej infraštruktúry

- Dobudovať vodovodnú sieť pre navrhované lokality
- Dobudovať kanalizačnú sieť pre navrhované lokality s oddelením dažďových vôd od splaškových. -
- Dažďovú vodu odvádzať do delenej kanalizácie v prípade, že sklon pozemku a vsakovacie podmienky neumožňujú vsakovanie dažďovej vody.
- Rekonštruovať a vybudovať nové trafostanice.
- Zabezpečiť preložky VN vedení podľa návrhu, NN rozvody riešiť s rešpektovaním charakteru zástavby - vzdušný alebo káblový rozvod.

Splašková kanalizácia:

- Splaškové odpadové vody budú odvedené do existujúcej ČOV mesta Kežmarok v lokalite Pradiareň vedľa areálu Mubea Automotive čo v návrhu ZaD dopĺňujeme - zosúladíme do ÚPN ako aktuálny skutkový stav, pre jestv. ČOV pri Mubea Automotive aj s jestvujúcou vetvou splaškovej kanalizácie.

V navrhovanej, predpokladáme najvhodnejšej alternatíve sa uvažuje s využitím splaškovej kanalizácie, ktorá bude vybudovaná v priestore susednej IBV k.ú. Strážky. Predmetná kanalizácia bude vybudovaná severne nad cestou I/66. Nevyhnutným predpokladom gravitačného odvedenia splaškových vôd je dostatočne hlboké uloženie splaškovej kanalizácie v susednej lokalite. Pri tejto alternatíve nedochádza k ďalšiemu kríženiu s cestou I/66.

Splašková kanalizácia, profil kanalizácie DN 250.

Dažďová kanalizácia:

Zrážkové vody z povrchového odtoku z priestoru budúcich rodinných domov budú zachytávané v akumuláčnych nádržiach. Zachytené zrážkové vody budú využívané na zalievanie zelene. Prebytok zrážkových vôd bude odvedený do dažďovej kanalizácie, ktorá bude situovaná v telese budúcich komunikácií.

Výškové usporiadanie bezmenného potoka a budúceho obytného súboru umožňuje gravitačné odvedenie dažďových vôd. Dažďová kanalizácia bude zaústená do bezmenného potoka, ktorý je situovaný v severovýchodnej časti budúceho obytného súboru. Pred zaústením dažďovej kanalizácie do recipientu bude vybudovaná retenčná nádrž. Dažďové vody z budúcich parkovísk budú prečistené v odlučovačoch ropných látok.

Jednotlivé stoky dažďovej kanalizácie budú v situované v prevažnej miere v priestore budúcich komunikácií súbežne so splaškovou kanalizáciou. Dažďová kanalizácia bude vybudovaná profilu DN 300 – DN600.

V prípade, ak výsledky inžiniersko – geologického prieskumu preukážu schopnosť horninového prostredia odvádzať zachytené zrážkové vody, budú súčasťou dažďovej kanalizácie aj vsakovacie zariadenia.

Vodovod:

Dodávka pitnej a požiarnej vody pre navrhovaný obytný súbor bude zabezpečená z verejného vodovodu DN 150, ktorý je vybudovaný v susediacej lokalite na ulici Pradiareň. Vodovodné potrubie v priestore obytného súboru bude mať profil potrubia DN 150.

obsah:	archívne č.:	ozn.:	rev.:	str.:
ZÁVÄZNÁ ČASŤ	2103.0.	A.	0.	4.

4.3 Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

- V individuálnej bytovej výstavbe podporovať zdroje tepla na báze ekonomicky a ekologicky využiteľných obnoviteľných zdrojov energie.

VN vedenie:

Krajom lokality je vedené existujúce dvojité nadzemné distribučné elektrické vedenie prevádzkovateľa VSD a.s., ktoré je zároveň v kolízii s navrhovanou výstavou. Dodávka elektrickej energie pre riešenie lokality bude zabezpečovaná z vysokonapäťového VN 22 kV vedenia VSD a.s. a to zriadením distribučných transformátorových staníc TS 1-3 napojených z upraveného existujúceho VN vedenia. Transformačné stanice budú napojené káblovou slučkou z upraveného VN el. vedenia, ktoré prechádza okrajom plánovanej výstavby rodinných domov. Káblová slučka bude riešená novým káblom typu 3 x NA2XS2Y 1x150. Navrhovaný kábel bude vedený súbežne s novou komunikáciou až do transformačnej stanice TS1, TS2, TS3 kde bude kábel zaústnený do VN rozvádzača. Káblová slučka bude spätné vedená od TS3 k exist. VN vedeniu. Úprava exist. nadzemného dvojitého VN vedenia bude spočívať v jeho preložke do podzemných káblových VN vedení čím bude možné demontovať nadzemné vedenie v kolíznom úseku s lokalitou v potrebnom rozsahu.

