

ZaD 16/2023 NÁVRH NA PREROKOVANIE





SMERNÁ ČASŤ

Obsah smernej časti ÚPD

1. Základné identifikačné údaje dokumentácie:	1
1.1. ďalšie identifikačné údaje:	2
1.2. dôvody obstarania ZaD ÚPD	2
1.3. ciele a úlohy	2
1.4. zoznam použitých podkladov	3
1.5. vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	3
1.6. prehľad schválených ZaD ÚPN-Z	4
1.7. prehľad navrhovaných ZaD ÚPN-Z č.16/2023	4
1.8. údaje o súlade ÚPN-Z so zadávacím dokumentom	8
2. Riešenie ÚPN-Z - ZaD 16/2023	8
2.1. vymedzenie hranice a opis riešeného územia	8
2.2. väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu obce	8
2.3. vyhodnotenie limitov využitia územia	8
2.4. vysvetlivky k záväznej časti ÚPN-Z ZaD 16/2023	12
2.5. vysvetlenie pojmov použitých záväznej časti ÚPN-Z ZaD 16/2023	12

1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE DOKUMENTÁCIE:

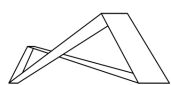
NÁZOV ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:

Územný plán zóny Krásna nad Hornádom, Zmeny a doplnky 16/2023

ORGÁN ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA OBSTARÁVAJÚCI DOKUMENTÁCIU:

Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Oddelenie Útvar hlavného architekta mesta Košice

SPRACOVATEĽ:



NEKONEČNO
ARCHITECTI

nekonečno, s.r.o., Vysokoškolská 1, 040 01 Košice

IČO: 47 922 966, obch. reg. Okr. súdu KE I,
oddiel: Sro, vl. č. 36432/V

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA ZA SPRACOVATEĽA:

Ing. arch. Matúš Človieček, autorizovaný architekt SKA, číslo autorizácie 2525AA

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Vladimír Debnár, č. reg.: 424

ČLENENIE DOKUMENTÁCIE ZMIEN A DOPLNKOV

Textová časť:

1. Základné údaje
2. Závazná časť

Grafická časť

- 02 Komplexný urbanistický výkres a návrh dopravy - záväzná časť
- 03 Infraštruktúra - záväzná časť

1.1. ďalšie identifikačné údaje:

Zadávací dokument:	Popis navrhovaných zmien a doplnkov - príloha č. 1 k výzve na predkladanie ponuky
Katastrálne územie:	Košice - Krásna nad Hornádom
Kód katastra:	828416
Kód obce (Košice):	599794
Kód okresu Košice IV:	805
Kód kraja:	8 - Košický kraj

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Ing. arch. Matúš Človieček

Ing. arch. Dominika Sidorová

Ing. Jarmila Balážová

1.2. dôvody obstarania ZaD ÚPD

Hlavným dôvodom obstarania zmien a doplnkov Územného plánu zóny Krásna nad Hornádom (ďalej aj ako ÚPN-Z) sú:

- premietnutie realizovaných stavieb v rámci riešeného územia do riešenia ÚPN-Z,
- čiastková adaptácia navrhovaného priestorového usporiadania na reálne majetkovo-právne pomery v riešenom území, definované aktuálnou vektorovou katastrálnou mapou,
- zapracovanie čiastkových zmien a doplnkov vyvolaných rozvojovými potrebami mestskej časti Košice - Krásna nad Hornádom,
- zapracovanie čiastkových zmien a doplnkov vyvolaných individuálnymi a kolektívnymi potrebami vlastníkov pozemkov vo vybraných lokalitách riešeného územia ÚPN-Z.

1.3. ciele a úlohy

1.3.1. čiastočná adaptácia priestorovej a funkčnej regulácie na aktuálne majetkové pomery,

1.3.2. čiastkový priemet realizovaných stavieb v riešenom území ÚPN-Z do grafického podania výkresovej časti,

1.3.3. návrh zmien a doplnkov podľa overovacích štúdií, odsúhlasených v rámci územnoplánovacej agentúry ÚHA MMK.

