

LUBOTICE

ÚPNO - v znení zmien a doplnkov 2016

č i s t o p i s

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Schvaľovacia doložka

Zmeny a doplnky 2016 ÚPNO Ľubotice
Schválené Obecným zastupiteľstvom v Ľuboticiach
uznesením č.
zo dňa

MVDR. ŠTEFAN KRAJČI
starosta obce

PREŠOV X. 2017

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ĽUBOTICE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia v aktuálnom znení

Vysvetlivky ku grafickému vyjadreniu: čierna - platné znenie
 modrá - návrh/doplnenie
 pôvodný text, ktorý sa vypúšťa

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia sú graficky zdokumentované na výkrese č.2. Komplexný urbanistický návrh v m 1:5 000 aktualizovaný o ZaD 2011 a ZaD 2014 a na priesvitke č. 2_{1,2,3,4} zmien a doplnkov 2016 a sú záväzné pre funkčné využitie územia obce Ľubotice.

Pre navrhovaný rozvoj obce platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- pri rozvoji obce vychádzať z jej postavenia a funkcie v sídelnej štruktúre podľa ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení neskorších zmien a doplnkov,
- rozvoj obce sa bude realizovať v území pozdĺž trasy cesty I/18 a I/20 na ploche jestvujúceho zastavaného územia k 1.1.1990 a mimo neho na navrhovaných príľahlých plochách,
- zastavané územie bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú a zónu výrobnou-obslužnú,
- hlavnú hranicu medzi oboma zónami budú tvoriť koridory ciest I/18 a I/20 (MK2),
- výrobnou-obslužná zóna sa bude rozvíjať na západ od koridoru cesty I/20 a na sever od koridoru cesty I/18,
- obytná zóna sa bude rozvíjať na východ a juh od uvedených koridorov.
- bývanie sa bude rozvíjať predovšetkým formou výstavby rodinných domov ktorá sa bude realizovať v kontakte s jestvujúcou zástavbou rodinných domov v nadmerných záhradách v rámci jestvujúceho intravilánu a na území rozšíreného intravilánu v lokalitách nad Ľubotickým potokom a nad plánovanou cestou MK1- vyššie polohy. Nad cestou MK5 sa bude realizovať bývanie progresívnou formou tvoriacou prechod medzi zástavbou RD a zástavbou bytových domov,
- 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 ~~MK2~~, MK5 MK8 , a ulicou Sibírskou,
- k obytnej zóne bude príľahlé územie lesoparku , ktoré sa bude rozvíjať mimo zastavané územie a bude poskytovať podmienky pre dennú rekreáciu v prírodnom prostredí,
- denná rekreácia sa bude rozvíjať v priestore pozdĺž Ľubotického potoka v úseku MK2-športovorekreačný areál, v priestore lesoparku a príľahlej rekreačnej plochy,

- vyššia občianska vybavenosť miestneho významu a vyššieho významu sa bude sústreďovať v území pozdĺž komunikačného koridoru MK2,
- obslužnú zónu budú tvoriť prevádzky služieb a občianskej vybavenosti nadmiestneho významu resp. špecifického charakteru, ktoré sa budú rozvíjať po oboch stranách komunikačného koridoru cesty I/18,
- výrobnú zónu budú tvoriť prevádzky výroby a skladového hospodárstva. Prevádzky nezávadnej výroby a skladového hospodárstva sa budú rozvíjať prednostne v lokalite medzi MK2 a železnicou. Ostatné výrobné prevádzky sa budú rozvíjať v lokalite Šarišské lúky medzi komunikáciami - Strojnícka, MK12 a MK10,
- územie výrobnno-obslužnej zóny bude z cesty I/18 sprístupnené navrhovaným systémom komunikácií MK11, MK11-1, MK13, MK13-1, napojených na I/18 v riadených križovatkách,
- jednotlivé funkcie v riešenom území budú organicky naväzovať na funkcie umiestnené v príslušnom území mesta Prešov,
- mimo vymedzeného zastavaného územia sa v rámci katastrálneho územia obce nebude prevádzať žiadna stavebná činnosť,
- plochy východnej časti katastra nad zastavaným územím budú plniť funkciu krajnotvornú, ekostabilizačnú, poľnohospodársko-produkčnú, pričom sa hlavne na plochách poľnohospodárskej pôdy (PP) bude realizovať čiastočná úprava a kultivácia zameraná na stabilizáciu, ochranu a tvorbu krajiny a jej ekosystému,
- ostatné plochy extravilánu obce budú využívané na hospodárske účely ako produkčné plochy PP a LPF, s vedľajšou funkciou ekostabilizačnou,
- za faktor limitujúci priestorové možnosti rozvoja obce je potrebné považovať poľnohospodársku pôdu (PP) a lesný pôdny fond (LPF),
- hlavné kompozičné a komunikačné osi s ťažiskom zástavby budú tvoriť trasy ciest I/18, MK2, MK5 a ul. Makarenková
- všetka výstavba na navrhovaných plochách sa musí uskutočňovať na základe podrobnejšej dokumentácie komplexne regulujúcej zástavbu v jednotlivých územiach (regulačné plány, zastavovacie plány, zastavovacie štúdie),
- výstavba v prelukach zastavaného územia musí rešpektovať organizačné, priestorové a hmotové zásady jestvujúcej zástavby daných území,
- pri plochách určených na rekreáciu klásť veľký dôraz na ich krajinárske a sadovnícke dotvorenie ako aj ich väzbu na okolie,
- ~~vzhľadom na zložité hydrogeologické pomery je zástavba podmienená spracovaním podrobného inžiniersko-geologického prieskumu s posúdením vhodnosti pre zástavbu resp. stanovením podmienok a regulatívov pre stavebnú činnosť v nasledujúcich lokalitách:~~
 - ~~na území vymedzenom komunikáciami MK5, MK1 a jestv. zástavbou v časti Šalgovík~~
 - ~~na území nad obytnou zástavbou Pod hájom, medzi MK5 a navrhovanou miestnou komunikáciou prechádzajúcou hrebeňom.~~
- na území dočasných stavebných uzáver DSU1, DSU2 a DSU3 sa môže výstavba realizovať až po splnení podmienok pre zrušenie týchto stavebných uzáver.
- na území trvalej stavebnej uzávery TSU sa nesmie realizovať žiadna stavebná činnosť (podľa N1)

- zástavba územia *Pod vodojemom* sa musí uskutočňovať postupne od päty svahu smerom hore po hrebeň, tak aby v 1. etape bola päta svahu zaťažená.
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.
- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma a v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- medzi plochami pre výstavbu RD a Ortášskym potokom musí byť ponechaný priestor min. 15m pre rozvoj brehovej a sprievodnej zelene
- výstavba v lokalitách v blízkosti vodných tokov Sekčov, Šebastovka, Ortášsky Ľubotický a Banovecký potok a v zátopovej oblasti Q100-ročnej veľkej vody vodného toku Sekčov je podmienená opatreniami –ktoré ochránia navrhovanú výstavbu pred prietokom Q₁₀₀ ročnej veľkej vody,

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch

A ~~b1a~~) Plochy rodinných domov

Spoločné zásady pre výstavbu na všetkých plochách RD

prípustné funkčné využitie plôch RD:

- objekty rodinných domov (RD)
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky,
- plochy technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci obytný súbor **mimo pozemkov RD**
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky, v rámci uličných priestorov
- plochy obytnej zelene v rámci pozemkov RD
- plochy verejnej zelene v rámci verejných priestorov obytných ulíc

obmedzené funkčné využitie plôch RD: (max. 25% plôch pozemku)

