

ATELIÉR URBEKO s.r.o.

Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV

Tel.:(051) 77 220 71

mobil: 0905 371 634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY RAJPARK L'UBOTICE

Jún 2023

Obsah

I. Základné údaje	3
a) Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny.....	3
b) Údaje o súlade so zadáním.....	3
II. Riešenie územného plánu zóny	3
a) Vymedzenie riešeného územia.....	3
b) Opis riešeného územia	4
c) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce	4
d) Vyhodnotenie limitov využitia územia	8
e) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov	9
f) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby.....	13
g) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	15
h) Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb	15
i) Chránené časti krajiny	16
j) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby	16
k) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.....	16
l) Návrh záväznej časti	16

Grafická časť:

1. Širšie vzťahy
2. Komplexný urbanistický návrh
3. Verejná dopravná vybavenosť
4. Technická vybavenosť územia
5. Priestorová regulácia a pozemky na verejnoprospešné stavby

Doložka CO - sprievodná správa

- výkr.č. 6 Doložka CO

Návrh Územného plánu zóny Rajpark Ľubotice

I. Základné údaje

a) Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny

Lokalita Pod hájom - Guľvanské na južnom okraji katastra obce Ľubotice je v platnom územnom pláne obce, schválenom 11.5.2009, v znení zmien a doplnkov 2011, 2014 a 2016, určená na zastavanie bytovými domami a polyfunkčnou zástavbou občianska vybavenosť+bývanie. Platný územný plán vo svojej záväznej časti, vyhlásenej VZN obce č.3/2017, bod j), určuje aj podmienku spracovať územný plán zóny pre túto lokalitu, zadanú ako:

- lokalita Pod hájom, plocha bytových domov a občianskej vybavenosti, vymedzená MK2-MK5-hranicou existujúcej plochy bytových domov "Pod hájom" - Ul. Vihorlatskou

Dôvodom na obstaranie Územného plánu zóny Rajpark v lokalite Guľvanské v Ľuboticiach je spracovať podrobnejšiu územnoplánovaciu dokumentáciu riešeného územia v súlade s podmienkou stanovenou v platnom Územnom pláne obce Ľubotice.

Cieľom rozvoja riešeného územia je v súlade s územným plánom obce výstavba obytnej skupiny bytových domov a polyfunkčných domov pre bývanie a občiansku vybavenosť ako súčasť zóny bývania nadväzujúcej na existujúce plochy bývania a občianskej vybavenosti na susediacich plochách v katastroch obce Ľubotice a mesta Prešov.

b) Údaje o súlade so zadaním

Pre spracovanie Územného plánu zóny Rajpark bolo spracované, prerokované a uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ľubotice č. 30/2/2023 zo dňa 27.2.2023 schválené Zadanie Územného plánu zóny Rajpark Ľubotice. Návrh územného plánu zóny je spracovaný v súlade s uvedeným zadaním, je dodržané riešenie územia, určené funkčné využitie aj zásady priestorového usporiadania zástavby stanovené v zadaní.

II. Riešenie územného plánu zóny

a) Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím Územného plánu zóny Rajpark sú pozemky parc. č. KN-C 3056, 3057/1, 3057/2, 3058, 3059/1, 3059/2, 3080/1, 3060/2, 3029/2, 3030/2, 3031/3 a 3032/2 a prislúchajúce časti pozemkov KN-C 3034/3 a 3061/1 k.ú. Ľubotice. Tieto pozemky sa nachádzajú na južnom okraji katastra obce Ľubotice, v juhovýchodnej časti lokality Guľvanské, územia medzi Vihorlatskou ulicou na katastrálnej hranici mesta Prešov, Prešovskou ulicou, Ľubotickým (Ortášskym) potokom a obytným súborom Pod hájom v Ľuboticiach. Riešené územie má rozlohu 3,78 ha. Hranicou riešeného územia je okraj plochy ktorú vytvárajú uvedené pozemky, pričom jej južná časť vedie po hranici katastrálneho územia obec Ľubotice na okraji Vihorlatskej ulice ležiacej v k.ú. Prešov, a východná hranica po okraji plochy obytného súboru Pod hájom, nachádzajúceho sa v katastri obce Ľubotice. Severnú hranicu

tvorí hlavná časť severného okraja pozemku parc.č. 3061/1 a severná hranica pozemku parc.č. 3032/2, západnú hranicu južná časť západného okraja pozemku parc.č. 3034/3 a západná hranica pozemku parc.č. 3056, všetko v k.ú. Ľubotice.

b) Opis riešeného územia

Pozemky v riešenom území sú v súčasnosti nevyužívané, vo východnej časti lokality zarastené náletovými krovínami, v ostatnej časti rudernými travinnými porastmi. Severozápadným okrajom riešeného územia vedie cestnými panelmi čiastočne spevnená poľná cesta, na južnom okraji úsek poľnej cesty z cestných panelov prechádza do pešieho mlatového chodníka. V juhovýchodnom cípe do riešeného územia zasahuje časť dočasného obrátiska autobusov a trolejbusov MHD a zastávka MHD so zastávkovou nikou a prístreškom. Na južnom okraji riešeného územia súbežne s Vihorlatskou a Sibírskou ulicou vedie verejné osvetlenie ktorého stožiare sú zároveň podpornými bodmi trolejbusového vedenia.

Plocha je rovinatá, len s malými lokálnymi nerovnosťami.

c) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce

V záväznej časti platného územného plánu obce Ľubotice sú pre riešené územie stanovené viaceré regulatívy dotýkajúce sa riešeného územia ÚPN-Z Rajpark:.

V úvodnej kapitole „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a jeho funkčného využitia je stanovené:

- zastavané územie obce bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú a zónu výrobo-obslužnú
- hlavnú hranicu medzi oboma zónami budú tvoriť koridory ciest I/18 a I/20 (MK2)
- obytná zóna sa bude rozvíjať na východ a juh od uvedených koridorov
- výstavba bytových domov sa bude rozvíjať vo väzbe na jestvujúcu zástavbu na sídlisku Sekčov a bytové domy Pod hájom, v nižších polohách medzi koridormi ciest MK5, MK8 a ulicou Sibírskou
- vyššia občianska vybavenosť miestneho významu a vyššieho významu sa bude sústreďovať v území pozdĺž komunikačného koridoru MK2
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.

Základnou požiadavkou na riešenie územného plánu zóny Rajpark Ľubotice je dodržať obytný charakter prevažnej časti riešeného územia bez prvkov a aktivít znižujúcich kvalitu životného prostredia existujúcich aj navrhovaných obytných plôch v okolitom území. Plochy západne od riešeného územia sú podľa územného plánu obce plochami pre občiansku vybavenosť, ktorá má mať aj funkciu bariérovej zástavby voči negatívnym vplyvom z dopravy na ceste I. triedy (Prešovská ulica v Ľuboticiach a Ulica arm. gen. Svobodu v Prešove) na riešené územie. Plochy severne od neho po koridor preložky Ľubotického potoka sú územím pre ďalšie rozširovanie obytnej zóny obce so zástavbou bytovými domami a prislúchajúcej občianskej vybavenosti.