1.4. zoznam použitých podkladov

- 1.4.a. Digitalizovaná výkresová časť aktuálne platného návrhu ÚPN-Z, stav ZaD 2016, ÚHA MMK
- 1.4.b. CADové spracovanie výkresovej časti platného ÚPN-Z, stav ZaD 2016 (výkres č. 2 a 3), ÚHA MMK
- 1.4.c. Aktuálna vektorová katastrálna mapa riešeného územia ÚPN-Z, C-register - zdroj OÚKE, Katastrálny odbor
- 1.4.d. Digitálna vrstevnicová mapa riešeného územia v podrobnosti 1,0 m - zdroj ÚHA MK
- 1.4.e. Územný plán hospodársko sídelnej aglomerácie Košice (ÚPN HSA Košice)
- 1.4.f. Miestny územný systém ekologickej stability mesta Košice, september 2013, SAŽP - zdroj Mesto Košice
- 1.4.g. Popis navrhovaných zmien a doplnkov - príloha č. 1 k výzve na predkladanie cenových ponúk
- 1.4.h. Objednávka Mesta Košice č. O40000230020, z 06.09.2023
- 1.4.i. letecké snímky riešeného územia ÚPN-Z - zdroj mapový portál zbgis.skgeodesy.sk, gisplan.kosice.sk
- 1.4.j. DÚR SUPERMARKET FRESH KRÁSNA, 10/2022, Vivid Architekti
- 1.4.k. DRS KE, Rekonštrukcia a modernizácia cesty II/552 - Slanecká cesta, 01/2019, AMBERG Engineering
- 1.4.l. DÚR REZIDENCIA NÁBREŽNÁ, 06/2023, adf, s.r.o.
- 1.4.m. DSP Chodník, parkovisko, 02/2022, GMP construct, s.r.o.
- 1.4.n. OŠ Areál školy v Krásnej, 12/2022, OON Design, s.r.o.
- 1.4.o. Štúdia zmeny ÚPN-Z Lokalita ul. Opátska, 05/2021, PROJEX - Ing. arch. Legdan
- 1.4.p. DSP+DRS Združený chodník s cyklochodníkom, 02/2022, GMP construct, s.r.o.
- 1.4.q. DÚR+DSP Chodník zo Smutnej ulice na Hornú ulicu, 03/2023, Ing. Gabriel Krivda
- 1.4.r. OŠ Tramínova, 04/2022, livinark - Ing. arch. Branislav Ivan
- 1.4.s. Situačná schéma premiestnenia TS a zmena trasy VN rozvodu, VSD, a.s. + ÚHA MK

1.5. vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny

ÚPN-Z bol vo svojom súčasnom znení spracovaný v roku 1997 schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 545 20.02.1997. Závazná časť ÚPN-Z bola vyhlásená VZN Mesta Košice č. 50, prijatým formou uznesenia mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 579 22.02.2001. V časovom úseku 2001 až 2016 neprebehla žiadna významnejšia aktualizácia ÚPN-Z a prerokúvané a schvaľované boli len čiastkové zmeny a doplnky. V roku 2016 bolo schválené digitálne spracovanie ÚPN-Z. Súčasná platná metodika ÚPN-Z a regulácia, ktorá je v ňom uplatňovaná nezodpovedá metodike regulácie definovanej §13 vyhl. Min ŽP SR č. 55/2001 Z.z. Pre ÚPN-Z je potrebné spracovať komplexnú aktualizáciu, ktorú však, vzhľadom na súčasný stav stavebnej legislatívy, kedy sa pripravuje a priebežne schvaľuje nový súbor všeobecne záväzných právnych predpisov pre územné plánovanie, ktoré však ešte nie je konsolidované, nemožno zodpovedne naplánovať. Z uvedených dôvodov sa prehodnocovanie ÚPN-Z v tomto čase deje spracovaním zmien a doplnkov.

1.6. prehľad schválených ZaD ÚPN-Z

Číslo ZaD	Názov ZaD	Dátum schválenia	Číslo uznesenia MZ
01/1998	Pri hosp. dvore, Pri cintoríne, Pri jazere	15.10.1998	959
02/2000	Pri Hornáde, Ihrisko	27.04.2000	326
03/2002	Pri Hornáde	28.02.2002	844
04/2004	Čapáš, Pri mlyne	24.6.2004	464
05/2005	Pri cintoríne	30.06.2005	791
06/2006	Pri jazere	23.02.2006	986
07/2006	Na hore	14.11.2006	1240
08/2008	Východ	11.03.2008	382
09/2008	Na hore II.	05.06.2008	478
10/2009	Čapáš, Na hore	30.04.2009	795
11/2010	Golianova	23.02.2010	1066
12/2011	ZaD 2011	10.12.2012	464
13/2013	ZaD 2013	16.12.2013	805
14/2014	ZaD 2014	08.09.2014	1051
15/2016	ZaD 2016	12.09.2016	502