- objekty hosp. stavieb ako drobné stavby v rámci pozemkov RD
- malé zariadenia základnej občianskej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním v RD mimo zariadení verejného stravovania, uvedené prevádzky nesmú znižovať kvalitu bývania,
- objekty a zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v rámci verejných uličných priestorov

neprípustné funkčné využitie plôch RD:

- objekty bytových domov
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, areály poľnohospodárskej výroby, parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb znižujúcich kvalitu bývania,
- zariadenia verejného stravovania,
- v novonavrhovanej výstavbe chov akýchkoľvek hospodárskych zvierat,
- v existujúcej zástavbe chov veľkých a stredných hospodárskych zvierat,

neprípustné funkčné využitie plôch:

- bytové domy s viac ako 4 n. p. od úrovne najvyššieho bodu príľahlého terénu,
- samostatne stojace RD
- 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,
- zariadenia verejného stravovania,

Spoločné regulatívy pre výstavbu na všetkých plochách RD

- pre skupiny rodinných domov na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov RD, komunikácie a inžinierske siete)
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach,
- dodržiavať jednotnú výšku objektov a tvar strechy v uličných domoradiach,
- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch RD
- každý pozemok RD musí mať riešené 2 parkovacie stánie pre osobný automobil v súlade s požiadavkami STN
- rekonštrukcia a prestavba RD na zastavaných plochách musí dosiahnuť súlad s jestvujúcou príľahlou zástavbou tak aby vytvorené domoradie pôsobilo hmotovo a esteticky jednotne,
- výstavba v jednotlivých lokalitách (uliciach resp. ich častiach) je okrem špecifických požiadaviek na zástavbu podmienená aj spracovaním regulačného plánu a regulatívov pre osadenie objektov (regulačné čiary, hmotová charakteristika, tvar strechy, vstupy na pozemky, riešenie uličných priestorov)
- tvarovú charakteristiku jednotlivých skupín objektov RD v uličnom domoradí zjednotiť, - regulatív musí byť stanovený v podrobnejšej dokumentácii pre výstavbu jednotlivých lokalít.

Špecifické zásady a regulatívy pre jednotlivé plochy RD

A0 jestvujúce plochy rodinných domov - preluky, prestavba a rekonštr. jestv. RD:

~~b) na jestvujúcich plochách:~~

Zásady a regulatívy

- forma zástavby – samostatne stojace rodinné domy
- hmotové stvárnenie, tvar strechy a výšku prispôbiť jestvujúcej príľahlej zástavbe
- výškový limit RD - max. 2 nadzemné podlažia, a ~~obytné podkrovie~~ vrátane obytného podkrovia
- rešpektovať existujúce stavebné čiary pri prestavbe a dostavbe RD,
- pri stavebných obnovách (nadstavba, prístavba, stavebné úpravy) zohľadniť charakter a výšku okolitej zástavby,

Zásady a regulatívy pre výstavbu na jestvujúcich plochách

A1 na navrhovaných plochách: navrhované plochy RD – samostatne stojace RD

Sú to plochy navrhovanej výstavby nachádzajúce sa na území ,charakterizovanom ako stabilné.

Zásady a regulatívy

- preferovať výstavbu formou samostatne stojacích RD; v exponovaných lokalitách je možné uplatniť aj radové, átriové a terasové formy výstavby RD);
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach,
- forma zástavby – samostatné RD
- koeficient zastavanosti u samostatne stojacích RD – max.0,4,
- koeficient zastavanosti u progresívnych foriem zástavby – 0,5,
- výškový limit u RD - max. 2 nadzemné podlažia a ~~obytné podkrovie~~, vrátane obytného podkrovia
- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch RD
- pre skupiny rodinných domov na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov RD, komunikácie a inžinierske siete
- možné čiastočne podpivničenie
- výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov RD
- možné iba obmedzené terénne úpravy – zárezy, výkopy, násypy,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odviešť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.

A2 navrhované plochy RD – samostatne stojace RD

Ide o plochy nachádzajúce sa v zóne potenciálneho zosuvu, ktoré je charakterizované ako podmiennečne stabilné.

Zásady a regulatívy

- výstavba na časti územia medzi cestou MK5 a územím trvalej stavebnej uzávery je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU1 a zástavbou územia A3 v polohe pod ním, ktorá zaťaží pätu svahu
- výstavba na časti územia medzi k.ú Šalgovik a územím trvalej stavebnej uzávery je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU2 a zástavbou územia A3 v polohe pod ním, ktorá zaťaží pätu svahu,
- výstavba na ploche nestabilného územia pri Ortášskom potoku je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU3
- forma zástavby – samostatne stojace RD
- výška zástavby - ľahšie prízemné stavby RD – typu bungalov, 1n.p. bez obytného podkrovia a podpivničenja
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatrit' drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- vyvarovať sa necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy do terénu,
- zástavbu organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu

A3 b1b) Plochy progresívnych foriem bytovej zástavby výstavby RD (radové , terasové, RD)

Ide o plochy nachádzajúce sa v zóne potenciálneho zosuvu pod a nad komunikáciou MK1 v území, ktoré tvorí pätu svahu a je charakterizované ako územie podmiennečne stabilné s dočasnou stavebnou uzáverou DSU1 a DSU2 .

prípustné funkčné využitie plôch :

- bytové domy do max. výšky 4 nadzemné podlažia, vrátane ustupujúceho podlažia od úrovne príľahlého upraveného terénu
- radové RD ,terasové RD, átriové RD na pozemkoch do 400m², do max. výšky 2 NP+podkrovia od úrovne príľahlého upraveného terénu
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky,
- plochy verejnej zelene
- plochy technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci obytný súbor,

obmedzené funkčné využitie plôch :

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti mimo zariadení verejného stravovania a výrobných a opravárenských služieb,
- uvedené prevádzky nesmú znižovať kvalitu bývania,

neprípustné funkčné využitie plôch :

- bytové domy s viac ako 4 n. p. od úrovne najvyššieho bodu príľahlého terénu,

- samostatne stojace RD
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, areály poľnohospodárskej výroby, parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb znižujúcich kvalitu bývania,
- zariadenia verejného stravovania,

Zásady a regulatívy:

- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch a v rámci bytových objektov RD
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach
- koeficient zastavanosti u progresívnych foriem zástavby — 0,5
- pre obytné skupiny progresívnych foriem zástavby na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov, komunikácie a inžinierske siete.
- výstavba na území je podmienená zrušením dočasných stavebných uzáver DSU1 a DSU2
- forma RD - radová alebo terasová
- koeficient zastavanosti zástavby – max. 0,5,
- výška RD nad komunikáciou MK1 max. 2n.p. vrátane podkrovia,
- Výška RD pod komunikáciou MK1 max. 2n.p. + podkrovia
- typ strechy jednotný u celej zástavby
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- vyvarovať sa necitlivým zásahom do terénu – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy ,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odviešť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatřit drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- zástavbu nad komunikáciou MK1 organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu

A4 Plochy progresívnych foriem výstavby RD -radové RD nad komunikáciou MK5

Ide o časť územia, ktorá je potenciálne nestabilná.