Podľa platného územného plánu obce sa v riešenom území nachádzajú štyri funkčné plochy – plocha bývania v bytových domoch, plocha občianskej vybavenosti, polyfunkčná plocha bývania a občianskej vybavenosti a plochy verejnej zelene, pre ktoré platia nasledujúce regulatívy:

B1) Plochy bytových domov nad 4 n.p. - plochy medzi komunikáciami MK8, MK5 a ul.Sibírska

prípustné funkčné využitie plôch BD:

- objekty bytových domov nad 4 n.p. s plochami dopravnej vybavenosti obsluhujúcej bytové domy,
- plochy obytnej zelene, s maloplošnými ihriskami pre detí rôznych vekových skupín,
- plochy a objekty technickej vybavenosti obsluhujúce prislúchajúci súbor BD,

obmedzené funkčné využitie plôch BD (max. 20% celk. zast. plochy) :

- objekty a prevádzky základného občianskeho vybavenia mimo prevádzok verejného stravovania,
- objekty zapustených, resp. polozapustených hromadných garáží s pochôdnou zelenou strechou,

neprípustné funkčné využitie plôch BD:

- objekty a zariadenia funkčne nesúvisiacich s bývaním,
- objekty rodinných domov,
- samostatné radové garáže
- zariadenia verejného stravovania
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, areály poľnohospodárskej výroby, parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb a všetky ostatné prevádzky znižujúcich kvalitu bývania,

Zásady a regulatívy:

- každý bytový dom musí mať v rámci svojho pozemku zabezpečené parkovacie stánie pre bývajúcich v súlade s príslušnou STN, - odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku (hromadné viacúrovňové parkovanie a pod.)
- výškový limit - max 6 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia od úrovne príľahlého upraveného terénu - tvarová charakteristika – ploché strechy - výškový limit podstavaných a pristavaných objektov ZOV - max. 1 n. p., od úrovne príľahlého upraveného terénu,
- prevádzky ZOV nesmú byť prístupné z vnútroblokových obytných priestorov bytových domov
- koeficient zastavanosti max.0,5,
- koeficient zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4.

C1,C2) Polyfunkčné plochy (bývanie –občianska vybavenosť)

prípustné funkčné využitie:

- bývanie vo forme bytových domov
- zariadenia OV nevyžadujúce si každodenné zásobovanie a nevytvárajúce zvýšený hluk z prevádzky (50 dB v noci a 60 dB cez deň),
- zariadenia nevyžadujúce veľké parkovacie plochy a veľké hospod. zázemie, špecializované predajne

obmedzené funkčné využitie (max. 20% plochy):

- maloplošné predajne potravín so špecializovaným sortimentom nevyžadujúce denné zásobovanie,

neprípustne funkčné využitie :

- prevádzky výrobných služieb a administratívy
- prevádzky výrobo-hospodárskeho charakteru.

- prevádzky OV vyžadujúce si každodenné zásobovanie a vytvárajúce zvýšený hluk z prevádzky (50 dB v noci a 60 dB cez deň),

Zásady a regulatívy:

- zariadenia OV budú tvoriť iba doplnkovú funkciu k funkcii bývania. Ich umiestnenie bude v 1.n.p. (parteri) bytového domu,
- zásobovanie prevádzok OV nesmie byť v kolízii s obytným priestorom bytového domu (vnútroblok),
- max. výška bytových domov na plochách C1 -6 n.p.
- max. výška bytových domov na plochách C2 -4 n.p.
- typ strechy- plochá strecha.
- plochy striech predstavanej OV využívať ako terasy bytov, príp. zelené strechy,
- koeficient zastavanosti na plochách C1 min. 0,5 – max.0,7.
- koeficient zastavanosti na ploche C2 max. 0,5

D1) Plochy občianskej vybavenosti – medzi MK2 (ul. Gen. Svobodu) a MK8

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- služobné byty,
- plochy verejnej zelene,
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príľahlé prevádzky,

obmedzené funkčné využitie plôch OV (max. 20% plôch)

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch OV:

- prevádzky výroby a skladového hospodárstva,
- objekty pre trvalé bývanie.

Zásady a regulatívy:

- územie vyhradené pre veľké OD typu supermarketov
- v území nedovoliť výstavbu malých prevádzkových zariadení
- v rámci plôch jednotlivých zariadení OV realizovať parkoviska pre zákazníkov, rozptylné pešie plochy a sadovú výsadbu,
- hospodársky prístup k zariadeniam segregovať od peších verejných priestorov a hlavných vstupov pre verejnosť,- orientovať ho od komunikácie MK8
- hlavné nástupy zákazníkov situovať k hlavným peším ťahom- komunikácia MK2- ul.gen. Svobodu - dopravný prístup riešiť z obslužných komunikácii mimo MK2
- pohotovostné záchytné parkoviska orientovať do hlavných verejných komunikačných priestorov ulice MK2
- hlavné priečelia s nástupmi u zariadení OV situovať do uličného priestoru komunikácie MK2-ul.gen. Svobodu,
- hlavné parkovisko zákazníkov riešiť ako hromadné mimoúrovňové parkovisko v suterénoch prevádzkových objektov
- koeficient zastavanosti 0,8.
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu.

L2 Plochy verejnej zelene

prípustné funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- plochy vysadené zeleňou,

- chodníky a oddychové plochy s lavičkami,
- obmedzené funkčné využitie plôch verejnej zelene:
- detské ihriská, maloplošné prvky pre hru detí predškolskeho veku, prvky drobnej architektúry, prvky informačného systému,
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,
- neprípustné funkčné využitie plôch verejnej zelene:
- akékoľvek ostatné stavby.

Pri riešení technického vybavenia územia je potrebné zohľadniť tieto záväzné zásady:

Doprava

- Základný komunikačný systém územia Ľubotíc tvoria komunikácie:

Obytné územie

MZ I/18, MK2, Makarenkova, MK4, MK5, MK6, MK8, MK8-1, MK1.

- navrhovanú miestnu zbernú komunikáciu MK5 zriadiť v kategórii MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B3
- ostatné navrhované a jestvujúce miestne zberné a obslužné komunikácie zriadiť resp. upraviť v kategóriách podľa platnej STN 73 6110 (MO 8/40, MO 7,5/40, MOU 7,5/30, MO 6,5/40, MOU 6,5/30 a MO 4,25/30),

Zásobovanie vodou

- dobudovať verejný vodovod na celom území obce,

Odkanalizovanie

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov,
- dobudovať verejnú kanalizáciu na celom území obce,
- realizovať systém odvedenia dažďových vôd zo striech a spevnených plôch tak, aby pri vyústení do recipientu nebola prekročená úroveň povrchového odtoku zodpovedajúca súčasnému stavu,

Zásobovanie elektrickou energiou

- zrealizovať NN rozvody v navrhovanej zástavbe,
- nové NN a VN rozvody v zastavanom území realizovať formou podzemných káblov,
- dobudovať systém verejného osvetlenia v zastavanom území obce.

