

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

Hlavná ulica,

oproti Rákocziho ulici (A2)

VEL'KÝ ŠARIŠ

Marec 2024

Obsah

<i>I. Základné údaje</i>	3
<i>a) Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny</i>	3
<i>b) Údaje o súlade so zadáním</i>	3
<i>II. Riešenie územného plánu zóny</i>	3
<i>a) Vymedzenie riešeného územia</i>	3
<i>b) Opis riešeného územia</i>	4
<i>c) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce</i>	4
<i>d) Vyhodnotenie limitov využitia územia</i>	4
<i>e) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov</i>	5
<i>f) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby</i>	8
<i>g) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky</i>	9
<i>h) Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb</i>	9
<i>i) Chránené časti krajiny</i>	10
<i>j) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby</i>	10
<i>k) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie</i>	10
<i>l) Návrh záväznej časti</i>	10

Grafická časť:

- 1. Širšie vzťahy (1a - výkres, 1b - legenda)*
- 2. Komplexný urbanistická návrh riešeného územia*
- 3. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti*
- 4. Výkres technickej vybavenosti*
- 5. Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia*
- 6. Vymedzenie regulovaných priestorov a verejnoprospešné stavby*

Doložka CO - sprievodná správa

- výkr.č. 7 Doložka civilnej ochrany

Návrh Územného plánu zóny

Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), Veľký Šariš

I. Základné údaje

a) Hlavné ciele a úlohy riešenia územného plánu zóny

Lokalita Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), v severozápadnej časti Veľkého Šariša, je v platnom územnom pláne mesta, schválenom uznesením MsZ č.353/2010-3/XXIV zo dňa 25.11.2010, v znení neskorších zmien a doplnkov, určená na výstavbu rodinných domov. Územný plán mesta však vo svojej záväznej časti, vyhlásenej Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 5/2010 v znení neskorších zmien a doplnkov, určuje podmienku pre danú lokalitu spracovať územný plán zóny.

Dôvodom na obstaranie Územného plánu zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), Veľký Šariš, je spracovať podrobnejšiu územnoplánovaciú dokumentáciu riešeného územia v súlade s podmienkou stanovenou v platnom územnom pláne mesta Veľký Šariš.

Cieľom rozvoja riešeného územia je v súlade s územným plánom mesta výstavba obytnej skupiny rodinných domov ako súčasti v územnom pláne navrhovanej zóny bývania v lokalite južne od Rákocziho ulice označenej ako A2. Základnou úlohou riešenia územného plánu zóny je podrobnejšie riešiť a zdokumentovať funkčné využitie územia, priestorovú reguláciu výstavby, vybavenie územia dopravnou a technickou infraštruktúrou a opatrenia na tvorbu a ochranu životného prostredia.

b) Údaje o súlade so zadaním

Pre spracovanie Územného plánu zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), bolo spracované, prerokované a uznesením Mestského zastupiteľstva vo Veľkom Šariši č. 115/2023-11/VI zo dňa 14.9.2023 schválené Zadanie Územného plánu zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), Veľký Šariš. Návrh územného plánu zóny je spracovaný v súlade s uvedeným zadaním, je dodržané riešené územie, 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 Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), sú pozemky parc. č. KN-C 2514/4 až /11 a 4807 až 4809 v lokalite Nad mestom v katastrálnom území Veľký Šariš. Tieto pozemky sa nachádzajú na severozápadnom okraji mesta Veľký Šariš, južne od Rákocziho ulice a cesty III. triedy č. 3179, vedúcej z Veľkého Šariša do obce Medzany. Hranicou riešeného územia je okraj plochy ktorú vytvárajú uvedené pozemky, pričom jej severovýchodnú časť tvorí okraj uvedenej cesty III. triedy.

b) Opis riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v lokalite Nad mestom na severozápadnom okraji zastavaného územia mesta Veľký Šariš a nadväzuje na plochy bývania pod Šarišským hradným vrchom. Pozemky v riešenom území boli pôvodne súčasťou poľnohospodársky využívanej plochy ornej pôdy, v súčasnosti sú nevyužívané. Severovýchodným okrajom riešeného územia vedie cesta III. triedy, na juhovýchodnom okraji je pozemok pôvodnej, dnes nevyužívanej poľnej cesty, zarastajúci náletovou zeleňou.