Zásady a regulatívy:

- pred výstavbou realizovať inžinierskogeologický prieskum územia (ak dosiaľ nebol prevedený) a vychádzajúc z jeho záverov realizovať navrhnuté opatrenia na stabilizáciu územia a podmienky pre výstavbu.
- opatrenia na stabilizáciu svahu prevádzať koncepčne a komplexne
- zástavbu organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu
- forma zástavby- radové RD
- typ a tvar strechy objektov RD v jednotlivých domoradiach zosúladiť,
- výška RD max 2n.p vrátane podkrovia
- výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov resp. objektov RD
- koeficient zastavanosti pozemkov objektami – max.- 0,5,

B1 ~~b2~~) 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 znižujúcej kvalitu bývania,

Zásady a regulatívy:

- ~~objekty môžu byť samostatné, alebo podstavané, ale nesmú sa nachádzať vo vnútornom obytnom priestore bytových domov~~
- ~~regulatívy na polohu a prevádzku uvedených zariadení v rámci obytných plôch však musia byť presne definované v podrobnejšej dokumentácii,~~
- ~~bytový dom musí mať minimálne jedno garážové alebo parkovacie stojisko na jeden byt~~
- každý bytový dom musí mať v rámci svojho pozemku zabezpečené parkovacie stánie pre bývajúcih 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.)
- ~~hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.~~
- ~~výškový limit u malopodlažnej zástavby bytových domov v území pod nad cestou MK5 – 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,~~
- výškový limit u zástavby bytových domov v území nad cestou MK8 - max 6 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia od úrovne príhlého upraveného terénu
- tvarová charakteristika – ploché strechy
- výškový limit podstavaných a pristavaných objektov objektov ZOV - max. 2 1 n. p., od úrovne príhlého upraveného terénu,
- prevádzky ZOV nesmú byť prístupné z vnútroblokovej obytných priestorov bytových domov
- ~~koeficient zastavanosti u malopodlažnej zástavby bytových domov v území nad cestou MK1 a MK5 – 0,5,~~
- koeficient zastavanosti u zástavby bytových domov v území nad cestou MK8 a pod cestou MK5 – max.0,4,
- koeficient zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4

B2 Plochy bytových domov malopodlažných do 4 n.p.- plocha nad MK5

prípustné funkčné využitie plôch

- objekty bytových domov do 4 n.p.s plochami dopravnej vybavenosti obsluhujúcej bytové domy,
- plochy obytnej zelene, s maloplošnými ihriskami pre detí rôznych vekových skupín,
- objekty technickej vybavenosti obsluhujúce prislúchajúci súbor BD,
- objekty zapustených, resp. polozapustených hromadných garáží s pochôdnou príp zelenou strechou, s drobnými prevádzkami maloobchodnej siete, lekárne

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

- drobné prevádzky maloobchodnej siete umiestnené v prízemí BD nevyžadujúce každodenné zásobovanie

neprípustné funkčné využitie plôch :

- objekty a zariadenia funkčne nesúvisiacich s bývaním,
- objekty rodinných domov,

- samostatné radové garáže
- samostatné objekty OV a ostatné prevádzky občianskej vybavenosti
- objekty pre hospodárske prevádzky, akékoľvek funkcie znižujúce kvalitu obytného prostredia,

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 4 n.p., od úrovne príslušného upraveného terénu ,
- tvarová charakteristika jednotlivých BD jednotná
- koeficient zastavanosti max..0,4 ,
- koeficient obytnej zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4

C1,C2 b3) Polyfunkčné plochy (bývanie –občianska vybavenosť)

prípustné funkčné využitie:

- bývanie vo forme bytových domov ~~max. výšky 6 n.p.~~
- 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 výrobného-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 ~~nebude~~ 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 b5) ~~Plochy občianskeho vybavenia a služieb~~ občianskej vybavenosti – medzi MK2 (ul. Gen. Svobodu) a MK8

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia základného, vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- služobné byty,
- plochy verejnej zelene,

- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príslušné 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 komunikácií 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
- u zariadení OV nadmierného významu riešiť mimoúrovňové parkovanie,
- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma,
- zariadenia MŠ a zdravotného strediska nesmú byť situované v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- koeficient zastavanosti 0,8.
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príslušného terénu

D2 Plochy občianskej vybavenosti

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia základného a vyššieho občianskeho vybavenia mimo výrobných služieb (OV):
- plochy verejnej zelene,
- spevnené plochy parkovísk a obslužných priestorov
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príslušné prevádzky,

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

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch :

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

Zásady a regulatívy:

- 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,
- hlavné nástupy situovať k hlavným peším ťahom
- záchytné parkoviska orientovať do hlavných verejných komunikačných priestorov
- hlavné priečelia s nástupmi u zariadení OV v priestore pozdĺž MK2 situovať do uličného priestoru tejto komunikácie,

- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma,
- zariadenia MŠ a zdravotného strediska nesmú byť situované v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,8$, u plochy pri kruhovej križovatke na MK5 $KZ = \max.0,7$
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu

D3 Plochy občianskej vybavenosti - na križovatke ul. Sibírskej a MK1

prípustné funkčné využitie plôch:

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

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

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch :

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

Zásady a regulatívy:

- Lokalita sa nachádza v nestabilnom území so stavebnou uzáverou DSU1 , výstavba je podmienená zrušením danej stavebnej uzávery,
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- vyvarovať necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy do terénu,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatriť drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií,
- 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,
- hlavné nástupy situovať k hlavným peším ťahom,
- koeficient zastavanosti 0,8.
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

D4 Plochy občianskej vybavenosti - na území areálu býv. hosp. dvora

Predmetné územie je v tesnom kontakte s obytnou zónou a zónou športu a voľného času. Navrhované opatrenia, zásady a regulatívy majú za cieľ. Nakoľko sa jedná o v súčasnosti takmer zastavané územie s prevádzkami s jestvujúcou polyfunkčnou náplňou (OV, hospodárske a skladové prevádzky), navrhované regulatívy pre funkčné využitie tejto plochy majú za cieľ postupnú reprofiliáciu jestvujúceho funkčného využitia tohto územia na prevádzky nezávadné, slúžiace obsluhu príľahlého obytného územia, zvyšujúce úroveň jeho vybavenosti.

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky občianskej vybavenosti, výrobných a nevýrobných služieb mimo športových, predškolských, školských a výchovných zariadení
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- zariadenia verejného stravovania, zdravotnícke zariadenia
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvalé bývanie,
- zariadenia rekreácie a športu.
- nové prevádzky výroby a skladového hospodárstva a rozširovanie existujúcich

Zásady a regulatívy:

- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení ~~pozdiž MK2~~ orientovať do verejných uličných priestorov, ~~uličného priestoru tejto komunikácie,~~
- koeficient zastavanosti 0,75
- výška objektov – max 2n.p+ podkrovia,
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

Pre vytvorenie predpokladov pre naplnenie navrhovaného cieľa stanovujeme ďalšie zásady:

- podporovať zánik, resp. konverziu existujúcich prevádzok nespĺňajúcich stanovené regulatívy.
- nepovoľovať rozširovanie, modernizáciu a rekonštrukciu prevádzok nespĺňajúcich stanovené zásady prípustného funkčného využitia, ale naopak podporovať ich zánik, zánik, resp. konverziu na prevádzky vyhovujúce týmto zásadám,
- vytvárať priaznivé podmienky pre vznik nových prevádzok v súlade s navrhovanou funkciou územia
- pri rekonštrukciách existujúcich objektov klásť dôraz na vylepšovanie ich estetickej stránky.
- klásť dôraz na kultiváciu a estetizáciu vnútorného prostredia areálov, hlavne priestorov vnímaných z verejných uličných priestorov.