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- zabezpečiť ekologickú prevádzku všetkých tepelných zdrojov na území obce, zvlášť vo väčších hospodárskych prevádzkach,
- založiť zeleň na všetkých vhodných plochách; zvýšiť estetiku obytných skupín, uličných koridorov i samotných objektov a zabezpečiť ich permanentnú údržbu,
- dobudovať verejný vodovod,
- dobudovať verejnú kanalizáciu v obci.

V riešenom území sa predpokladá umiestnenie nasledujúcich verejnoprospešných stavieb:

I) Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme

4. miestne komunikácie a rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií,
5. hlavné pešie komunikácie
10. všetky nové transformovne pre RD a BD a elektrické NN a VN kábelové a vzdušné vedenia,
11. vodovodná sieť,
12. kanalizačná sieť,
14. všetky nové vedenia a zariadenia telekomunikácií.

d) Vyhodnotenie limitov využitia územia

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia, stavebné uzávery, prírodné zdroje alebo kultúrne pamiatky alebo pamiatkové územia a ich ochranné pásma, vyžadujúce osobitnú ochranu a limitujúce využívanie územia. V uličnom koridore Vihorlatskej ulice vedú podzemné inžinierske siete s ochrannými pásmami podľa príslušných právnych predpisov:

- ochranné pásmo 22 kV VN el. kábelového vedenia 1 m na obe strany
- ochranné pásmo verejného vodovodu DN 500 mm 1,5 m od okraja potrubia na obe strany
- ochranné pásmo verejnej kanalizácie DN 1200 mm 2,5 m od okraja potrubia na obe strany.

Terén v riešenom území je rovinatý a neobmedzuje jeho stavebné využitie.

Na navrhovanú zástavbu v riešenom území boli vytvorené potrebné podmienky v rámci vybudovanej technickej infraštruktúry sídliska Sekčov, vyhovujúce body napojenia sú prevažne na severnom okraji Vihorlatskej ulice. Južným okrajom lokality vedú základné vedenia inžinierskych sietí dostatočnej kapacity, umožňujúce napojenie aj intenzívnej zástavby – vodovodné prírodné potrubie DN 500 mm z vodojemu Sekčov III., kanalizačný zberač GX DN 1200 mm a 2x22 KV VN el. vedenia zemným káblom. Vodárenské zdroje Východoslovenskej vodárenskej sústavy, kapacity Čistiarnie odpadových vôd v Kendiciach aj výkon elektrických staníc Prešov I a Prešov III majú dostatočnú rezervu využiteľnú pre navrhovanú výstavbu. Vodojem Sekčov III. má dno v nadmorskej výške 304,5 m n.m. a jeho tlakové pásmo siaha do výšky 279,5 m n.m., čo je pri priemernej výške terénu v riešenom území 245,0 m n.m. postačujúce pre výstavbu cca 11 až 12– poschodových budov.

Dopravná obsluha riešeného územia bude zabezpečená napojením na Vihorlatskú ulicu v Prešove a navrhované miestne cesty MK4 a MK5 v Ľuboticiach. Vihorlatská ulica aj navrhovaná cesta MK5 sa napájajú na štvorpruhový prietah cesty I. triedy č. 20 v križovatkách Vihorlatská/Arm.gen. Svobodu a MK5/Prešovská. Križovatka Vihorlatská/Arm.gen. Svobodu je svetelne riadená s preferenciou verejnej hromadnej dopravy. Prietah cesty I/20 ako zberná miestna cesta má dostatočnú kapacitu na napojenie navrhovanej zástavby, čo sa výrazne zlepší po dostavbe II. etapy rýchlostnej cesty R4-severný obchvat mesta Prešov v roku 2027, lebo sa tým zredukuje tranzitná doprava vedená v súčasnosti po tejto ceste.

Dotknuté plochy sú mimo územia ohrozované povodňami.

Riešené územie je súčasťou intravilánu obce stanoveného k 1.1.1990 a zastavaného územia obce, na ktoré už bol vydaný predbežný súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy. Prevažná časť dotknutých pozemkov bola už vyňatá z pôdneho fondu a sú to tzv. ostatné plochy, len v severozápadnej časti lokality sú pozemky evidované ako trvalé právne porasty. Dotknuté pozemky nie sú už dlhodobo využívané na poľnohospodársku výrobu. Lesná pôda sa v riešenom území nenachádza.

Riešené územie je určené na zastavanie a leží v zastavanom území/intraviláne obce. Limity využitia riešeného územia stanovujú regulatívy platného územného plánu obce. Pre zástavbu bytových domov je to maximálne 6 nadzemných podlaží a index zastavanosti územia 0,5, pre polyfunkčnú zástavbu na okraji Vihorlatskej ulice 6 nadzemných podlaží a index zastavanosti 0,7, a pre plochu občianskej vybavenosti na západnom okraji riešeného územia maximálna podlažnosť 4 nadzemné podlažia a index zastavanosti 0,8.

e) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov

Navrhované funkčné využitie územia riešenej lokality vychádza z platného územného plánu obce a schváleného zadania pre územný plán zóny Rajpark Ľubotice. Najväčšiu časť lokality, jej strednú a severnú časť, tvorí plocha pre výstavbu bytových domov s podzemnými parkoviskami. Na južnom okraji riešeného územia je navrhnutá zástavba polyfunkčných bytových domov s prevádzkami občianskej vybavenosti (obchody, služby), na juhozápadnom okraji objekty občianskej vybavenosti (obchody, služby, administratíva, ...).

Na ploche bytových domov v strednej a severnej časti riešeného územia je navrhnutá výstavba 6-podlažných bytových domov dvoch typov – v južnej a severnej línii doskových dvojsekciových domov so 41 bytmi v jednom dome, v strednej línii vežových jednosekciových bytových domov s 22 bytmi v jednom dome. Bytové domy v jednotlivých líniiach budú prepojené podzemným podlažím využitým na podzemné parkovisko. V tejto časti riešeného územia tak bude umiestnených $7 \times 41 = 287$ a $4 \times 22 = 88$ bytov, t.j. spolu 375 bytov.

Na ploche polyfunkčnej zástavby umiestnenej pozdĺž úseku Vihorlatskej ulice a vo východnom nároží Vihorlatská/MK8 je navrhnutá výstavba štyroch 6-podlažných obytných sekcií s podstavanou a pristavanou jednopodlažnou občianskou vybavenosťou s podzemným parkoviskom. V tejto časti lokality bude 75 bytových jednotiek a cca 1500 m² úžitkovej plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti.

Na ploche občianskej vybavenosti na západnom nároží Vihorlatská/MK8 je navrhnutá výstavba štvorpodlažných bodových budov s jednopodlažným prepojovacím podlažím a podzemným podlažím pre podzemné parkovisko. Kapacita navrhovaných budov je 2700 m² podlažnej plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti.

Celkovo je v riešenom území navrhnutá výstavba 450 bytov a 4560 m² úžitkovej plochy pre občiansku vybavenosť. Vzhľadom na blízkosť obchodného centra MAX je potrebné počítať prevažne s maloplošnými prevádzkami doplnkových prevádzok obchodu a služieb, zdravotníctva a pod., vzhľadom na susedstvo bývania prevádzok bez negatívnych vplyvov na okolie, a administratívou (kancelárske priestory).