Plocha je svažitá, terén stúpa od cesty III. triedy cca do 2/3 dĺžky riešeného územia kde je vrchol stúpania, a následne mierne klesá po juhovýchodný okraj riešenej plochy. Po ukončení poľnohospodárskej činnosti dotknuté pozemky zarastajú ruderálnym (zatiaľ) bylinným porastom.

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

Podľa platnej záväznej časti územného plánu mesta pre riešené územie platí regulatív B.1 Obytné územie, plochy bývania. Podľa uvedeného regulatívu je na tejto ploche prípustné umiestňovať bývanie v rodinných domoch, individuálne garáže k rodinným domom, zariadenia technickej vybavenosti, verejnú zeleň, verejné parkoviská, detské ihriská a športoviská. V obmedzenej miere je možná výstavba zariadení základnej občianskej vybavenosti, drobných služieb a remesiel, nerušiacich funkciu bývania. Vylúčené je umiestnenie zariadení vyššej celomestskej a nadmestskej občianskej vybavenosti, zariadení špeciálnej vybavenosti, zariadení priemyselnej výroby a skladov, zariadení poľnohospodárskej a lesníckej výroby, dopravných zariadení a čerpacích staníc pohonných hmôt.

Z hľadiska priestorovej regulácie je riešené územie súčasťou lokality A2 územného plánu mesta, kde je možná výstavba objektov s výškou maximálne dve nadzemné podlažia a obytným podkrovím, index zastavanosti 0,4.

d) Vyhodnotenie limitov využitia územia

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia, stavebné uzávery, prírodné zdroje, kultúrne pamiatky alebo pamiatkové územia a ich ochranné pásma, vyžadujúce osobitnú ochranu a limitujúce využívanie územia.

Severovýchodným okrajom riešenej lokality vedie cesta III. triedy, ktorej ochranné pásmo v šírke 15 m od osi cesty zasahuje prilehajúci okraj riešeného územia. Táto cesta vytvára základnú možnosť dopravného napojenia navrhovanej zástavby na existujúcu cestnú infraštruktúru.

Juhovýchodným okrajom riešeného územia vedie trasa 22 kV VN elektrického vzdušného vedenia, ktorého ochranné pásmo má šírku 10 m na každú stranu od krajných vodičov. Táto VN el. linka vytvára možnosť vybudovania potrebnej trafostanice pre navrhovanú výstavbu.

Vodárenské zdroje Prešovského skupinového vodovodu aj kapacita Čistiarne odpadových vôd v Kendiaciach majú dostatočnú rezervu využiteľnú pre navrhovanú výstavbu. Vodojem Gregorovce, zabezpečujúci akumuláciu pre mesto Veľký Šariš, má dno v nadmorskej výške 342,5 m n.m. a max. hladinu vo výške 347,5 m n.m., jeho tlakové pásmo siaha do výšky 317,5 m n.m., resp. 327,5 m n.m. pre nízkopodlažnú zástavbu, čo je pri výške terénu v riešenom území 300 až 321 m n.m. pre

výstavbu rodinných domov postačujúce. Bod napojenia na existujúci rozvod pitnej vody DN100 je v Rákocziho ulici. Navrhovanú zástavbu je možné napojiť na existujúcu verejnú splaškovú kanalizáciu DN300 taktiež v Rákocziho ulici.

Dotknuté plochy sú mimo územia ohrozované povodňami.

Celá riešená lokalita sa 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.

Riešené územie je mimo intravilánu mesta stanoveného k 1.1.1990, ale je súčasťou zastavaného územia mesta stanoveného v jeho územnom pláne, na ktoré už bol vydaný predbežný súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy. Predmetné pozemky sú evidované ako trvalé právne porasty, nie sú už využívané na poľnohospodársku výrobu. Lesná pôda sa v riešenom území nenachádza.