D5 Plochy občianskej vybavenosti - severne nad cestou I/18

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti regionálneho významu, výrobných a nevýrobných služieb,
- výstavné salóny, vzorkové predajne,
- administratívne prevádzky
- prevádzky prechodného ubytovania
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

obmedzené funkčné využitie (max.20% plochy):

- zdravotnícke zariadenia, zariadenia prechodného ubytovania,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvalé bývanie,
- zariadenia rekreácie, športu
- prevádzky predškolských, školských a výchovných zariadení
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- pri zástavbe územia preferovať združovanie investícií resp. väčších investorov za účelom zástavby územia riešiť formou väčších prevádzkových areálov a komplexov
- stavebná čiara minim. 12m od krajnice cesty I/18

- medzi verejným uličným priestorom a spevnenými plochami na pozemkoch musí byť zelený pás šírky min. 2,5m
- pozemky nebudú dopravne prístupné priamo z cesty I/18 - prevádzky budú prístupné z obslužných komunikácií
- hospodársky prístup k zariadeniam segregovať od peších verejných priestorov a hlavných vstupov pre verejnosť,
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.
- v rámci plôch jednotlivých zariadení OV realizovať plochy zelene ako sadovú výsadbu,
- hlavné nástupy situovať k hlavným komunikačným ťahom, - I/18
- záchytné parkoviška orientovať do hlavných verejných komunikačných priestorov,
- preferovať riešenie mimoúrovňových hromadných parkovísk
- hmotová charakteristika- plochá strecha
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,75$
- max. výška 4 n.p. resp.12m od úrovne upraveného príľahlého terénu

E1 Plochy služieb a skladového hospodárstva -územie medzi MK2(ul.Gen.Svobodu) a MK8-1

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- prevádzky autopredajní, vzorkové predajne, výstavné siene veľkopredajní
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

obmedzené funkčné využitie (max.20%plochy):

- zariadenia verejného stravovania, administratíva

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- u prevádzok pozdĺž cesty MK2 vytvárať predpoklady pre ich dopravné prístupenie mimo tejto cesty
- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž MK2 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie,
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,75$
- výška objektov – max 2n.p + podkrovie resp. 2n.p.
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

E2 Plochy služieb a skladového hospodárstva

Ide o územie jestvujúcej zástavby medzi komunikáciou I/18 a areálom firmy Kronospan.

Na danom území sa predpokladá postupná reprofiliácia jestvujúcich funkcií spojená s prestavbou a inováciou areálov pre ktorú sú stanovené nasledujúce zásady a regulatívy:

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- prevádzky autopredajní, vzorkové predajne, výstavné siene veľkopredajní
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

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

- zariadenia verejného stravovania, , zdravotnícke zariadenia, administratíva, zariadenia prechodného ubytovania,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvale bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia rekreácie a športu
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- postupnú náhradu starých a adaptovaných objektov uskutočňovať s dôrazom na estetizáciu prostredia koridoru ulice I/18
- nová uličná čiara stanovená pre novú výstavbu min. 10m od uličnej čiary (hranice verejného koridoru cesty I/18), pričom priestor minimálnej šírky 3m od verejného koridoru musí byť použitý na vytvorenie pásu zelene pozdĺž chodníka s možnosťou výsadby líniovej sprievodnej zelene,
- u prevádzok pozdĺž cesty I/18 vytvárať predpoklady pre ich dopravné prístupnenie mimo tejto cesty
- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž I/18 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie,
- koeficient zastavanosti 0,75
- výška objektov – max 4 n.p.
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.
- pre zástavbu územia je potrebné spracovať dokumentáciu na úrovni minimálne zastavovacej štúdie, ktorá stanoví základné zásady organizácie územia,

~~b4) Plochy výroby a skladového hospodárstva~~

E3 Plochy služieb a skladového hospodárstva

-územia medzi komunikáciami MK10,MK11, MK12, MK13 a preložkou cesty I/68 a plocha medzi železnicou a cetou I/18

Výstavba na nich je podmienená realizáciou protipovodňových opatrení , ktoré sú navrhnuté v podobe valu v ose preložky cesty I/68 a MK12, prípadne navýšením terénu.

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výroby **nezávadného charakteru** a skladového hospodárstva,
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- **administratíva vyššie uvedených prevádzok**
- parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, dopravné zariadenia, servisy,
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,
- **plochy zelene**

obmedzené funkčné využitie (**max.do 20% plochy**):

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia, **obsluhujúce zamestnancov prevádzok v tejto zóne** ambulancie všeobecného lekára pre zamestnancov príľahlých prevádzok,

neprípustne funkčné využitie:

- **prevádzky ťažkého priemyslu**
- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia **zdravotníctva**, rekreácie a športu.

zásady a regulatívy:

- ~~nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,~~
- pre reguláciu a koordináciu zástavby v území spracovať podrobnejší regulačný plán
 - dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
 - hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž MK2 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie, hospodárske vstupy orientovať na odvrátenej strane.
 - koeficient zastavanosti KZ = max. 0,75
 - koeficient zelene min. 0,25
 - výška objektov max. 4n.p.
 - prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

F1 Plochy nezávadnej výroby a služieb – medzi cestami MK2 a MK8-1

Využitie územia je podmienená realizáciou prístupových komunikácií cesty MK-5-1 a MK9-1 /zemie je vystavené z pohľadového smeru od cesty MK2 preto je potrebné

- stanoviť jednotnú stavebnú čiaru od tejto komunikácie
- dať dôraz na organizáciu zástavby a hmotové výrazové zjednotenie jednotlivých objektov z tohto pohľadu ,

Funkčné využívanie plôch:

prípustné funkčné využitie:

- zariadenia nezávadnej výroby
- prevádzky komunálneho priemyslu
- prevádzky výrobných a nevýrobných služieb

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

- opravárenské služby,
- autoservisy, čerpacie stanice
- diagnosticko opravárenské prevádzky

nepripustne funkčné využitie:

- závadná výroba,
- trvalé bývanie
- občianska vybavenosť
- školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy:

- nepripustiť zriaďovanie prevádzok vyžadujúcich veľkoplošné halové typy objektov
- nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- výška objektov novej výstavby - 4 n.p.
- koeficient zastavanosti KZ = max.0,7
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

F2 Plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb – areál fy Kronospan

Uvedené územie je zastavané prevádzkovým areálom fy. Kronospan.

Zrušená prevádzka bude nahradená prevádzkami nezávadného priemyslu prípadne prevádzkami výrobných služieb.

S tým súvisí aj zrušenie 2.ochranného pásma pôvodnej prevádzky -500m.

1. ochranné ásmo -100m je naďalej v platnosti.