Pri navrhovaní kapacít navrhovanej výstavby a súvisiaceho technického vybavenia územia je potrebné vychádzať z predpokladanej obľobnosti bytov 3,45 osoby na bytovú jednotku stanovenú v

platnom územnom pláne obce pre návrhové obdobie. Pri navrhovanom počte 450 bytov je v obytnom súbore Rajpark Ľubotice predpokladaný počet 1553 obyvateľov.

Plochy pre výstavbu bytov a občianskej vybavenosti dopĺňajú plochy pre technické vybavenie územia – dopravnú a technickú infraštruktúru - a verejnú zeleň. Verejná dopravná a technická infraštruktúra je sústredená v uličných koridoroch a vnútroblokových plochách. Hlavnými uličnými koridormi sú Vihorlatská ulica na južnom okraji a miestna komunikácia MK8 v západnej časti riešeného územia, vedľajšími priestor miestnych obslužných komunikácií napojených na komunikáciu MK8. Vnútroblokové priestory sú pri polyfunkčných budovách a objektoch občianskej vybavenosti v južnej časti lokality.

Samostatné plochy verejnej zelene sú v uličnom koridore miestnej komunikácie MK8, prevažná časť plôch zelene bude súčasťou funkčnej plochy bytových domov, pričom časť z nich bude nad podzemnými parkoviskami.

Riešenie dopravy

Riešenie dopravnej infraštruktúry vychádza z existujúcej cestnej siete v príľahlom území a platných územných plánov obce Ľubotice a mesta Prešov. Západne od riešeného územia vedie cesta I. triedy č.20, ktorá má v zastavanom území obce funkciu miestnej zbernej komunikácie funkčnej triedy B1. Na túto cestu sa napája hlavná existujúca prístupová miestna cesta k riešenému územiu vedúca Vihorlatskou a Sibírskou ulicou na území mesta Prešov. Touto cestou je dopravne sprístupnená severná časť sídliska Sekčov a južná časť obce Ľubotice a sú po nej vedené aj linky mestskej hromadnej dopravy. Druhým, zatiaľ len plánovaným dopravným napojením na cestu I/20 má byť križovatka pri Ľubotickom (Ortášskom) potoku a z nej vedúca miestna zberná cesta funkčnej triedy B3, v platnom územnom pláne obce označená ako MK5. Na priamu obsluhu zástavby v riešenom území bude slúžiť miestna obslužná cesta funkčnej triedy C2, v územnom pláne obce označená ako MK8, prepájajúca Vihorlatskú ulicu s plánovanou MK5 na rozhraní plánovaných funkčných plôch občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch vrátane západnej časti riešeného územia zóny Rajpark. Miestna komunikácia MK8 je hlavnou obslužnou komunikáciou pre navrhovaný obytný súbor Rajpark a je pre jeho výstavbu podmieňujúcou investíciou. MK8 je navrhnutá v kategórii MO 8/40 ako dvojpruhová obojsmerná cesta so zelenými pásmi pre oddelenie nemotoristickej dopravy. Po MK8 má viesť aj linka hromadnej autobusovej dopravy, na čo je vybavená zastávkovými nikami s prístreškami. V uličnom koridore MK8 za zelenými pásmi sú vedené aj obojstranné pešie chodníky šírky min. 2,0 m a cyklistická cestička kategórie D2 3/20. Na cestu MK8 sa napájajú miestne obslužné cesty kategórie C3 MO 7,5/30 zabezpečujúce priamu dopravnú obsluhu jednotlivých budov v riešenom území a napojenie všetkých pozemných a podzemných parkovísk. V uličnom koridore miestnych obslužných ciest funkčnej triedy C3 sú umiestnené obojstranné chodníky pre peších šírky 2 m a pozemné parkoviská s kolmými parkovacími miestami šírky 2,50 m.

Peší chodník a cyklistická cestička sú navrhnuté aj pozdĺž Vihorlatskej ulice.

Potreba parkovacích miest:

V obytnom súbore Rajpark je navrhnutá výstavba 450 bytov a 4200 m² úžitkovej plochy pre občiansku vybavenosť. Vzhľadom na veľkostnú štruktúru navrhovaných bytov je potreba parkovania podľa STN 73 6110:

- pre malé byty	372 b.j. x 1,0 pm/bj = 372 pm
- pre byty strednej veľkosti.....	71 b.j. x 1,5 pm/bj = 107 pm
- pre veľké byty	7 b.j. x 2,0 pm/bj = 14 pm
spolu	450 b.j. 493 pm

Potreba parkovacích miest pre občiansku vybavenosť:

- pre obchody a služby:	2720 m ² úž.pl.	1 pm/30 m ² = 90 pm
- administratíva:	1840 m ² úž.pl.	1 pm/30 m ² = 61 pm
spolu		151 pm
Potreba celkom:		644 pm

V rámci obytnej zóny Rajpark je navrhnuté:

- pozemné parkoviská	129 pm
- podzemné parkoviská	561 pm
spolu	690 pm

Navrhnutý počet parkovacích miest je dostatočný.

Zásobovanie pitnou vodou

Obytný súbor Rajpark bude pitnou vodou zásobovaný s verejného vodovodu napojením na prívodné potrubie DN 500 vedené z vodojemu Sekčov III po severnom okraji Vihorlatskej ulice. Ako vodárenské zdroje budú využité zdroje Východoslovenskej vodárenskej sústavy, vodojem Sekčov III je zásobovaný z vodárenskej nádrže Starina, ktorá má dostatočnú kapacitu pre požadovaný odber.

Špecifická potreba vody je určená podľa Vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z. z. na výpočet potreby vody, kde pre vybavenosť bytov s lokálnym ohrevom teplej vody a vaňovým kúpeľom sa uvažuje s potrebou 135 l.os⁻¹.d⁻¹. Pre občiansku a technickú vybavenosť počítame s potrebou 25 l.os⁻¹.d⁻¹ na obyvateľa. V riešenom území sa počíta s výstavbou 450 bytov s obložnosťou 3,45 obyv/byt, t.j. 1553 obyvateľmi.

Spotrebisko	Počet obyvateľov	Špecifická potreba vody	Priemerná potreba vody			Maximálna denná potreba vody			Maximálna hodinová potreba vody		
	M	go	Qp			Qm			Qh		
	osoby	l/os/d	m3/d	m3/hod	l/s	m3/d	m3/hod	l/s	m3/d	m3/hod	l/s
Rajpark Ľubotice	1553	160,0	248,48	10,35	2,88	397,57	16,57	4,60	715,62	29,82	8,28

Skutočná potreba vody bude nižšia o cca 15 až 20 %, lebo v navrhovanej zástavbe sa počíta s využívaním dažďovej vody ako úžitkovej vody.

Na prívodné potrubie D500 vo Vihorlatskej ulici bude napojené vodovodné potrubie min. D150 vedené v koridore navrhovanej miestnej komunikácie MK8, pričom sa počíta výhľadovo s jeho predĺžením severným smerom pre zásobovanie pitnou vodou budúcej zástavby na susediacich plochách. Uličné distribučné vodovody budú min. D110 a budú zabezpečovať aj potrebu požiarnej vody. Distribučné vodovody budú zokruhované v rámci riešeného územia.