1.7. prehľad navrhovaných ZaD ÚPN-Z č.16/2023

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
16.1/2023	Golianova SZ	ÚHA MMK / vivid architekti, s.r.o.	10/2022
Popis riešenia podkladu			
Umiestnenie budovy supermarketu FRESH, terénneho parkoviska a vjazdov na pozemok. Súčasťou riešenia je aj návrh novej zastávky MHD (IHD) v smere na Ukrajiniskú ulicu.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zmena funkčného využitia pozemkov a priestorového usporiadania stavieb na pozemkoch v okolí križovatky Slanecká cesta - Golianova - Ukrajiniská. Umiestnenie supermarketu FRESH v nárožnej pozícii. Zmena funkčného využitia časti areálov na Slaneckej ceste zo súčasnej sprievodnej zelene komunikácie na plochy priemyselnej a stavebnej výroby, skladového hospodárstva a výrobných služieb (potvrdenie existujúcej funkcie). Čiastočná úprava príslušného úseku Slaneckej cesty - zakreslenie existujúceho stavu a návrh novej zastávky MHD (IHD) v dotyku supermarketu. Úprava trasovania pešieho chodníka na severnej strane Golianovej ulice. Súčasťou riešenia je úprava trasy električky podľa ÚPN HSA Košice.			
16.2/2023	IBV Pri jazere západ	ÚHA MK	09/2023
Popis riešenia podkladu			
V rámci viacerých predošlých ZaD boli navrhované úpravy dopravnej siete príslušných riešených území, ktoré neboli navzájom skoordinovalé. V dôsledku tohto javu vznikla v mieste prekrytia riešených území situácia, kde sa jednotlivé obslužné komunikácie stretávajú v navzájom neprepojitelných smeroch.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zmena priestorového usporiadania miestnych komunikácií - oprava nesúlady dopravných riešení viacerých predošlých ZaD v mieste ich vzájomného prekrytia. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
16.3/2023	IBV Pri jazere východ	adf, s.r.o.	06/2023
Popis riešenia podkladu			
Spracovaná DÚR navrhuje na pozemku južne od výpustných objektov odľahčovacej stoky výstavbu 2 bytových domov. Toto usporiadanie nie je v súlade s priestorovým usporiadaním stavieb v zmysle súčasného platného návrhu ÚPN-Z. Z tohto dôvodu je potrebná úprava grafickej časti ÚPN-Z.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Návrh štúdie je adaptovaný na objektívne javy, prítomné na pozemku (OP zemného a vzdušného VN káblového vedenia). Súčasťou zmeny je doplnenie chodníka pre peších v dotknutom rozsahu Ukrajinskej ulice podľa podkladov MÚ MČ Košice - Krásna n. Hornádom.			
16.4/2023	Nástupný priestor pred školou	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Predmetom riešenia lokality ZaD je uličný priestor severne od areálu ZŠ, s malým parčíkom, detským ihriskom a obslužnou komunikáciou v tvare slučky, ktorou je sprístupnený školský areál, časť pozemku kaštieľa a bytový dom. V rámci riešeného územia je potreba riešiť statickú dopravu, ktorá už čiastočne bola naplnená realizovanými verejnými parkovacími miestami.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Úprava priestorového usporiadania stavieb v predpriestore školského areálu podľa zrealizovaných terénnych parkovísk a podľa zámeru MÚ MČ Košice - Krásna n. Hornádom. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.5/2023	Návrh regulatívov pre areál školy	OON Design, s.r.o. / MÚ MČ	12/2022
Popis riešenia podkladu			
Využitie areálu ZŠ pre voľnočasové aktivity širšej verejnosti v čase mimo vyučovanie. Zámer zahŕňa vybudovanie viacerých budov pre šport a rekreáciu (multifunkčné športové haly) bez možnosti usporiadania podujatí. Súčasťou revitalizácie má byť aj doplnenie areálu dopravnými plochami pre obsluhu budov a údržbu plôch.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Nakoľko zámer nie je v čase spracovania dostatočne konsolidovaný, v riešení pozemku školského areálu bola vymedzená stavebná čiara s cieľom zabrániť negatívnemu dopadu budúcich stavieb na okolité pozemky a nehnuteľnosti. V rámci textovej časti sú doplnené regulačné limity stavebného využitia pozemkov v areáli.			
16.6/2023	Zakreslenie komunikácie - Kertésova	Zapracovanie skutkového stavu	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Podkladom je skutkový stav realizovanej dopravnej stavby - obslužnej, slepo ukončenej komunikácie			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Skutkový stav komunikácie je v celom rozsahu premietnutý do návrhu ÚPN-Z. Doplnené je predĺženie súčasnej komunikácie južným smerom pre dopravné napojenie pozemku v závere ulice. V rámci uvedeného pozemku je riešené obrátisko pre otáčanie vozidiel. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.7/2023	Pollova - Ukrajinská	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Umiestnenie prevádzky občianskeho vybavenia v mierke rodinného domu. Zámer je odsúhlasený v rámci územnoplánovacej agendy ÚHA MK.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zmena funkčného využitia pozemku z pozemkov a objektov rodinných domov na plochy a objekty bývania s podielom komerčnej vybavenosti. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
16.8/2023	IBV Pri ihrisku - námestie	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
V lokalite existuje spoločenská požiadavka na riešenie vonkajších športových plôch na pozemku rezervovanom pre námestie. Zámer je odsúhlasený v rámci územnoplánovacej agendy ÚHA MK.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Návrh nového regulačného listu s popisom určenej / prípustnej / nepripustnej funkcie pre pozemok.			
16.9/2023	Rodinné domy	Ing. arch. Legdan	05/2021
Popis riešenia podkladu			