Zásady

prípustné funkčné využitie:

- zariadenia nezávadnej výroby
- výroba a oprava nábytku, prevádzky ľahkého a presného strojárstva, prevádzky zdravotníckej, výroba elektrotechniky, meracích prístrojov

obmedzené funkčné využitie:

- školské zariadenia s odborným zameraním vo väzbe na výrobné prevádzky

neprípustne funkčné využitie:

- závadná výroba, výroba polotovarov
- ostatné školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy:

- uprednostniť jedného veľkého investora s prevádzkou zaberajúcou územie celého areálu.
- pri prípadnom delení areálu vypracovať generálnu plán rozdelenia s riešením dopravy a technickej infraštruktúry naväzujúcej na verejné systémy,
- vytvoriť podmienky pre realizáciu navrhovanej verejnej prístupovej komunikácie sprístupňujúcej územie južne od cesty I/18 (E2) a predmetné územie (F2) vypojenej z mimoúrovňovej križovatky,
- nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- výška objektov novej výstavby - 4 n.p.
- koeficient zastavanosti max.0,75
- koeficient zelene max. 0,25
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

Nakoľko sa jedná o územie ktoré je v súčasnosti takmer celé zastavané jestvujúcimi prevádzkami, navrhujeme aj ďalšie zásady vytvárajúce predpoklady pre naplnenie stanoveného cieľa.

- podporovať zánik, resp. konverziu jestvujúcej prevádzok nespĺňajúcej stanovené regulatívy.
- Nepovolit' rozširovanie prevádzok nezodpovedajúcich stanoveným regulatívom rozvoja územia
- vytvárať priaznivé podmienky pre vznik nových prevádzok v súlade s navrhovanou funkciou územia
- pri rekonštrukciách jestvujúcich objektov klásť dôraz na vylepšovanie ich estetickej stránky.
- klásť dôraz na kultiváciu a estetizáciu vnútorného prostredia areálu (areálov) hlavne priestorov vizuálne vnímaných z priľahlých uličných priestorov

Upozornenie:

Akýkoľvek zámer v bývalom areáli firmy Kronospan musí byť konzultovaný s RÚVZ so sídlom v Prešove, vrátane posúdenia rizík a ich vplyvov na zdravie ľudí.

F3 Plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb

Ide o plochy na území pôvodného hospodárskeho areálu Šarišské lúky fomovaný pozdĺž ulíc Strojníska a Ľubochnianska, ktoré je kompletne zastavané,

Územie so starými prevádzkovými dvormi sa postupne stavebne a prevádzkovo reprofiluje.

Sú tu zastúpené nasledujúce prevádzky:

- prevádzkové areály stavebných firiem
- plochy areálov veľkopredajní
- plochy areálov kovovýroby a drevovýroby
- plochy skladov veľkoobchodu
- plochy areálov dopravy
- plochy skladov dopravy (prekladišťa)
- veľkopredajne stavebného materiálu
- veľkopredajné sklady so vzorkovými predajňami
- prevádzkové dvory správcovských organizácií

Predpokladáme že uvedené zloženie sa počas návrhového obdobia nebude meniť . Pre ďalší rozvoj územia navrhujeme nasledujúce zásady:

obmedzené funkčné využitie:

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia, **obsluhujúce zamestnancov výrobných prevádzok**
- autoservisy
- zariadenia pre dopravnú obsluhu

nepripustne funkčné využitie:

- bývanie
- školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy pre obnovu a rekonštrukciu areálov

- zakladanie a rekonštrukcia plôch vnútroareálovej zelene
- estetizácia areálov hlavne z pohľadových uličných smerov
- dobudovanie peších komunikácií a verejnej zelene v uličných koridoroch,
- max. výška nových objektov 4 n.p.
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- zabezpečiť parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v rámci vlastných pozemkov v súlade s platnou STN.

G Plochy dopravných zariadení - jestvujúci areál MHD pri ceste I/18

prípustné funkčné využitie plôch :

- spevnené manipulačné a parkovacie plochy
- garáže dopravnej techniky
- objekty pre údržbu dopravnej techniky
- administratívno správne objekty
- čerpacia stanica PHM

obmedzené funkčné využitie plôch:

- plochy technickej vybavenosti,
- skladové objekty

neprípustne funkčné využitie plôch:

- akékoľvek stavby a prevádzky nepodporujúce hlavnú funkciu

Zásady a regulatívy:

- vytvoriť podmienky pre možnosť realizácie cesty MK13 a jej zaústenia do I/18
- klásť dôraz na modernizáciu a estetizáciu areálu hlavne z pohľadu od cesty I/18,
- v rámci pozemku areálu realizácia pásu zelene s líniovou zeleňou pozdĺž koridoru cesty I/18
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- výškový limit nových objektov 4 n. p. od úrovne príľahlého upraveného terénu
- prevádzka musí mať v rámci vlastného pozemku zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

H Plochy ostatného priemyslu – v území medzi komunikáciami MK10, MK11, MK12

Ide o navrhované územie pr hospodárske účely v odľahlejšej polohe od obytnej zóny preto môže byť využité aj prevádzkami s obmedzeným vplyvom na okolité prostredie- hluk, vibrácie , pračnosť, zápachy, dopravné zaťaženie,

Jeho zástavba je podmienená realizáciou protipovodňových opatrení a realizáciou prístupových komunikácií MK10 a MK12

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výroby a produkčných skladov,
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, dopravné zariadenia, servisy,
- plochy technickej infraštruktúry

obmedzené funkčné využitie:

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia rekreácie a športu a zdravotníctva

Zásady a regulatívy:

- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

I ~~b9~~ Plochy prevádzok sadovníctva a záhradníctva

Územie sa nachádza medzi cestou MK12 a koridorom koryta rieky *Sekčov* v záplavovom území tejto rieky, mimo územie navrhovaných protizáplavových opatrení.

prípustné funkčné využitie plôch :

- prevádzky sadovníckych a záhradníckych služieb nevyžadujúce zástavbu územia,

- skleníkové hospodárstvo,
- pestovanie sadovníckej zelene,

obmedzené funkčné využitie plôch:

- plochy technickej a dopravnej vybavenosti,
- výstavba najnutnejších objektov zabezpečujúcich prevádzku,

neprípustne funkčné využitie plôch:

- akákoľvek činnosť narúšajúca jej hlavnú funkciu,
- akákoľvek výstavba okrem uvedených objektov.

zásady a regulatívy:

- **stavebné objekty musia rešpektovať podmienky občasných záplav územia a nesmú spôsobovať znečistenie vody,**
- **uprednostniť výstavbu prevádzkových objektov mobilného resp. provizórneho charakteru,**
- **koeficient zastavanosti $0,2 \rightarrow \max. 0,1$ (mimo plochy skleníkov a fóliovníkov)**
- **výškový limit objektov $2 \text{ m} \rightarrow 1 \text{ n.p.}$, od úrovne upraveného príslušného terénu, bez podpivničenia,**
- **prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.**

J 67) Plochy športu

Plocha je zastavaná jestvujúcou športovou vybavenosťou. Navrhované opatrenia sú stanovené za účelom zabezpečenia uvedenej funkcie územia aj v návrhovom období.

prípustné funkčné využitie plôch :

- športové zariadenia všetkého druhu.

obmedzené funkčné využitie plôch :

- stravovacie zariadenia,
- relaxačné zariadenia,
- ~~ubytovacie zariadenia,~~
- **jestvujúce ubytovacie zariadení prechodného ubytovania**

neprípustne funkčné využitie plôch :

- zariadenia výroby a skladového hospodárstva,
- **ostatné zariadenia nesúvisiace so športom**

zásady a regulatívy:

športové zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma.