Technické riešenie rozvodov pitnej vody bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

Odkanalizovanie

V príslušnom území sídliska Sekčov v k.ú. Prešov aj susediacom obytnom súbore Pod hájom v k.ú. Ľubotice je vybudovaná jednotná kanalizačná sieť dimenzovaná aj na odvod odpadových vôd z územia obytného súboru Rajpark. Stoka GX DN 1200 mm vedie v ceste na Vihorlatskej ulici po južnom okraji riešeného územia, na jeho západnom okraji prechádza priamo do plochy riešeného územia na pozemok vedľa cestného telesa Vihorlatskej ulice.

Územie obytného súboru Rajpark Ľubotice bude odkanalizované jednotnou kanalizáciou zaústenou do existujúcej stoky GX DN 1200 vo Vihorlatskej ulici. Do jednotnej kanalizácie budú zaústené splaškové vody z navrhovanej zástavby, dažďové vody zo spevnených plôch a len prebytočná dažďová voda zo striech budov, ktorá bude v prevažnej miere zachytávaná do retenčných nádrží a využívaná ako úžitková voda.

Predpokladané priemerné denné množstvo splaškových vôd sa rovná predpokladanej potrebe vody pre obyvateľstvo a občiansku vybavenosť v riešenom území, t.j. $Q_d = 397,57 \text{ m}^3/\text{deň} = 4,60 \text{ l/s}$.

Maximálny bezdažďový denný prietok splaškov $Q_d = Q_{24} \times k_d$

$$k_d = 2,0$$

$$4,60 \times 2,0 = 5,20 \text{ l.s}^{-1} = 795,14 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1}$$

Maximálny bezdažďový hodinový prietok splaškov $Q_{h\max} = (k_h \times k_d \times Q_{24}) : 24$

$$k_h = 1,8$$

$$(1,8 \times 2,0 \times 397,57) : 24 = 59,6 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1} = 16,55 \text{ l/s}$$

Minimálny bezdažďový hodinový prietok splaškov $Q_{h\min} = (k_{\min} \times Q_{24}) : 24$

$$k_{\min} = 0,60$$

$$(0,60 \times 397,57) : 24 = 9,94 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1} = 2,76 \text{ l.s}^{-1}$$

Denná produkcia znečistenia:

Spotrebisko	Počet obyvateľov	Znečistenie		
		BSK5	CHSK	NL
	osoby	kg/d	kg/d	kg/d
Ľubotice Rajpark	1553	93,18	186,36	85,42

Splaškové vody budú odvádzané verejnou skupinovou kanalizáciou Prešov do ČOV Kendice. Mechanicko-biologická ČOV Prešov-Kendice bola po rekonštrukcii uvedená do prevádzky v októbri r. 1996 s kapacitou:

$$Q_{24} = 640 \text{ ls}^{-1} = 55\,344 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1} = 2\,306 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$$

$$Q_{\max} = 960 \text{ ls}^{-1} = 3\,454 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$$

$$Q_{\min} = 416 \text{ ls}^{-1} = 1\,499 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$$

ČOV Kendice nie je plne využitá, svojou kapacitou a objektovou skladbou postačuje pre navrhované navýšenie množstva zaústených odpadových vôd a nie je potrebné uvažovať s dobudovaním iných objektov.

Dažďová voda zo striech navrhovaných budov a podzemných garáží bude zachytávaná do podzemných retenčných nádrží a využívaná ako úžitková voda. Celková plocha striech je cca 14.800 m², čo tvorí 39 % plochy riešeného územia. Množstvo odvádzaných dažďových vôd z riešeného územia tým klesne minimálne o 35 %. Tieto opatrenia zabezpečia naplnenie požiadavok zdržania povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente v súlade s ustanovením § 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9 Nariadenia vlády SR č. 269/2010 Z.z. Recipientom dažďových vôd je potok Sekčov.

Potrubia kanalizačnej siete je potrebné navrhnuť v zmysle STN 736701 na dvojnásobok maximálneho prietoku splaškových vôd $maxQ_{Sh}$ a predpokladaný prietok dažďových vôd pri 15-minútovom prudkom daždi znížený o retenciu vo vegetačných strechách a retenčných nádržiach. Stoková sieť sa vybuduje z rúr PVC minimálne DN 250 - 600 mm. Hlavná stoak vedená v koridore miestnej komunikácie MK8 bude min. DN 600, vedľajšie uličné stoky min. DN300. Trasa navrhovaných potrubí stokovej siete je vedená verejnými priestranstvami v uličných koridoroch a je navrhnutá tak, aby bolo možné na ňu napojiť všetkých producentov splaškových vôd cez čo najkratšie domové prípojky. Domové prípojky sa vybudujú z rúr PVC DN 200 - 250 mm.

Technické riešenie odkanalizovania územia bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

Zásobovanie elektrickou energiou

V riešenom území v súčasnosti nie je vybudovaná distribučná elektrická sieť. Južným okrajom lokality súbežne s Vihorlatskou ulicou vedie 2x22 kV VN el. vedenie zásobujúce existujúce trafostanice v príslušnom území v k.ú. Prešov a k.ú. Ľubotice. Súbežne s Vihorlatskou ulicou je vybudovaný rozvod verejného osvetlenia uvedenej ulice.

V riešenom území je navrhnutá výstavba 450 bytov v bytových domoch a 4200 m² úžitkovej plochy pre zariadenia občianskej vybavenosti. Pri všetkých navrhovaných objektoch sa počíta s elektrickým vykurovaním pričom objekty budú z energetickej stránky realizované v pasívnom štandarde. Z hľadiska "pravidiel pre elektrizačnú sústavu" všetky navrhované byty zaradujeme do kategórie "C" - plne elektrifikovaná domácnosť (aj vykurovanie).

Predpokladané podielové zaťaženie pre domácnosti:

Spotrebisko	Počet bytov celkom	Kategória C			Spolu
		Počet bytov	SbA kVA/b.j.	S max byt kVA	
Ľubotice Rajpark	450	450	1,614	726,300	726,300

Predpokladané podielové zaťaženie pre občiansku vybavenosť:

Druh zariadenia	Pi (kVA)	m	Pp (kVA)
Obchody, služby	550,00	0,68	374,00
Administratíva	460,00	0,68	312,80
Verejné osvetlenie	150,00	1,00	150,00
Spolu	1160,00		836,80

Celková potreba: 726,3 + 836,8 = 1563,1 kVA

V riešenom území je navrhnutá výstavba 4 kioskových trafostaníc pre jednotlivé etapy výstavby a funkčné územia:

- TS R1 400 kVA pre bytové domy v prvej etape výstavby a časť polyfunkčných budov pri Vihorlatskej ulici + verejné osvetlenie pre I. etapu výstavby
- TS R2 400 kVA pre bytové domy a verejné osvetlenie v druhej etape výstavby
- TS R3 250 kVA pre druhú časť polyfunkčnej výstavby v predpokladanej tretej etape výstavby
- TS R4 400 kVA pre budovy občianskej vybavenosti v samostatnej štvrtej etape výstavby.