Overovacia štúdia rieši sprístupnenie pozemku pre umiestnenie rodinného domu. Pozemok je obklopený okolitými pozemkami rodinných domov, bez priameho vstupu z ulice. Sprístupnenie pozemku je riešené novonavrhouvanou komunikáciou C3 MOK 3,75/30.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
V komplexnom urb. návrhu je riešená zmena priestorového usporiadania pozemkov a stavieb podľa overovacej štúdie. Dopravné a pešie napojenie pozemku je navrhované účelovou komunikáciou D1 3,76/30 v súlade s STN 73 6110.			
16.10/2023	Dom služieb (Barón)	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
V riešenom území lokality 16.10 (viď výkres č. 2) bolo viacero zámerov na stavebné využitie polyfunkčnou zástavbou s priestormi na bývanie ako aj občianske vybavenie. Zámerom je vytvorenie podmienok pre takúto výstavbu bližšie nešpecifikovaných objektov.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
V rámci výkresu č. 2 je riešená zmena funkčného využitia z plôch a objektov vyššieho občianskeho vybavenia na plochy zmiešaného bývania s vyšším podielom komerčnej vybavenosti. V záujme zamedzenia prípadných negatívnych dopadov na okolitú zástavbu a príslušné uličné priestory, je na pozemku stanovená stavebná čiara.			
16.11/2023	Nástupný priestor cintorína	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Súčasný návrh ÚPN-Z umiestňuje v predpriestore cintorína parkovisko, ktoré kapacitne nezodpovedá požiadavke nárazovej záťaže návštevními počas pohrebův a sviatkov. Priestorové usporiadanie navrhovaného parkoviska v zmysle ÚPN-Z je navyše, s prihliadnutím na STN a terénnu konfiguráciu, nerealizovateľné.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
V rámci ZaD je navrhnuté parkovisko rozdelené do viacerých výškových úrovní so samostatnými vstupmi z príľahlej obsluhovej komunikácie. Pozdĺž komunikácie je v rozsahu zodpovedajúcom parkovisku navrhovaný peší chodník pre oddelený pohyb chodcov a vozidiel. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.12/2023	Dopravné napojenie Na hore	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Súčasný návrh ÚPN-Z v rámci výkresu č. 2 navrhuje dopravné napojenie na ul. Polesná, ktoré nie je koncepčne doriešené. Lokalita Na hore je pritom dopravne sprístupnená obsluhovou komunikáciou, ktorá nie je zakreslená v návrhu ÚPN-Z.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zosúladenie návrhu ÚPN-Z s objektívnou skutočnosťou dopravných stavieb v rámci riešeného územia lokality č. 16.12. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
16.13/2023	Chodník pre peších	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Podkladom pre zmenu je projekt novonavrhovaného združeného chodníka pre peších a cyklistov z ulice „K majeru“ na ulicu „K lesu“. V súčasnom návrhu ÚPN-Z však nie je zakreslená ani existujúca obslužná komunikácia, ktorá sprístupňuje celé územie „Na hore“ a ku ktorej je navrhovaný chodník priradený.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zakreslenie existujúcej obslužnej komunikácie a priradeného chodníka podľa projektovej dokumentácie. Úprava riešeného územia ÚPN-Z tak, aby zahŕňal aj hore uvedené dopravné stavby. Úprava priestorového usporiadania dopravných stavieb na ulici „K majeru“ - doplnenie združeného chodníka v zmysle dokumentácie v rozsahu po križovatku s ulicou „Krajná“. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.14/2023	Šuhajova	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Návrh ÚPN-Z rieši ulicu Šuhajova ako zokruhovanú obslužnú komunikáciu. Realizáciou areálu DSS však v skutočnosti došlo k prerušeniu tohto okruhu uzavretým areálom služieb. V rámci návrhu ÚPN-Z je potrebné zohľadniť túto skutočnosť a riešiť 2 novovzniknuté slepé ukončenia prerušeného okruhu komunikácie.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Slepé ukončenia komunikácie sú doplnené obrátkami vozidiel podľa priestorových možností vymedzených majetkoprávnym usporiadaním pozemkov. V rámci zmeny je doplnená možnosť výstavby rodinného domu v rámci nadrozmerného pozemku. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.15/2023	Chodník Adamova	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Projektová dokumentácia rieši návrh krátkeho úseku pešieho chodníka v problematickom úseku stiesneného dopravného priestoru križovania ulíc Smutná, Adamova, Vyšný dvor.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Návrh chodníka je zapracovaný do ÚPN-Z v celom rozsahu. Zmena sa netýka textovej časti ÚPN-Z.			
16.16/2023	Na hore - rozšírenie zástavby	livinark - Ing. arch. Ivan	04/2022
Popis riešenia podkladu			
Zámer na rozšírenie zástavby rodinných domov severným smerom od Tramínovej ulice - predĺžením ulíc Tibavská a Tokajská. Súčasťou lokality je aj samostatný zámer na umiestnenie 2 radových domov na pozemku v blízkosti obrátiska MHD.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
ZaD rieši usporiadanie pozemkov a stavieb rodinných domov v zmysle riešenia podkladu. Rozsah riešenia je obmedzený súčasnou trasou vzdušného vedenia VN 110 kV a jej OP. Umiestnenie radových rodinných domov na pozemku pri obrátisku MHD je taktiež prispôsobené prítomnému OP VN 110 kV ako aj OP blízkej kioskovej trafostanice.			
16.17/2023	Zmena popisov prevádzok v legende	Neuvedený	Neuvedené
Popis riešenia podkladu			
Zoznam a popis prevádzok v legende výkresu č. 2 ÚPN-Z nezodpovedá skutočnosti.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Zoznam je upravený podľa skutočného charakteru a účelu prevádzok.			