K 66) Plochy rekreácie

prípustné funkčné využitie plôch rekreácie:

- prevádzky a zariadenia slúžiace na rekreáciu a relaxáciu,
- plochy verejnej zelene,
- chodníky, oddychové plochy s lavičkami, drobná architektúra,

obmedzené funkčné využitie plôch rekreácie:

- zariadenia verejného stravovania,

neprípustne funkčné využitie plôch rekreácie:

- ostatné zariadenia OV, stavby pre bývanie, výrobu a skladové hospodárstvo,

zásady a regulatívy:

- v maximálnej miere tu realizovať výsadby zelene ako v rámci nich tak aj priľahlého okolia,
- koeficient zastavanosti 0,2,
- výškový limit u zariadení pre relaxáciu a oddych - 1 nadzemné podlažie,
- zariadenia verejného stravovania situovať vo väzbe na navrhované zastavané územie.
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatrit' drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- v území je potrebné sa vyvarovať necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zářezy.

L1 ~~b8~~ Plochy verejnej zelene a lesoparku

prípustné funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku

- plochy vysadené zeleňou,
- nespevnené resp. mlatové chodníky a oddychové plochy s lavičkami, piknikové lúky

obmedzené funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku:

- detské ihriská, maloplošné ihriská pre mládež a dospelých, drobná architektúra určená k oddychu a relaxácii bez nároku na spevnené plochy
- cyklistický chodník s mlatovým povrchom
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

neprípustne funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku:

- akékoľvek iné komunikácie
- akékoľvek ostatné stavby.

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 predškol.veku, prvky drobnej architektúry, prvky informačného systému,
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

neprípustne funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- akékoľvek ostatné stavby.

b2) Regulatívy pre tvorbu uličných priestorov

Uličný priestor cesty MK4 a ostatných miestnych obslužných komunikácií

Minimálna šírka uličného priestoru 9,0m (u jestv. 8,5) z toho:

Šírka cestnej komunikácie 5,5m (MOU 6,5/30)

jednostranný chodník šírky 2m

jednostranný zelený pás min.šírky 1,5m

u jestv. Obojstranný chodník 2x1,5m 2 x 1,

Uličný priestor systému ulíc Základného komunikačného systému (ZAKOS)

Uličné koridory ciest MK1, MK6,

Celková šírka uličného koridoru 12,5m z toho:

„Minimálna šírka cesty 6,5m (MO 7,5/40)

Obojstranný chodník 2x 2m

Jednostranný zelený pás min.š. 2m

Uličný koridor cesty MK5

Celková šírka uličného koridoru 13,5m z toho: (mimo úseku nad sídliskom „Pod hájom“, kde je koridor už vytýčený)

Minimálna šírka cesty 7,5m (MO 8,5/50)

Obojstranný chodník 2x 2m

Jednostranný zelený pás min.š. 2m

Šírka všetkých ostatných verejných komunikačných priestorov bude riešená adekvátne ich potrebe v súlade s STN 736110-Projektovanie miestnych komunikácií a ČSN 73 6005 „Prostorové usporiadanie sítí technického vybavení“, v súlade s potrebou vedenia siete technickej vybavenosti vo verejných priestoroch pri dodržaní ich vzájomných vzdialeností v súlade s uvedenou TN.

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia sú graficky zdokumentované na výkresoch č.3 - Doprava v m 1:5 000, č.4 - Návrh vodného hospodárstva v m 1:5 000, č.5 - Návrh energetiky a telekomunikácií v m 1:5 000 ÚPN-O z roku 2009 a na priesvitkách č.3₁ - Doprava, č.4₁ - Návrh vodného hospodárstva, č.5₁ - Návrh energetiky a telekomunikácií v ÚPN-O Ľubotice, Zmeny a doplnky 2011, na priesvitkách č.3₂-Doprava, č.4₂-Návrh vodného hospodárstva, v ÚPN-O Ľubotice Zmeny a doplnky 2014 a Zmeny a doplnky 2016 na priesvitkách č.2₁,2₂,2₃,2₄ na výkres č.2 Komplexný urbanistický návrh, priesvitkách 3₁, 3₂ na výkres č.3 Doprava, priesvitke 4₁ na výkres č. 4- Návrh vodného hospodárstva a priesvitke 5₁ na výkres č.5-Návrh energetiky a telekomunikácií a sú záväzné pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia na území obce Ľubotice.

Doprava

- Základný komunikačný systém územia Ľubotic tvoria komunikácie:
 Územie výrobnouobslužnej zóny severne nad cestou I/18
 MZ 1/18, MZ I/68, MK12, MK11, MK10, MK13, Strojnícka.
 Územie výrobnouobslužnej zóny južne od cesty I/18
 MK11-1, MK13-1, MK9-1, MK9-2, MK14
 Obytné územie

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

- prieťah cesty I/18 zastavaným územím obce upraviť na príslušnú kategóriu v zmysle platnej STN 73 6110 (MZ 20,5/60) vo funkčnej triede B1,
- prieťah cesty I/68A zastavaným územím obce realizovať v kategórii podľa platnej STN 73 6110 (MZ 21,5/60) vo funkčnej triede B1,
- navrhovanú miestnu zbernu 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),
- chrániť plochu pre umiestnenie okružnej križovatky komunikácii MK5, MK4, MK8, MK8-1,
~~šírka dopravného priestoru na umiestnenie miestnych obslužných komunikácii funkčnej triedy C3~~
~~dĺžky viac ako 50m na plochách rodinných domov musí byť minimálne 8 m~~
- chrániť koridor pre východný obchvat mesta Prešov prechádzajúceho východnou nezastavanou časťou k. ú. Ľubotice v kategórii rýchlostnej komunikácie RC 22,5/80 vo funkčnej triede A1,
- miestnu komunikáciu MK5 riešiť vo funkčnej triede B3, kategórie MZ 8,5,50 (C7,5/50 ako cesta III.tr.),
- chrániť územnú rezervu na mimoúrovňovú križovatku dopravného napojenia MK5 na cestu I/68A,
- zriadiť plochy parkovísk v obci pri zariadeniach VOV v súlade s požiadavkami STN 73 6110,
- realizovať peší komunikačný systém v obytnej zóne,
- realizovať navrhované pešie turistické trasy v extraviláne sídla,
- realizovať navrhované cyklotrasy,
- realizovať modernizáciu a zdvojkoľajnenie severo-južného magistálneho ťahu železničnej trate kategórie 1.b na rýchlosť 120 km/hod v úseku hranica PR - Plaveč - Prešov - Kysak a preložky tejto trate mimo mesta Prešov po roku 2015 podľa ÚPN mesta Prešov

Vodné toky

- v rámci protipovodňových opatrení koryta všetkých miestnych tokov v zastavanom území upraviť na Q_{100} ročnú veľku vodu,
- výstavba v lokalitách v blízkosti vodných tokov Sekčov, Šebastovka, Ortášsky potok a Ľubotický a v zátopovej oblasti ~~ich~~ Q_{100} -ročnej veľkej vody ~~vodného toku Sekčov~~ je podmienená ~~ich úpravou,~~ **protipovodňovou ochranou stavieb** ~~opatreniami~~ –ktoré ochrania navrhovanú výstavbu pred prietokom Q_{100} ročnej veľkej vody,
- pre ochranu erózie pôdy vodou podľa potreby vegetačne spevniť všetky koryta miestnych tokov v úsekoch mimo zastavané územie,
- pre ochranu obytného územia pred prívalovými vodami realizovať záchytné priekopy vo východnej časti obce,
- pre potreby úprav a údržby vodných tokov Sekčov a Šebastovka chrániť koridor o šírke 10 m od brehovej čiary, u ostatných miestnych tokov 5 m.