Celková kapacita navrhovaných trafostaníc je 1650 kVA, ich umiestnenie zabezpečuje dosiahnutie potrebných napäťových pomerov v celom riešenom území.

Technické riešenie elektrických sietí v riešenom území bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

Elektronické informačné siete

V riešenom území bude vybudovaná optická sieť ftth s kapacitou minimálne 500 prípojných miest. Technické riešenie bude vychádzať z podmienok vybraného operátora. Sieť bude budovaná káblami uloženými v zemi v uličných koridoroch. Technické riešenie bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

Zásobovanie zemným plynom

V riešenom území nie je navrhované zásobovanie zemným plynom, varenie a vykurovanie objektov bude zabezpečené elektrickou energiou.

Zásobovanie teplom

V riešenom území nie je navrhované centrálné zásobovanie teplom. Vykurovanie objektov bude decentralizované, zabezpečené elektrickou energiou. Technické riešenie bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

f) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

Navrhovaná zástavba nadväzuje na susediace zastavané plochy v katastri mesta Prešov a obce Ľubotice.

Južne od riešeného územia susedí s navrhovanou zástavbou osempodlažná bloková zástavba bytovými panelovými domami sídliska Sekčov na území mesta Prešov. Na juhozápadnom okraji riešeného územia navrhovaná zástavba občianskej vybavenosti nadväzuje na objekt zábavno-obchodného centra MAX, ktorého hmotové riešenie zodpovedá 3 až 5-podlažnej zástavbe. Na východe susedia navrhované bytové domy s obytným súborom Pod hájom na území obce Ľubotice, tvoreným 5-podlažnými bytovými domami s pristavanými radovými garážami.

Z funkčného hľadiska navrhované obytné plochy nadväzujú na susediace plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti na plochy občianskej vybavenosti. Z hľadiska výškového členenia navrhovaná výstavba je mierne (o 1-2 podlažia) nižšia než susediaca zástavba sídliska Sekčov, čím vytvára prechod medzi výškou zástavby sídliska Sekčov na území mesta Prešov a nízkopodlažnou zástavbou rodinnými domami nachádzajúcimi sa severovýchodne od riešenej lokality na území obce Ľubotice.

g) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

V riešenom území sa nenachádzajú pozemky, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky.

h) Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb

Základné zastavovacie podmienky pre navrhovanú zástavbu vyplývajú zo záväznej časti územného plánu obce Ľubotice, v ktorej sú stanovené maximálna podlažnosť zástavby a index zastavanosti. Pre jednotlivé funkčné plochy je to:

- pre plochu bytových domov výška minimálne 4 a maximálne 6 nadzemných podlaží, zastavanosť plochy budovami maximálne 50 %
- pre polyfunkčnú plochu bývanie/občianska vybavenosť maximálne 6 nadzemných podlaží, zastavanosť plochy budovami maximálne 60 %
- pre plochu občianskej vybavenosti výška zástavby maximálne 4 nadzemné podlažia, zastavanosť plochy budovami maximálne 80 %.

Do zastavanosti pozemku sa nezapočítava plocha podzemných parkovísk ak sa nad nimi nachádzajú iné funkčné plochy – pešie chodníky a plochy, detské alebo športové ihriská, zeleň a pod.

Priestorovými zastavovacími podmienkami sú:

a) dodržanie šírky vymedzených uličných koridorov miestnych komunikácií

b) dodržanie odstupu zastavovacej čiary bytových domov 6 m od hranice uličného koridoru

c) osadenie objektov polyfunkčnej zástavby bývanie/občianska vybavenosť a objektov občianskej vybavenosti na uličnú čiaru totožnú s okrajom vymedzeného uličného koridoru.

Uličné koridory v riešenom území majú šírku:

a) v severnej časti Vihorlatskej ulice 12, 0 m

b) miestnej komunikácie MK8 28,0 m

c) južnej miestnej cesty pre I. etapu výstavby s jednostrannou zástavbou 21,5 m

d) severnej miestnej cesty pre II. etapu výstavby s obojstrannou zástavbou 27,5 m

Navrhovaná výstavba sa okrem troch bytových domov na severnom okraji lokality nachádza v území so stredným radónovým rizikom. Podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a

rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

i) Chránené časti krajiny

V riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené ani navrhované chránené časti krajiny.

j) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby

Vzhľadom na zložité majetkové vzťahy v riešenom území bude I. etapou výstavby v riešenom území výstavba južnej línie bytových domov na pozemkoch parc. č. KNC 3059/2, 3060/1 a 3060/2 k.ú. Ľubotice, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Melipen s.r.o., Bratislava, a ku nim prislúchajúcej miestnej obslužnej cesty a inžinierskych sietí južne od predmetných bytových domov. Podmieňujúcou investíciou pre túto výstavbu je výbudovanie dopravného prístupu realizáciou potrebného úseku miestnej obslužnej cesty MK8 a základného pripojenia riešenej lokality na inžinierske siete. Ďalšia etapizácia výstavby vyplynie z majetkového vysporiadania dotknutých pozemkov.

k) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Pozemkami na verejnoprospešné stavby sú pozemky pre výstavbu dopravnej a technickej infraštruktúry pre navrhovanú výstavbu, ktoré tvoria plochy pre navrhované uličné koridory v riešenom území. Z návrhu uličných koridorov vyplýva, že pozemkami na verejnoprospešné stavby sú všetky pozemky alebo časti všetkých pozemkov v riešenom území, t.j. pozemkov parc. č. KN-C 3056, 3057/1, 3057/2, 3058, 3059/1, 3059/2, 3080/1, 3060/2, 3029/2, 3030/2, 3031/3 a 3032/2 a prislúchajúcich častí pozemkov KN-C 3034/3 a 3061/1 k.ú. Ľubotice.

l) Návrh záväznej časti

1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Pre výstavbu na jednotlivých funkčných plochách v zóne Rajpark Ľubotice v lokalite Guľvanské platia regulatívy :

1.1. Regulatív B1) Plochy bytových domov nad 4 n.p.

a) prípustné funkčné využitie plôch:

- objekty bytových domov so šiestimi nadzemnými podlažiami a plochami dopravnej vybavenosti obsluhujúcej bytové domy,
- plochy obytné zelene s maloplošnými ihriskami pre detí rôznych vekových skupín,

- plochy a objekty technickej vybavenosti obsluhujúce prislúchajúce bytové domy,

b) obmedzené funkčné využitie plôch :

- objekty zapustených, resp. polozapustených hromadných garáží s pochôdnou a vegetačnou strechou,

c) neprípustné funkčné využitie plôch BD:

- objekty a zariadenia funkčne nesúvisiacich s bývaním,
- objekty rodinných domov,
- samostatné radové garáže
- zariadenia občianskej vybavenosti
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, poľnohospodárskej výroby, dopravné areály, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb a všetky ostatné prevádzky znižujúce kvalitu bývania,

d) ostatné podmienky:

- každý bytový dom musí mať v rámci svojho pozemku zabezpečené parkovacie miesta pre bývajúcich v súlade s príslušnou STN,
- odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku, maximálny dochádzkový vzdialenosť je 100 m (hromadné viacúrovňové parkovanie a pod.)
- výškový limit - 6 nadzemných podlaží od úrovne príľahlého upraveného terénu
- tvarová charakteristika – ploché strechy pochôdzne alebo vegetačné
- koeficient zastavanosti max.0,5,
- koeficient zelene v rámci funkčnej plochy nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4.