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
16.18/2023	Zmena popisov prevádzok v legende	VSD, a.s. / ÚHA MK	Neuvedené

Popis riešenia podkladu

Zoznam a popis prevádzok v legende výkresu č. 2 ÚPN-Z nezodpovedá skutočnosti.

Popis úpravy ÚPN-Z

Zoznam je upravený podľa skutočného charakteru a účelu prevádzok.

1.8. údaje o súlade ÚPN-Z so zadávacím dokumentom

Návrh ZaD dokumentovaný touto dokumentáciou plne rešpektuje zadanie orgánu územného plánovania (Mesto Košice, prostredníctvom ÚHA MK).

2. RIEŠENIE ÚPN-Z - ZAD 16/2023

2.1. vymedzenie hranice a opis riešeného územia

Hranica riešeného územia ÚPN-Z je definovaná vo výkresovej časti ÚPD. Aktuálne platný návrh ÚPN-Z v niektorých častiach zasahuje aj do katastrálneho územia MČ Košice - Nad Jazerom (zástavba bytových domov na Tallinskej ulici). V rámci ZaD 16/2023, lok. 16.1 je navrhovaná úprava hranice riešeného územia tak, aby nezasahovala do správneho územia MČ Košice - Nad jazerom. Grafika ponechaná mimo hranice riešeného územia má mať podľa týchto ZaD len informatívny charakter za účelom dokumentácie priestorových návazností a vzťahov. V rámci riešenia lok. 16.16 v časti Na hore je naopak navrhované rozšírenie riešeného územia ÚPN-Z o novú zástavbu rodinných domov severným smerom.

2.2. väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu obce

Riešené územie ÚPN-Z je v nadradenej ÚPN-O - ÚPN HSA Košice v prevažnej miere definované ako obytné plochy málopodlažnej zástavby - návrh a stav, s centrálnou plochou občianskeho vybavenia. Východná časť riešeného územia ÚPN-Z je v rámci ÚPN HSA Košice definovaná ako sústava návrhových funkčných plôch pre výrobu sklady, stavebnú výrobu, viacpodlažnú obytnú zástavbu a občianske vybavenie. ZaD 16/2023 predstavujú v prevažnej miere lokálne úpravy funkčného využitia pozemkov a priestorového usporiadania stavieb, ktoré nemajú vplyv na urbanistickú koncepciu územia a ani na navrhované funkčné usporiadanie v zmysle ÚPN HSA Košice.

2.3. vyhodnotenie limitov využitia územia

Limity pre využitie územia sú stanovené riešením pôvodného ÚPN-Z. Tieto ZaD sú spracované na lokality v rámci pôvodného rozsahu riešeného územia ÚPN-Z a v rámci ich riešenie nedochádza k významnému navýšeniu stavebného využitia a ani navrhovaného počtu obyvateľov. Všetky riešené lokality v rámci ZaD 16/2023 predstavujú zmenu priestorového usporiadania, alebo funkčného využitia územia. Limity využitia územia definované pôvodným návrhom ÚPN-Z preto ostávajú naďalej v platnosti.

OCHRANNÉ PÁSMA (OP)OP pohrebiska

Novelizáciou zákona o pohrebníctve - zák. č. 131/2012 Z.z., v znení č. 389/2019 Z.z., bolo zrušené ochranné pásmo pohrebiska ku 31. marca 2020. Zrušenie OP pohrebiska je graficky zachytené vo výkrese č. 2 - Komplexný urbanistický výkres návrh dopravy.

OP verejného vodovodu a verejnej kanalizácie

v zmysle zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach

§ 19

- (1) K bezprostrednej ochrane verejných vodovodov alebo verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.
- (2) Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany
 - a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
- (3) Pásma ochrany podľa odseku 2 určí rozhodnutím okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja na základe žiadosti vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa. Vlastník verejného vodovodu alebo vlastník verejnej kanalizácie, prípadne ich prevádzkovateľ môže na základe žiadosti požiadať okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja o určenie pásiem ochrany inej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, ako sú ustanovené v odseku 2, z dôvodu miestnych podmienok. Žiadosť musí obsahovať odôvodnenie určenia inej vzdialenosti.
- (4) Pri vydávaní rozhodnutia prihladne okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja na technické možnosti riešenia pri súčasnom zabezpečení ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a na technicko-bezpečnostnú ochranu záujmov dotknutých osôb.
- (5) V pásme ochrany je zakázané
 - a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
 - b) vysádzať trvalé porasty,
 - c) umiestňovať skládky,
 - d) vykonávať terénne úpravy.
- (6) Vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľ je povinný na základe žiadosti poskytnúť žiadateľovi údaje o možnom strete jeho zámeru s pásmom ochrany do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Pri zasahovaní do terénu vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôbiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.

OP elektrifikačnej sústavy

v zmysle zákona č. 251/2002, Z.z. - o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 43

- (1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
- (2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri napätí
 - a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,

- pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e) nad 400 kV 35 m.
- (3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- (4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
- a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- (5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.
- (6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- (7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
- a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
- (8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
- a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
 - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- (9) Ochranné pásmo elektrickej stanice
- a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- (10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- (11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- (12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- (13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy 72) neustanovujú inak.