Limity využitia pozemkov a stavieb definované platnou záväznou časťou územného plánu mesta Veľký Šariš sú uvedené vyššie v kapitole c).

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

Navrhované funkčné využitie územia riešenej lokality vychádza z platného územného plánu mesta a schváleného zadania pre územný plán zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2). Je to plocha pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Západným okrajom riešeného územia je vedená miestna obslužná cesta s jednostranným chodníkom. V južnej časti riešeného územia je na ňu napojená druhá miestna obslužná cesta vedená v koridore ochranného pásma 22 kV VN el. vedenia. Na juhozápadnom okraji územia je malý samostatný pozemok na umiestnenie kioskovej trafostanice. Zvyšná časť plochy riešeného územia je určená na výstavbu rodinných domov. V severnej časti sú umiestnené tri dvojdomy, v ostatnej časti šesť samostatne stojacich rodinných domov.

Celkovo je v riešenom území navrhnutá výstavba 12 bytov.

Pri navrhovaní kapacít súvisiaceho technického vybavenia územia je potrebné vychádzať z predpokladanej priemernej veľkosti bytov 4 osoby na bytovú jednotku. Pri navrhovanom počte 12 bytov je v zóne Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), predpokladaný počet 48 obyvateľov.

Riešenie dopravy

Riešenie dopravnej infraštruktúry vychádza z existujúcej cestnej siete v príľahlom území a platného územného plánu mesta Veľký Šariš. Severným okrajom riešeného územia vedie cesta III. triedy č.3179, ktorá má v zastavanom území mesta funkciu miestnej zbernej komunikácie funkčnej triedy B3, kategórie MZ 8,5(8,0)/50. Na túto cestu je v súlade s územným plánom mesta napojená miestna obslužná cesta funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30, zabezpečujúca dopravný prístup ku navrhovanej zástavbe. Navrhovaná miestna cesta je navrhnutá po západnom okraji riešeného územia z dôvodu dodržania v STN 73 6110 stanovenej minimálnej vzdialenosti 80 m od existujúcej križovatky cesty III. triedy a Zámockej ulice. Vzhľadom na výhľadovú nízku intenzitu dopravy na odbočenie nie je potrebné v križovatke na ceste III. triedy vybudovať odbočovací pruh. Súčasťou riešenia je aj návrh

úseku ďalšej miestnej cesty funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30 v koridore VN el. vedenia v južnej časti riešeného územia, ktorej výhľadové pokračovanie má v súlade s územným plánom zabezpečiť dopravný prístup na ďalšie pozemky v dotknutej lokalite.

V uličnom koridore miestnych obslužných ciest funkčnej triedy C3 aj v príslušnom úseku cesty III. triedy sú umiestnené jednostranné chodníky pre peších šírky 1,5 - 2 m.

Parkovacie miesta pre obyvateľov navrhovaných rodinných domov a ich návštevníkov budú na pozemkoch jednotlivých domov.

Zásobovanie pitnou vodou

V meste Veľký Šariš je vybudovaný verejný vodovod, najbližšia možnosť napojenia je existujúci vodovod DN100 v Rákocziho ulici. Vodovod mesta je napojený na Prešovský skupinový vodovod s dostatočnou kapacitou vodárenských zdrojov. Akumulácia pitnej vody pre mesto je vo vodojeme Gregorovce s objemom 3000 m³, kóta dna 342,5 m n.m. a kóta max. hladiny 347,5 m n.m. Tlakové pásmo stanovené v súlade s požiadavkou na min. a max. prevádzkové tlakové pomery (0,25-0,60 MPa, resp. 0,15-0,7 MPa) umožňujú zásobovanie vodou do nadmorskej výšky 317,5 m n.m. resp. 327,5 m n.m. pre nízkopodlažnú zástavbu. V riešenej lokalite siaha terén do výšky maximálne 321 m n.m., čo umožňuje zásobovanie navrhovanej zástavby z existujúceho verejného vodovodu..