1.2 Regulatív C1 Polyfunkčné plochy bývanie – občianska vybavenosť

a) prípustné funkčné využitie plôch:

- bývanie vo forme polyfunkčných bytových domov
- zariadenia OV nevyžadujúce si každodenné zásobovanie a nevytvárajúce zvýšený hluk z prevádzky (50 dB v noci a 60 dB cez deň),
- zariadenia nevyžadujúce veľké parkovacie plochy a veľké hospod. zázemie, špecializované predajne

b) obmedzené funkčné využitie (max. 20% plochy):

- maloplošné predajne potravín so špecializovaným sortimentom nevyžadujúce denné zásobovanie,

c) neprípustné funkčné využitie :

- prevádzky výrobných služieb a administratívy
- prevádzky výrobo-hospodárskeho charakteru.
- prevádzky OV vyžadujúce si každodenné zásobovanie a vytvárajúce zvýšený hluk z prevádzky (50 dB v noci a 60 dB cez deň),

d) ostatné podmienky:

- zariadenia OV budú tvoriť iba doplnkovú funkciu k funkcii bývania. Ich umiestnenie bude v 1.n.p. (parteri) bytového domu a jednopodlažných prístavbách k bytovým domom,
- zásobovanie prevádzok OV nesmie byť v kolízii s obytným priestorom bytového domu
- výška bytových domov 6 n.p.
- tvarová charakteristika – ploché strechy pochôdzne alebo vegetačné
- plochy striech občianskej vybavenosti využívať ako terasy bytov, príp. zelené strechy,
- koeficient zastavanosti min. 0,5 – max.0,7.

1.3. Regulatív D1) Plochy občianskej vybavenosti

a) prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- služobné byty
- plochy verejnej zelene,
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príľahlé prevádzky,

b) obmedzené funkčné využitie plôch OV (max. 20 % plôch)

- administratívne prevádzky,

c) neprípustné funkčné využitie plôch OV:

- prevádzky výroby a skladového hospodárstva,
- objekty pre trvalé bývanie.

d) ostatné podmienky:

- v rámci plôch jednotlivých zariadení OV realizovať parkoviska pre zákazníkov, rozptylné pešie plochy a sadovú výsadbu,
- hospodársky prístup k zariadeniam segregovať od peších verejných priestorov a hlavných vstupov pre verejnosť, orientovať ho od komunikácie MK8
- hlavné priečelia s nástupmi zákazníkov situovať k hlavným peším ťahom – Vihorlatskej ulici a MK8
- hlavné parkovisko zákazníkov riešiť ako hromadné mimoúrovňové parkovisko v suterénoch prevádzkových objektov
- koeficient zastavanosti 0,8
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu.

2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

2.1. Automobilové komunikácie

2.1.1. Nadradenú cestnú sieť pre riešené územie tvorí prieťah cesty I/20 – Prešovská ulica na území obce Ľubotice. Dopravná sieť riešeného územia bude na ňu napojená prostredníctvom miestnych ciest v križovatkách s MK5 a Vihorlatskou ulicou.

2.1.2. Hlavnú automobilovú komunikáciu tvorí cesta MK8 kategórie MO 8/40 prepájajúca miestne komunikácie MK4/MK5 v Ľuboticiach s Vihorlatskou ulicou v meste Prešov. Uličný koridor komunikácie MK8 je 28,0 m, musí obsahovať obojstranné chodníky pre peších a cyklistickú cestičku D2 3/20 oddelené od automobilovej cesty zelenými pásmi.

2.1.3. Obslužnú cestnú sieť tvoria miestne obslužné cesty kategórie MO 7,5/30 napájajúce sa na komunikáciu MK8. Ich uličný priestor šírky 15,5 m musí obsahovať obojstranné chodníky pre peších a jednostranné pozemné parkovisko s kolmými parkovacími miestami.

2.1.4. V uličnom priestore Vihorlatskej ulice dobudovať chodník pre peších a cyklistickú cestičku oddelené od automobilovej cesty zeleným pásom.

2.2. Hromadná autobusová doprava

Pre vedenie liniek hromadnej autobusovej dopravy sú určené miestne cesty na Vihorlatskej ulici a miestna komunikácia MK8. Pre zastávky MHD je potrebné dobudovať zastávkové niky s prístreškami a spevnené nástupištia.

2.3. Cyklistická doprava

2.3.1. V obytnej zóne Rajpark vybudovať samostatné cyklistické cestičky v uličných koridoroch Vihorlatskej ulice a miestnej komunikácie MK8.

2.3.2. Cyklistické cestičky vybaviť orientačným a informačným systémom.

2.3.5. Pre bezpečnosť cyklistickej dopravy na miestnych obslužných cestách obmedziť maximálnu rýchlosť na 30 km/hod.

2.4. Pešie chodníky a plochy

2.4.1. Pešie chodníky pozdĺž miestnych ciest musia byť minimálne jednostranné, pozdĺž cesty MK8 obojstranné.

2.4.2. Pešie chodníky a plochy materiálovo odlíšiť od automobilových ciest, používať nešmykľavé materiály.

2.4.3. Všetky pešie chodníky a plochy musia byť bezbariérové.

2.5. Statická doprava

2.5.1. Statická doprava zahŕňa odstavné plochy, parkoviská a garáže pre motorové vozidlá.

2.5.2 Parkovacie plochy a garáže musia mať kapacitu zodpovedajúcu stupňu motorizácie min. 1:2,5.

2.5.3. Parkovacie miesta pre obytnú zástavbu riešiť na pozemkoch jednotlivých domov prednostne formou podzemných parkovísk, len doplnkovo formou pozemných parkovísk.

2.5.4. Parkovacie miesta pre osobné automobily musia byť súčasťou areálov občianskej vybavenosti a výrobných areálov.

2.5.5. V zóne Rajpark Ľubotice sa nesmú umiestňovať parkoviská pre nákladné automobily a autobusy.

2.5.6. Parkoviská s kapacitou nad 20 parkovacích miest je potrebné vybaviť nabíjacími stanicami pre elektromobily.

2.5.7 Pri všetkých objektoch občianskej vybavenosti vybudovať aj parkoviská pre cyklistov s kapacitou minimálne 20% potreby parkovania pre motorové vozidlá stanovenej podľa STN 73 6110.

2.6. Zásobovanie vodou

2.6.1. Zóna Rajpark Ľubotice bude zásobovaná vodou z verejného vodovodu napojením na vodovodné potrubie DN500 vo Vihorlatskej ulici. Zdrojom vody sú vodárenské zdroje Východoslovenskej vodárenskej sústavy (VN Starina).