- (14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
- (15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

OP plynárenských zariadení a priamych plynovodov

v zmysle zákona č. 251/2002, Z.z. - o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 79

- (1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.
- (2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
- a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,
 - c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
 - d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
 - e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - f) 8 m pre technologické objekty,
 - g) 150 m pre sondy.
 - h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).
- (3) Technologické objekty na účely tohto zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorozynej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.
- (4) Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.
- (5) Zriaďovať stavby 71) v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
- (6) Vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a za podmienok určených prevádzkovateľom siete.
- (7) Poškodenie plynárenského zariadenia, zariadení, ktoré slúžia na jeho ochranu, je zakázané. Osoba, ktorá poškodí plynárenské zariadenie alebo zariadenie, ktoré slúži na jeho ochranu, je povinná okrem spôsobenej škody na plynárenskom zariadení alebo zariadení, ktoré slúži na jeho ochranu, uhradiť náklady na obnovenie dodávky a škodu za uniknutý plyn, ktorý unikol v dôsledku poškodenia plynárenského zariadenia alebo zariadenia, ktoré slúži na jeho ochranu. Pod nákladmi na obnovenie dodávky sa na účely tohto odseku rozumejú náklady na zemné práce, dopravu, materiál a pracovné náklady na opravu poškodeného plynárenského zariadenia alebo zariadenia, ktoré slúži na jeho ochranu.

OP lesa

v zmysle zákona č. 365/2005 Z.z. - zákon o lesoch

§ 10

- (1) Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- (2) Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Na udelenie záväzného stanoviska sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.

OP Letiska

Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Košice, vrátane ochranných pásiem leteckého pozemného zariadenia okrskový prehľadový rádiolokátor SRE, ktoré boli určené rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 09.11.2001. Samotný terén v riešenom území však už presahuje výšky stanovené týmito ochrannými pásmami, tzn. tvorí leteckú prekážku. V rámci prerokovania ZaD 007/2021 je potrebné zo strany DOpravného úradu SR, Divízia civilného letectva, stanoviť maximálnu prípustnú výšku stavieb a zariadení nestavebnej povahy, navrhovaných v rámci týchto ZaD.

2.4. vysvetlivky k záväznej časti ÚPN-Z ZaD 16/2023

Riešenie ÚPN-Z ZaD 16/2023 je regulované záväznou časťou platného ÚPN-Z. Špecifická regulácia niektorých lokalít riešených v rámci ZaD 16/2023 je spracovaná formou samostatných regulačných listov s označením príslušnej regulovanej lokality.

2.5. vysvetlenie pojmov použitých záväznej časti ÚPN-Z ZaD 16/2023

Podiel zelene na pozemku - PZ:

Minimálny percentuálny podiel zelených plôch z plochy pozemku. Počíta sa podľa metodiky Započítateľnej plochy zelene - Zz v zmysle záväzných regulatívov pre usporiadanie územia HSA Košice (záväzné regulatívy ÚPN HSA Košice), časť B.Urbanistická koncepcia, ods. 14

Koeficient zastavanosti - KZ:

Pomer medzi plochou zastavanou stavbami (t.j. budovami a spevnenými plochami) a plochou pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

Koeficient zastavanosti objektami - KZO:

Pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou pozemku.



ZÁVÄZNÁ ČASŤ

GOLIANOVA SZ

Opis:	Pozemok supermarketu a súvisiace časti okolitých uličných priestorov.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Podľa grafiky výkresu č. 1: - Pozemky a objekty občianskej vybavenosti - Plochy priemyselnej a stavebnej výroby, skladové hospodárstvo, výrobné služby - Prístupové a obslužné komunikácie - Pešie komunikácie		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Zriadiť chodník pre peších po obvode pozemku supermarketu v návaznosti na Slaneckú cestu a Golianovu ulicu, zriadiť zastávku MHD v zmysle grafiky výkresu č. 2. Vjazd a výjazd na pozemku supermarketu orientovať výlučne do Golianovej ulice.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2NP		
Max. výška zástavby:	14 m od úrovne terénu		
PZ:	0,3	KZ:	0,70
KZO:	0,55		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Na pozemku supermarketu vybudovať terénne parkovisko s kapacitou podľa STN 736110, v znení následných zmien STN.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri riešení architektúry budov zohľadniť vizuálnu exponovanosť územia a pozíciu pozemku, ktorá vytvára nástup do územia MČ Košice- Krásna nad Hornádom. Preferovať materiálovo a architektonicky kvalitné stvárnenie budov.			