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.d¹. V riešenom území sa počíta s výstavbou 12 bytov s obložnosťou 4,0 obyv/byt, t.j. 48 obyvateľmi.

Spotrebisko	Počet obyvateľov	Špecifická potreba vody	Priemerná potreba vody			Maximálna denná potreba vody			Maximálna hodinová potreba vody		
	M		Qp			Qm			Qh		
	osoby		l/os/d	m ³ /d	m ³ /hod	l/s	m ³ /d	m ³ /hod	l/s	m ³ /d	m ³ /hod
V.Šariš A2	48	135,0	6,48	0,27	0,08	12,96	0,54	0,15	23,33	0,97	0,27

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

Na prírodné potrubie DN100 v Rákocziho ulici bude napojené vodovodné potrubie min. DN100 vedené v koridoroch navrhovaných miestnych ciest, pričom sa počíta výhľadovo s jeho predĺžením juhovýchodným smerom pre zásobovanie pitnou vodou budúcej zástavby na susediacich plochách. Uličné distribučné vodovody budú zabezpečovať aj potrebu požiarnej vody. Distribučné vodovody budú výhľadovo zokruhované v rámci zástavby susediacich pozemkov v súlade s platným územným plánom mesta.

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

Odkanalizovanie

Splaškové odpadové vody v meste Veľký Šariš sú v súčasnosti odvádzané do kanalizácie jednotnej sústavy s vyústením do ČOV Prešov – Kendice. Dažďové vody z intravilánu sú v súčasnosti

v meste, kde je vybudovaná kanalizácia, odvádzané jednotnou kanalizáciou. Na jestvujúcej stokovej sieti je vybudovaných niekoľko odľahčovacích stôk vyústených do rieky Torysa.

Verejná splašková kanalizácia je vybudovaná v Zámočkej aj Rákocziho ulici severne od riešeného územia zóny rodinných domov. Splaškové vody z navrhovanej zástavby budú odvádzané splaškovou kanalizáciou zaústenou do existujúcej stoky DN 300 v Rákocziho ulici. Vzhľadom na výškové pomery bude navrhovaná kanalizácia delená na dve časti. Zo severnej časti (8 RD) budú splaškové vody odvádzané gravitačne priamo do stoky v Rákocziho ulici. V južnej časti budú splaškové vody zo 4 RD odvádzané gravitačne do najnižšieho miesta na miestnej ceste a odtiaľ prečerpávané tlakovou kanalizáciou do gravitačnej kanalizácie v severnej časti riešeného územia. Toto riešenie je dočasné, po zastavaní zvyšnej časti lokality vymedzenej v územnom pláne mesta bude táto vetva predĺžená a prepojená na nižší bod napojenia na verejnú kanalizáciu v Hlavnej ulici, čím budú aj z tejto časti územia splaškové vody odvádzané gravitačne. Gravitačná časť stokovej siete je navrhovaná DN300. Domové prípojky budú z rúr PVC DN 200 - 250 mm.

Predpokladané priemerné denné množstvo splaškových vôd sa rovná predpokladanej potrebe vody pre obyvateľstvo v riešenom území, t.j. $Q_d = 6,48 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,08 \text{ l/s}$.

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

$$k_d = 2,0$$

$$0,08 \times 2,0 = 0,16 \text{ l.s}^{-1} = 6,48 \text{ m}^3 \text{ d}^{-1}$$

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

$$k_h = 1,8$$

$$(1,8 \times 2,0 \times 6,48) : 24 = 0,97 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1} = 2,69 \text{ l/s}$$

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

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

$$(0,60 \times 6,48) : 24 = 0,16 \text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1} = 0,45 \text{ l.s}^{-1}$$

Denná produkcia znečistenia:

Spotrebisko	Počet obyvateľov	Znečistenie		
		BSK5	CHSK	NL
	osoby	kg/d	kg/d	kg/d
V.Šariš A2	48	2,88	5,76	2,64

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

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

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

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

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 spevnených plôch bude odvádzaná cestnými priekopami. Dažďová voda zo striech navrhovaných budov bude zachytávaná do podzemných retenčných nádrží a využívaná ako úžitková voda. Celková plocha striech je cca 1600 m², čo tvorí 21,5 % plochy riešeného územia. Množstvo odvádzaných dažďových vôd z riešeného územia tým klesne minimálne o 20 %. 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 rieka Torysa.