2.6.2. Vodovodná sieť bude budovaná potrubím minimálneho priemeru DN110. Trasy vodovodných potrubí budú vedené vo verejných plochách v koridoroch miestnych komunikácií, zelených pásach alebo chodníkoch.

2.6.3. Akumulácia vody je zabezpečená vo vodojeme Sekčov III. , dodávka vody v rámci existujúceho tlakového pásma.

2.6.4. Na zníženie podielu pitnej vody na celkovej potrebe vody využívať zachytenú dažďovú vodu z retenčných nádrží ako úžitkovú vodu

2.7. Odkanalizovanie

4.9.1. Splaškové vody zo zóny Rajpark odvádzať verejnou kanalizáciou do ČOV skupinovej kanalizácie v Kendiciach.

4.9.2. Verejnú kanalizáciu budovať stokami priemeru min. DN 300, vedenými v zelených pásach alebo v miestnych cestách.

2.8. Povrchové vody

2.8.1. Na zníženie povodňových javov, zlepšenie využitia prírodných dažďových vôd, mikroklimatických pomerov v území a úsporu pitnej vody pri každej stavbe zrealizovať vodozadržné opatrenia, ak sa jedná o nepriepustnú plochu väčšiu ako 50 m² s dobou životnosti dlhšou ako 5 rokov. Pri ostatných stavbách sa tieto opatrenia odporúčajú.

2.8.2. Vodozadržnými opatreniami sú opatrenia na minimalizáciu alebo úplné vylúčenie odvádzania dažďových vôd do verejnej kanalizácie a ich priameho odvádzania do vodných tokov. Sú to opatrenia na vytvorenie záchytných priekop, zasakovanie dažďových vôd do terénu, spomalenie ich odtoku z územia alebo ich zachytenie do pozemných alebo podzemných nádrží na ďalšie využitie formou úžitkových vôd.

2.8.3. Všetky strechy v zóne Rajpark vybudovať formou plochých vegetačných striech, všetky objekty vybaviť podzemnými retenčnými nádržami na úžitkovú vodu.

2.9. Zásobovanie elektrickou energiou

2.9.1. Na zásobovanie zóny Rajpark el. energiou využívať 22kV el. vedenia uložené v zemi napojené z ES 110/22 kV Prešov I. resp. Prešov III.. Z týchto vedení vyviesť odbočky pre napojenie transformačných staníc 22/0,4 kV na území zóny.

2.9.2. Elektrické vedenia v zóne musia byť káblové uložené v zemi, trafostanice kioskové alebo vstavané v budovách.

2.10. Telekomunikačné rozvody

Telekomunikačné vedenia budovať formou siete fttb z optických káblov uložených v zemi.

2.11. Zásobovanie plynom

V zóne Rajpark nebudú vybudované rozvody zemného plynu.

2.12. Zásobovanie teplom

2.12.1 Zásobovanie teplom bude decentralizované, elektrické, riešené individuálne pre každý objekt alebo byt.

2.12.2. Pri vykurovaní budov využívať obnoviteľné zdroje energie - tepelné čerpadlá, fotovoltické panely, geotermálnu energiu a pod.

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

3.1. Priestorové zastavovacie podmienky:

- a) dodržanie šírky vymedzených uličných koridorov miestnych komunikácií
- b) dodržanie odstupeu zastavovacej čiary bytových domov 6 m od hranice uličného koridoru
- c) osadenie objektov polyfunkčnej zástavby bývanie/občianska vybavenosť a objektov občianskej vybavenosti na uličnú čiaru totožnú s okrajom vymedzeného uličného koridoru.

3.2 Uličné koridory v riešenom území majú šírku:

- a) v severnej časti Vihorlatskej ulice 12, 0 m
- b) miestnej komunikácie MK8 28,0 m
- c) južnej miestnej cesty pre I. etapu výstavby s jednostrannou zástavbou 21,5 m
- d) severnej miestnej cesty pre II. etapu výstavby s obojstrannou zástavbou 27,5 m

3.3. Základné zastavovacie podmienky pre navrhovanú zástavbu j sú stanovené ako maximálna podlažnosť zástavby a index zastavanosti. Pre jednotlivé funkčné plochy je to:

- pre plochu bytových domov výška 6 nadzemných podlaží, zastavanosť plochy budovami maximálne 50 %
- pre polyfunkčnú plochu bývanie/občianska vybavenosť maximálne 6 nadzemných podlaží, zastavanosť plochy budovami maximálne 60 %
- pre plochu občianskej vybavenosti výška zástavby maximálne 4 nadzemné podlažia, zastavanosť

plochy budovami maximálne 80 %.

3.4. Do počtu nadzemných podlaží sa nezapočítavajú technologické zariadenia a komunikačné priestory nad úrovňou prevažnej časti plochej strechy (napr. výťahové šachty, strojovne, schodištia).

3.5. Do zastavanosti pozemku sa nezapočítava plocha podzemných parkovísk ak sa nad nimi nachádzajú iné funkčné plochy – pešie chodníky a plochy, detské alebo športové ihriská, zeleň a pod.

3.6. Zástavba na území zóny Rajpark Ľubotice nesmie presiahnuť výšku 25 m od úrovne pôvodného terénu

4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

4.1. Všetky stavby musia mať zabezpečenú dodávku pitnej vody a elektrickej energie, odvádzanie splaškových vôd, odvod dažďovej vody do retenčných nádrží a pripojenie na elektronickú dátovú sieť.

4.2. Budovy musia mať vegetačné a/alebo pochôdzne strechy.

4.3. Vybavenosť bytových a polyfunkčných domov musí byť v súlade s ustanoveniami STN 73 4301 Budovy na bývanie.

5. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny

Zastavovacia čiara pre výstavbu severne od Vihorlatskej ulice je vo vzdialenosti 12 m od okraja vozovky na tejto ulici s výnimkou priestoru zastávkovej niky.

6. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Nestanovuje sa.

7. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Delenie pôvodných a sceľovanie nových pozemkov je potrebné pre vytvorenie samostatných pozemkov pre vymedzené uličné koridory.

8. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce

Pozemkami pre verejnoprospešné stavby na území zóny Rajpark Ľubotice sú pozemky alebo časti pozemkov parc.č. KN-C 3056, 3057/1, 3057/2, 3058, 3059/1, 3059/2, 3080/1, 3060/2, 3029/2, 3030/2, 3031/3 a 3032/2, 3034/3 a 3061/1 k.ú. Ľubotice nachádzajúce sa v uličných koridoroch vymedzených v grafickej časti Územného plánu zóny Rajpark Ľubotice.

9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Na území zóny Rajpark sú v súlade s územným plánom obce verejnoprospešnými stavbami:

- 9.1. miestne automobilové komunikácie
- 9.2. pešie komunikácie
- 9.3. cyklistické cestičky
- 9.4 elektrické VN a NN kábelové vedenia a transformovne
- 9.5 vodovodná sieť
- 9.6. kanalizačná sieť
- 9.7. vedenia a zariadenia telekomunikácií
- 9.8. verejná zeleň v uličných koridoroch.