Plynofikácia:

V súčasnosti sa nepočíta s napojením riešenej lokality na zemný plyn ako zdroje tepla sa uvažujú tepelné čerpadlá.

V aktuálnom ÚPN je v riešenej lokalite v rámci plynu graficky znázornená RS5 s pripojením ako stav, čo nezodpovedá skutočnosti. Z tohto dôvodu v návrhu túto RS5 s prívodom v riešených ZaD rušíme čím upravujeme - zosúladíme ÚPN zo skutkovým stavom ako aktuálny skutkový stav bez RS5 v danej lokalite.

6. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

6.10 V zelených pásoch popri komunikáciách riešiť verejnú zeleň - stromové aleje.

9. Ochranné a bezpečnostné pásma

Všetky ochranné pásma rešpektovať.

V Košiciach, máj. 2022

Ing. Mgr. art. Jaroslav Král
autorizovaný architekt

príloha:

15. Regulačný list **BR1 ZaD č.26/2026**

Zmeny v regulačnom liste pre lokalitu Pradiareň "Nad cestou" ZaD č. 26/2022 záväznej časti sú vyznačené ako **doplnené** a **rušené**.

obsah:	archívne č.:	ozn.:	rev.:	str.:
ZÁVÄZNÁ ČASŤ	2103.0.	A.	0.	5.

Plochy bývania

Plochy rodinných domov

2.1

BR1
ZaD č. 26/2022

Základná charakteristika

Bývanie v zástavbe rodinných domov s doplnkovou funkciou základnej občianskej vybavenosti

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

Plochy bývania v rodinných domoch a doplnkovou základnou občianskou vybavenosťou s uprednostnením funkcie bývania vrátane zelene, detských ihrísk a ihrísk do 500 m², technického a dopravného vybavenia územia

B. Využitie územia	pripustné	neprípustné	doplnkové
Rodinné domy	☒	☐	☐
Nekryté športoviská vrátane otvorených konštrukcií tribún	☒	☐	☐
Objekty drobnej architektúry, najmä altánky, hudobné pavilóny, pódia	☐	☐	☒
Materské školy, jasle, základné, stredné a vysoké školy a ostatné objekty pre vzdelávanie, vedu a výskum	☐	☐	☒
Obchod a služby okrem čerpacích staníc pohonných hmôt	☐	☐	☒
Technické vybavenie územia	☐	☐	☒
Bytové domy, budovy na prechodné ubytovanie s charakterom dlhodobého bývania (najmä internáty, domovy dôvchodcov..)	☐	☒	☒
Budovy s bytovými a nebytovými priestormi, kde podiel nebytových priestorov môže byť väčší ako 50%, ale nesmie obsahovať iba nebytové alebo iba bytové priestory; nebytové priestory však musia zabrať min. 1. NP orientované do ulice	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba okrem ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Poľnohospodárska výroba vrátane ustajňovania zvierat	☐	☒	☐
Ľahký priemysel, výrobné služby vrátane skladov	☐	☒	☐
Nevýrobné služby, sklady, logistické centrá	☐	☒	☐
Ťažký priemysel	☐	☒	☐
Hotely, motely, penzióny a ostatné zariadenia pre krátkodobé pobyty	☐	☒	☐
Múzeá, galérie, kiná, divadlá a iné budovy pre kultúru	☐	☒	☐
Nemocnice, zdravotné strediská, polikliniky a ostatné zariadenia pre zdravotníctvo	☐	☒	☒
Čerpacie stanice pohonných hmôt	☐	☒	☐
Budovy a zariadenia pre vykonávanie náboženských obradov, pastoračné centrá	☐	☒	☒
Zariadenia armády SR a civilnej ochrany	☐	☒	☐
Pohrebiská, cintoríny vrátane, domov smútku	☐	☒	☐
Krematóriá	☐	☒	☐
Kryté budovy pre šport a rekreáciu	☐	☒	☒
Kryté budovy pre šport a rekreáciu vrátane ubytovacích kapacít s podielom menším ako 50%	☐	☒	☒
Objekty ore individuálnu rekreáciu	☐	☒	☐
Čistiareň odpadových vôd vrátane súvisiacich prevádzok	☐	☒	☐
Odpadové hospodárstvo, najmä skládky, triediace linky	☐	☒	☐
Energetické zariadenia a plynárne	☐	☒	☐

obsah:

archívne č.:

ozn.:

rev.:

str.:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ**2103.0.****A.****0.****6.**