Zásobovanie vodou

- dobudovať verejný vodovod na celom území obce,
- chrániť koridor pre zásobný vodovodný rad DN 350 z vodojemu Sekčov II s objemom $2 \times 6000 \text{ m}^3$ pre zásobovanie priemyselného parku Grófske.

Odkanalizovanie

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov,
- dobudovať verejnú kanalizáciu na celom území obce,
- nepovoľovať žumpy na území s existujúcou a plánovanou splaškovou kanalizáciou.
- realizovať systém odvedenia dažďových vôd zo striech a spevnených plôch tak, aby pri vyústení do recipientu nebola prekročená úroveň povrchového odtoku zodpovedajúca súčasnému stavu,
- realizovať systém záchytných priekop povrchovej vody v navrhovanej zástavbe na východnom okraji zastavaného územia.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zrealizovať 2x110 kV el. prípojku k elektrickej stanici ES III Prešov,
- zrealizovať primárny VN rozvod v území hospodárskej zóny,
- zrealizovať navrhované preložky prípojok vzdušného vedenia VN k jestvujúcim TR v obytnej zóne a k TR VVS za účelom uvoľnenia územia pre navrhovanú výstavbu,
- chrániť koridor v šírke 3 m pre uloženie VN podzemných káblov pozdĺž cesty MK2 v pokračovaní pozdĺž cesty MK15,
- 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.

Zásobovanie plynom

- dobudovať rozvody plynu na území obce.

Zásobovanie teplom

- realizovať koncepciu lokálneho zásobovania teplom na území obce u výstavby rodinných domov,
- podporovať systém centrálného zásobovania teplom u výstavby bytových domov, ktorý poskytuje možnosť výhľadového využívania geotermálnej energie,
- podporovať využívanie alternatívnych ekologicky nezávadných surovín pre výrobu tepla z domácich zdrojov (štiepka, pelety, slama).

Telekomunikácie

- vytvárať podmienky na rozvoj globálnej informačnej spoločnosti skvalitňovaním infraštruktúry informačných systémov,
- rešpektovať jestvujúcu trasu optického oblastného kábla Prešov - Vranov nad Topľou a jestvujúcu trasu miestneho optického kábla z digitálnej telefónnej ústredne Ľubotice do telefónnej ústredne Sekčov,
- rekonštruovať miestne telekomunikačné vedenia spojené s nahradením vzdušných vedení vonkajšími podzemnými káblami.

d) Zásady a regulatívy pre zachovanie a ochranu kultúrnohistorických hodnôtKultúrne pamiatky

V katastrí obce Ľubotice sa nachádzajú nasledujúce národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných ÚZPF:

- ~~1. židovský cintorín – č. ÚZPF – 1245/0,~~
- ~~2. synagóga – č. ÚZPF – 383/0,~~
- ~~3. kaštieľ a park – ÚZPF – 11259/1-2 – pôvodne neskororenesančný zo začiatku 17. storočia, prestavaný a prefasádovaný v 18. storočí, novšie upravený v 20. storočí.~~

č ÚZPF NKP	Index PO	Unifikovaný názov NKP	Bližšie určenie NKP	Unifikovaný názov PO	Adresa	Orient. číslo	Číslo parciel
383	1	Synagóga	ortodoxná	synagóga	Bardejovská ul.	57	2485
1245	1	Cintorín židovský		cintorín židovský	Strážnická ul.		2353
11259	1	Kaštieľ a park	solitér	kaštieľ	Československých letcov ul.	4	835
11259	2	Kaštieľ a park	solitér	park	Českosloven-	4	837, 836

					ských letcov ul.		(st.č.219/2- 3
11878	1	vodáreň	soplitér	vodáreň	Bardejovská ul.	1	2640

Akákoľvek stavebná činnosť na pozemkoch týchto národných kultúrnych pamiatok je možná v zmysle §32 a §27 zákona číslo 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (ďalej len „pamiatkový zákon“) len na základe rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu v Prešove.

Archeologické lokality

Krajsky pamiatkový úrad Prešov na základe dosiaľ evidovaných archeologických lokalít určil územia s predpokladanými archeologickými nálezmi:

1. historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka k roku 1298),
2. Šarišské lúky - drevokombinát - sídlisko z mladšej doby kamennej (lažnianska skupina, badenská kultúra) a doby bronzovej, zberom (AÚ) pravdepodobne získané aj nálezy z doby rímskej,
3. areál základnej školy - sídlisko z vrcholného stredoveku (12. - 13. storočie),
4. Poloha chotárna –Pod hájom –v polohe IBV SUNEN- sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)
5. Poloha Winklerovky – sídlisko z mladšej doby kamennej a vrcholného stredoveku.

Bližšie nelokalizované náleziská:

6. zaniknutá stredoveká obec Banovec (písomná správa k roku 1398) - južne od intravilánu Ľubotíc - na starej katastrálnej mape Ľubotický potok vystupuje ako Banovecký potok,
7. zaniknutá stredoveká obec Santov (písomná správa k roku 1398)- v severovýchodnej časti katastra v susedstve katastra Vyšnej Šebastovej,
8. prieskumom vodorovnej ryhy- nálezy z mladšej doby bronzovej a doby rímskej

Akúkoľvek stavebnú, či inú hospodársku činnosť na ploche týchto evidovaných archeologických lokalít je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Prešove.

Mimo vyššie vymedzených lokalít môže dôjsť k porušeniu ďalších dosiaľ neznámych archeologických objektov a nálezov. V uvedenom prípade stavebník je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a v zmysle § 127 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznámiť každý archeologický nález nájdený počas stavby miestne príslušnému stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad.

~~Aktualizované územie s evidovanými archeologickými nálezmi:~~

- ~~1. Poloha Chotárna –Pod hájom –v polohe IBVSUNEN – sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12. 13. storočie)~~
- ~~2. Poloha Winklerovky – sídlisko z mladšej doby kamennej a vrcholného stredoveku.~~

Akákoľvek stavebná činnosť na novoevidovaných archeologických lokalitách je podmienená zabezpečením archeologického výskumu.

Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej činnosti, či inej hospodárskej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania.

e) Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- rešpektovať prvky ekologickej stability na všetkých úrovniach a považovať ich za plochy s ekostabilizačnou a krajnotvornou funkciou,
- prvky ekologickej stability využívať tak, aby nebola ohrozená ich primárna ekostabilizačná funkcia,
- koryta miestnych vodných tokov stabilizovať takým ekologicky vhodným spôsobom, aby nebola narušená ich funkcia biokoridorov,
-
-
- zrealizovať na základe odborného projektu,
- zabezpečiť, aby na plochách navrhovaných pre obytnú výstavbu bol dostatok verejných plôch tvoriacich uličné kostry zelene,
- zrealizovať v užšom OP Kronospanu v šírke 100 m od oplotenia závodu ochranný pás kombinovanej nízko i vysokorastúcej zelene s funkciou biofiltra a prirodzenej bariéry voči prašnosti a hluku výrobných zariadení závodu,
- zrealizovať izolačnú zeleň po obvode hospodárskych prevádzok,
- výsadbu všetkých druhov zelene realizovať na základe odborných projektov sadovníckych úprav,
- pozdĺž chodníkov prepájajúcich zastavané územie obce s územím extravilánu založiť sprievodnú zeleň,
- zrealizovať zeleň navrhovaných biokoridorov v nasledujúcich parametroch:
 - biokoridor *Sekčov* min. 15 m pás po oboch stranách koryta rieky,
 - biokoridor *Lubotický potok* min. 10 m po oboch stranách koryta potoka v území navrhovanej zástavby,
 - biokoridor *Šebastovka* min. 10 m po oboch stranách koryta potoka v zastavanom území,
 - biokoridory ostatných miestnych potokov - min. 5 m po oboch stranách upraveného koryta v zastavanom území.