IBV PRI JAZERE VÝCHOD			
Opis:	Pozemok stavebného súboru 2 bytových domov, súvisiace plochy zelene a parkovísk.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Podľa grafiky výkresu č. 1: - Pozemky a objekty bytových domov - Prístupové a obslužné komunikácie - Pešie komunikácie		
Prípustná funkcia:	Plochy rekreácie a oddychu, Plochy verejnej zelene a športovísk, Pozemky a objekty technickej infraštruktúry		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Vybudovať kapacity pre parkovanie podľa STN 736110, v znení následných zmien STN. Terénne parkovanie umiestňovať pozdĺž komunikácie na ul. Nábrežná. Prípadný vjazd na pozemok bytových domov orientovať na ul. Nábrežná.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	4NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	17 m od úrovne terénu		
PZ:	0,4	KZ:	0,60
KZO:	0,45		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Navrhnuť zabezpečenie priestoru výpustných objektov odľahčovacej stoky proti vstupu osôb (zábradlie, výsadba a pod.). Navrhnuť výsadbu stromovej zelene ako vizuálny filter medzi budovami a priestorom výpustných objektov.			

AREÁL ZŠ			
Opis:	Ohraničený areál základnej školy.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Plochy a objekty základného občianskeho vybavenia		
Prípustná funkcia:	Plochy rekreácie a oddychu, Plochy verejnej zelene a športovísk, Pozemky a objekty občianskej vybavenosti		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Vybudovať kapacity pre parkovanie podľa STN 736110, v znení následných zmien STN. Terénne parkovanie umiestňovať výlučne v rámci areálu školy. Terénne parkovanie riešiť prioritne formou spevnenej vegetačnej plochy typu „ecoraster“. Zriadiť max. 1 vjazd výjazd areálu na ul. Ukrajinská.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	4NP	+ podkrovie alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	17 m od úrovne terénu		
PZ:	0,3	KZ:	0,70
KZO:	0,55		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Nové objekty umiestňovať prioritne v polohách vzdialených od okraja areálu.			

IBV PRI IHRISKU - NÁMESTIE			
Opis:	Otvorený priestor námestia v centrálnej časti zástavby rodinných domov		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Pozemok námestia		
Prípustná funkcia:	Plochy rekreácie a oddychu, Plochy verejnej zelene a športovísk		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Vybudovať kapacity pre parkovanie podľa STN 736110, v znení následných zmien STN. Terénne parkovanie umiestniť v zmysle grafiky výkresu č. 1 na Ul. Alexandra Dubčeka. Terénne parkovanie riešiť prioritne formou spevnenej vegetačnej plochy typu „ecoraster“. Na plochu námestia nezriaďovať žiadne dopravné vjazdy.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	-		
Max. výška zástavby:	–		
PZ:	0,3	KZ:	0,70
KZO:	0,0		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Spevnené plochy doplniť stromovou zeleňou v zmysle adaptačných opatrení na zmiernenie dopadov klimatických zmien (výsadba prioritne na južných okrajoch spevnených plôch) - prevencia vytvárania urbánnych ostrovov tepla. Spevnené plochy prioritne riešiť s konštrukčnou skladbou umožňujúcou prirodzený priesak dažďových vôd do podlažia (ekomlat, dlažba so vsakovacími škárami, ...). Vytvoriť podmienky pre zachytávanie nevsiahnutej dažďovej vody a jej postupné vsakovanie do geologického podlažia (akumulačné boxy, dažďové záhrady, retenčné nádrže, ...).			