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 vedie 22 kV VN el. kmeňová linka č. 226, v územnom pláne mesta je riešenom území plánovaná výstavba trafostanice TR21. Samostatná trafostanica v riešenom území je potrebná z dôvodu dosiahnutia vhodných napäťových pomerov, najbližšie existujúce trafostanice TS1 Ihrisko a TS14 Mlyn sú príliš vzdialené.

V riešenom území je navrhnutá výstavba 12 bytov v rodinných domoch. 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 zaradíme 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	S max byt kVA
V.Šariš A2	12	12	1,614	19,368	19,368

V riešenom území je navrhnutá výstavba 1 kioskovej trafostanice pre navrhovanú výstavbu ako prvú etapu výstavby v celej lokalite podľa územného plánu:

- TS 21 - 50 kVA pre rodinné domy + verejné osvetlenie a čerpaciu stanicu.

V ďalších etapách výstavby v danej lokalite sa v trafostanici vymení transformátor s vyšším výkonom.

NN distribučná sieť bude kábelová v zemi, vedená v uličnom koridore navrhovaných obslužných ciest. Prípojné el. skrine s elektromermi budú osadené v oplotení rodinných domov. V spoločnej ryhe s NN káblom bude vedené el. kábelové vedenie verejného osvetlenia.

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 12 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 je možné vybudovať stredotlaký distribučný plynovod pre zásobovanie rodinných domov zemným plynom. Napojenie na existujúci alebo navrhovaný STL plynovod je v Rákocziho ulici.

Zásobovanie teplom

V riešenom území nie je navrhované centrálné zásobovanie teplom. Vykurovanie objektov bude decentralizované, zabezpečené lokálnymi zdrojmi v jednotlivých rodinných domoch. Technické riešenie bude upresnené v nasledujúcich stupňoch projektovej prípravy stavieb.

f) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby

V riešenej lokalite neexistuje žiadna pôvodná zástavba. Na protiaľahlej strane Rákocziho ulice je zástavba rodinnými domami, navrhovaná výstavba bude mať rovnaký charakter.

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 mesta Veľký Šariš, v ktorej sú stanovené maximálna podlažnosť zástavby 2 nadzemné podlažia a index maximálnej zastavanosti pozemkov 0,4. Tieto podmienky sa dopĺňajú o index minimálneho podielu zelene na pozemkoch rodinných domov 0,3.

Navrhovaná výstavba sa delí na dve časti – v severnej časti budú umiestnené 3 dvojdomy, v južnej časti 6 samostatne stojacich rodinných domov.

Ďalšie zastavovacie podmienky vyplývajú z platných právnych predpisov v oblasti výstavby. Priestorovými zastavovacími podmienkami sú:

- a) dodržanie šírky vymedzených uličných koridorov miestnych obslužných ciest :
 - 8,5 m pre cestu napojenú na cestu III. triedy, z toho 7 m v riešenom území
 - 8,0 m pre miestnu cestu v južnej časti riešeného územia

b) dodržanie stavebnej čiary rodinných domov 6 m od hranice uličného koridoru (hranice pozemku pri ulici)

c) dodržanie minimálnej vzdialenosti medzi rodinnými domami 7 m

d) dodržanie minimálnej vzdialenosti rodinných domov od hranice pozemku 2 m pri dodržaní podmienky podľa bodu b)

e) pre výstavbu inžinierskych sietí platí podmienka ich ukladania do zeme, zakázaná je výstavba vzdušných vedení.