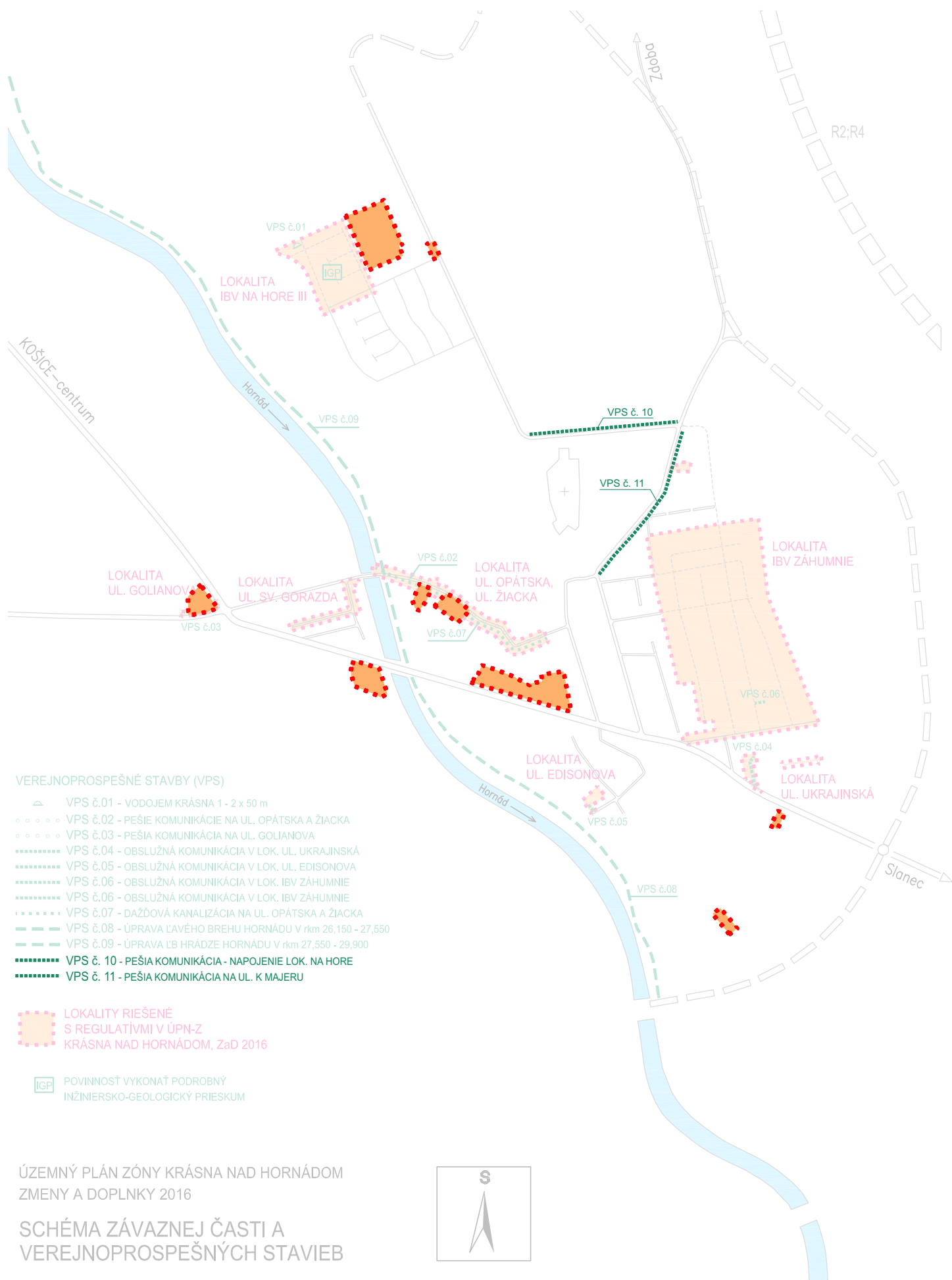
RODINNÉ DOMY

Opis:	Dostavba rodinných domov na voľných v lokalite existujúcej zástavby rodinných domov.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Pozemky a objekty rodinných domov, účelové komunikácie		
Prípustná funkcia:	Nič iné		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup pozemku bez priamej väzby na Opátsku ul. riešiť účelovou komunikáciou kat. D1 3,75/30. Konštrukčnú skladbu komunikácie riešiť prioritne s možnosťou prirodzeného priesaku dažďových vôd do podlažia. Potreby parkovania pre domácnosti riešiť výlučne na vlastných pozemkoch rodinných domov a v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	9 m od úrovne terénu		
PZ:	0,6	KZ:	0,40
KZO:	0,30		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Stavby umiestňovať tak, aby nebola narušaná intimita okolitých pozemkov a budov. Výhľady z obytných miestností orientovať výlučne do vlastného pozemku rodinného domu.			

DOM SLUŽIEB (BARÓN)			
Opis:	Zástavba polyfunkčných objektov bývania a občianskeho vybavenia		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Plochy zmiešaného bývania s vyšším podielom komerčnej vybavenosti		
Prípustná funkcia:	Nič iné		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Zriadiť chodník pre peších po obvode pozemku v nadväznosti na okolité komunikácie v zmysle grafiky výkresu č. 1. Pre potreby krátkodobého parkovania zriadiť verejne dostupné terénne parkovisko v napojení na komunikáciu na Opátskej ul.a v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN. Parkovanie na teréne riešiť výlučne formou spevnenej vegetačnej plochy typu „ecoraster“. Vjazd na pozemok orientovať výlučne na ul. Pri Hornáde.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	4NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	14 m od úrovne terénu		
PZ:	0,4	KZ:	0,60
KZO:	0,50		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Rešpektovať mierku okolitej zástavby rodinných domov. V architektonickom výraze fasád preferovať opticky zdrobňujúce výrazové prvky (štruktúrované materiály ako napr. drevo, tehlový, kamenný obklad, rôzne omietkové štruktúry a pod.). Nepoužívať modernizujúce výrazové prvky (nadrozmerné presklené plochy, lesklé materiály ako nerez, leštený hliník a pod.).			

NA HORE - ROZŠÍRENIE ZÁSTAVBY

Opis:	Zástavba rodinných domov.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia :	Pozemky a objekty rodinných domov, obslužné komunikácie, pešie komunikácie		
Prípustná funkcia:	Nič iné		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Potreby parkovania pre domácnosti riešiť výlučne na vlastných pozemkoch rodinných domov a v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Extenzívna zástavba:	samostatne stojace domy		
Podlažnosť:	2NP	+ podkrovie alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	14 m od úrovne terénu		
PZ:	0,6	KZ:	0,40
KZO:	0,30		
Progresívna zástavba:	radové domy, dvojdomy		
Podlažnosť:	2NP	+ podkrovie alebo ustúpené podlažie	
Max. výška zástavby:	14 m od úrovne terénu		
PZ:	0,4	KZ:	0,60
KZO:	0,50		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Stavby umiestňovať tak, aby nebola narušaná intimita okolitých pozemkov a budov. Výhľady z obytných miestností orientovať výlučne do vlastného pozemku rodinného domu.			





GRAFICKÁ ČASŤ