Navrhovaná výstavba sa nachádza v území so stredným radónovým rizikom. Z toho dôvodu v navrhovanej výstavbe nesmú byť nevetrané vnútorné priestory v suterénoch resp. na prízemí rodinných domov, odporúčaná je plynotesná izolácia spodnej stavby alebo podláh prízemia.

i) Chránené časti krajiny

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

j) Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby

Navrhovaná výstavba predstavuje jednu ucelenú etapu výstavby. Jej realizáciou sa vytvorí možnosť ďalšej výstavby na susediacich pozemkoch, čo však nie je predmetom riešenia tohto ÚPN-Z.

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 zemí a pozemok pre výstavbu navrhovanej trafostanice.

l) Návrh záväznej časti

1. Regulatívny priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Pre výstavbu na jednotlivých funkčných plochách v zóne Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), v lokalite Nad mestom, platia regulatívy :

1.1 Regulatív B1) Plochy bývania, obytné územie rodinných domov

a) prípustné funkčné využitie plôch:
- bývanie v rodinných domoch

- individuálne garáže k rodinným domom
- zariadenia technickej vybavenosti
- verejná zeleň
- verejné parkoviská
- detské ihriská a športoviská

b) Výnimočne prípustné umiestnenie:

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti
- drobné služby a remeslá /nerušiacie funkciu bývania/

c) neprípustné funkčné využitie plôch BD:

- zariadenia vyššej celomestskej a nadmestskej občianskej vybavenosti
- zariadenia špeciálnej vybavenosti
- zariadenia priemyselnej výroby a skladov
- zariadenia poľnohospodárskej a lesníckej výroby
- čerpacie stanice pohonných hmôt

d) ostatné podmienky:

- každý rodinný dom musí mať v rámci svojho pozemku zabezpečené parkovacie miesta pre bývajúcich a návštevníkov v súlade s príslušnou STN
- výškový limit zástavby je 2 nadzemné podlažia
- koeficient zastavanosti max.0,4
- koeficient zelene v rámci pozemku RD minimálne 0,3
- výstavba na stavebnej čiare 6 m od hranice pozemku pri miestnej ceste.

2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

2.1. Automobilové komunikácie

2.1.1. Nadradenú cestnú sieť pre riešené územie tvorí prieťah cesty III/3179 – Rákocziho ulica kategórie B3-MZ 8,5(8,0)/50. Dopravná sieť riešeného územia bude na ňu napojená prostredníctvom stykovej križovatky.

2.1.2. Hlavnú automobilovú komunikáciu riešeného územia tvorí miestna obslužná cesta kategórie C3-MO 6,5/30 umiestnená v uličnom koridore šírky minimálne 8,5 m.

2.1.3. Vedľajšou automobilovou komunikáciou je miestna obslužná cesta kategórie C3-MO 6,5/30 umiestnená v uličnom koridore šírky minimálne 8,0 m súběžnom s VN el. vedením. Je nutné zachovať možnosť predlžovania tejto cesty ako dopravného prístupu na susediace pozemky.

2.2. Cyklistická doprava

2.3.1. V obytnej zóne Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2) budú pre cyklistickú dopravu využívané miestne obslužné cesty.

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

2.4. Pešie chodníky a plochy

2.4.1. V uličnom priestore miestnych obslužných ciest musí byť umiestnený minimálne jednostranný chodník pre peších minimálnej šírky 1,5 m.

2.4.2. Pešie chodníky a plochy materiálovo odlíšiť od automobilových ciest, používať nešmyklavé 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 rodinných domov.
- 2.5.4. V obytnej zóne Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2) sa nesmú umiestňovať parkoviská pre nákladné automobily a autobusy.

2.6. Zásobovanie vodou

2.6.1. Obytná zóna Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2) bude zásobovaná vodou z verejného vodovodu napojením na vodovodné potrubie DN100 v Rákocziho ulici. Zdrojom vody sú vodárenské zdroje Prešovského skupinového vodovodu.

2.6.2. Vodovodná sieť bude budovaná potrubím minimálneho priemeru DN100. Trasy vodovodných potrubí budú vedené vo verejných plochách v koridoroch miestnych komunikácií, zelených pásoch alebo chodníkoch.

2.6.3. Akumulácia vody je zabezpečená vo vodojeme Gregorovce, 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 z obytnej zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2) odvádzať verejnou kanalizáciou do ČOV skupinovej kanalizácie v Kendiciach.

4.9.2. Verejnú kanalizáciu budovať gravitačnými stokami priemeru min. DN 300, vedenými v zelených pásoch alebo v miestnych cestách. Dočasné výtlačné potrubia dimenzovať podľa výpočtu predpokladaného množstva splaškových vôd.

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 vodozádržné 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. Vodozádržnými 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 budovy v riešenom území vybaviť podzemnými retenčnými nádržami na úžitkovú vodu.

2.9. Zásobovanie elektrickou energiou

2.9.1. Na zásobovanie zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), el. energiou vybudovať samostatnú trafostanicu napájanú z 22 kV VN el. vedenia č. 226

2.9.2. Elektrické vedenia v zóne musia byť káblové uložené v zemi, trafostanica kiosková.

2.10. Telekomunikačné rozvody

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

2.11. Zásobovanie plynom

V zóne Rajpark môžu byť vybudované stredotlakové rozvody zemného plynu na pojené na STL plynovod v Rákocziho ulici.

2.12. Zásobovanie teplom

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

2.12.2. Pri vykurovaní budov prednostne využívať obnoviteľné zdroje energie - tepelné čerpadlá,

fotovoltaické 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 ciest
- b) dodržanie odstupeu zastavovacej čiary rodinných domov 6 m od hranice uličného koridoru/oplotenia
- c) dodržanie minimálnej vzdialenosti dvoch samostatne stojacich domov alebo dvojdomov 7 m
- d) dodržanie minimálnej vzdialenosti 2 m rodinných domov od hranice pozemku.

3.2. V severnej časti riešeného územia umiestniť 3 dvojdomy, vo zvyšnej časti 6 samostatne stojacich rodinných domov.

3.3. Základné zastavovacie podmienky pre navrhovanú zástavbu j sú stanovené ako maximálna podlažnosť zástavby a index zastavanosti:

- maximálna výška budov 2 nadzemné podlažia alebo tomu zodpovedajúca výška stavieb , t.j. maximálne 7 m od úrovne terénu po odkvap šikmej alebo atiku plochej strechy
- zastavanosť pozemkov budovami maximálne 40 %
- podiel zelene na pozemkoch minimálne 30 %.

4. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

Všetky budovy musia mať zabezpečené pripojenie stavby na miestnu cestu, dodávku pitnej vody, odvádzanie splaškových vôd a odvod dažďovej vody do retenčných nádrží.

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

Nestanovuje sa.

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

Nestanovuje sa.

7. Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

Delenie pôvodných a scel'ovanie nových pozemkov je potrebné pre vytvorenie samostatných pozemkov pre vymedzené uličné koridory, trafostanicu a pozemky rodinných domov.

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

Pozemkami pre verejnoprospešné stavby na území zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2), sú pozemky nachádzajúce sa v uličných koridoroch vymedzených v grafickej časti tohto územného plánu zóny Rajpark Ľubotice a pozemok pre navrhovanú trafostanicu.

9. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Na území zóny Hlavná ulica, oproti Rákocziho ulici (A2) sú v súlade s územným plánom obce a týmto územným plánom zóny verejnoprospešnými stavbami:

- 9.1. miestne automobilové cesty*
- 9.2. pešie chodníky*
- 9.3 elektrické VN a NN kábelové vedenia a transformovne*
- 9.4. verejné osvetlenie*
- 9.5 vodovodná sieť*
- 9.6. kanalizačná sieť*
- 9.7. vedenia a zariadenia telekomunikácií*
- 9.8. verejná zeleň v uličných koridoroch.*