Zabezpečiť uplatňovanie vhodných protierózných opatrení na plochách PPF so sklonom nad 7°, založených na ochranných agrotechnických a ekostabilizačných opatreniach.

Za plochy náhradnej výsadby zelene považovať navrhované plochy verejnej zelene, rekreačnú zónu a plochy navrhovanej izolačnej zelene.

Prvky R-USSES doplniť o navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability (M-USSES):

- miestne biokoridory (MBk) - koryta vodných tokov: Šebastovka, Lubotický potok, Ortášsky potok a potok Banovec.

Akékoľvek realizácie zásahov, ktoré môžu poškodiť alebo zničiť biotop európskeho alebo národného významu, podlieha z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny vydaniu súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny - obvodného úradu životného prostredia podľa § 6 zákona OPaK. V prípade, že okrem v ÚPN už vyznačených biotopoch európskeho alebo národného významu, budú orgánom ochrany prírody a krajiny identifikované ďalšie biotopy v etape konania stavebného úradu o územnom rozhodnutí/stavebnom povolení upozorní na výskyt týchto biotopov orgán ochrany prírody vo svojom vyjadrení vydanom pred vydaním územného rozhodnutia/stavebného povolenia podľa § 9 ods. 1. písm. b) alebo c) zákona OPaK.

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- prevádzať nakladanie s odpadom v súlade s vypracovaným plánom odpadového hospodárstva obce,
- zabezpečiť likvidáciu starých zátŕaží (divokých skládok, estetických závad atď.) na území obce,
- zabezpečiť možnosť zásobovania plynom každej b.j. a prevádzky v obci ako v súčasnosti najekologickejšieho zdroja tepla,
- 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,
- vylúčiť realizácie nových obytných súborov v stanovených ochranných pásmach,
- dobudovať verejný vodovod,
- dobudovať verejnú kanalizáciu v obci.

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou zastavaného územia obce k 1.1.1990 rozšírené o plochy zastavané v dobe spracovania ÚPN-O a plochy navrhovanej zástavby. Návrh hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O (výkr. č.2).

h) Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem a chránených území

1. Pre zástavbu s obytnou a rekreačnou funkciou, ako aj pre výstavbu školských a zdravotníckych zariadení občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma (OP):

- ~~— OP hospodárskych prevádzok nezávadnej výroby a skladového hospodárstva — 50 m,~~
- ~~— OP ostatných výrobných prevádzok — 100 m,~~
- OP prevádzky výrobného areálu firmy KRONOSPAN - 500 m od oplotenia, užšie OP 100 m od oplotenia v súlade s rozhodnutím ONV v Prešove (okresný hygienik) č.1541-241/20/1986 zo dňa 25.4.1986,
- OP jestvujúceho pohrebiska - 50 m od oplotenia,
- OP navrhovaného pohrebiska - 50 m od oplotenia,
- OP lesa - 50 m od hranice lesných pozemkov.

2. Pre investičnú činnosť každého druhu je potrebné rešpektovať:

- OP východného obchvatu mesta Prešova -100 m na obe strany od osi cesty,
- OP železničnej trati 60 m od osi koľaje na obe strany a u železničnej stanice od osi krajnej koľaje,
- OP vlečiek 30 m na obe strany od osi koľaje,
- OP vodovodného radu VN Starina - Košice DN 1000 - 10 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP verejného vodovodu 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP verejnej kanalizácie 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP vodných tokov Sekčov a Šebastovka 10 m od brehovej čiary,
- OP ostatných miestnych tokov 5 m od brehovej čiary,
- **OP otvorenej odvodňovacej priekopy 3 m na každú stranu od osi priekopy.**
- OP 110 kV vonkajšieho nadzemného vedenia 15 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP elektrickej stanice ES Prešov III 30 m od oplotenia,
- OP 22 kV vonkajšieho nadzemného vedenia 10 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP 22 kV vonkajšieho podzemného vedenia 1 m na obe strany od krajného kábla,
- OP transformovne z vysokého napätia na nízke napätie 10 m od konštrukcie transformovne,
- OP plynovodu s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm - 8 m na obe strany od osi plynovodu,
- OP plynovodov s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4 m na obe strany od osi plynovodu mimo zastavané územie obce,
- OP distribučných plynovodov v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa 1 m na obe strany od osi plynovodu,
- OP ZS T-Mobile 25 m od oplotenia,

- BP pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm 20 m od osi plynovodu,
- BP pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovanom na voľnom priestranstve a na nezastavanom území 10 m na obe strany od osi plynovodu.

Výškové obmedzenia:

V zmysle §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac , ktoré vyčnievajú umiestnené na prírodných , alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

Chránené koridory

- pre potreby úprav a údržby vodných tokov Sekčov a Šebastovka chrániť koridor pre manipulačný pás o šírke 10 m od brehovej čiary, u ostatných miestnych tokov (Ľubotický, Ortášsky a Bánovec) 5 m.
- pre zachovanie pobrežnej vegetácie pozdĺž koryta Ortášskeho potoka sa vymedzuje chránený pás o šírke 15m na obe strany od osi potoka.

3. Chránené územia:

V katastrálnom území obce Ľubotice sa nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie podľa zákona a nie je v dotyku so žiadnym územím siete NATURA 2000 - navrhované chránené územie európskeho významu ani chránené vtáčie územie.

i) Plochy pre stavebné uzávery, asanácie, pre chránené časti krajiny , náhradnú výsadbu a plochy podmiennečne vhodné na zástavbu

1. trvalá stavebná uzávera -TSU na časť územia pod vodojemom (vyznačené vo výkrese č2-Komplexný urbanistický návrh) je navrhnutá z dôvodu nestability územia, pričom opatrenia potrebné na jeho stabilizáciu by boli ekonomicky neúnosné. Na danom území sa nesmú realizovať žiadne stavby.
2. ~~4.~~ dočasná stavebná uzávera pre územnú rezervu na dopravné napojenie MK2 na cestu I/68A do doby spracovania a prerokovania technickej štúdie resp. ÚPN-Z mimoúrovňovej križovatky a dopravného napojenia,
3. dočasná stavebná uzávera na územie medzi Cestou MK1, k.ú. Šalgovíka cestou MK5. - stavebná uzávera je tu navrhnutá z dôvodu nestability svahu a podmiennečnosti jeho využitia na stavebné účely realizáciou navrhovaných stabilizačných opatrení .

Z dôvodu možnosti etapovitej realizácie uvedených stabilizačných opatrení je územie rozdelené na dve časti DSU1 a DSU2.

Zrušenie dočasnej stavebnej uzávery na území DSU1 je podmienené nasledujúcimi opatreniami:

- rekonštrukcia a sfunkčnenie existujúceho povrchového odvodňovacieho rigolu (POD)
- realizácia navrhovaného stabilizačno-odvodňovacieho rebra – SOR-1
- dodatočné zaťaženie priťažovacej lavice v päte zosuvného svahu (PL) (ako depónie vytŕažených zemín, alebo iným spôsobom – nachádza sa na území k.ú. Prešov)
- prevedenie podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.
- spracovanie technickej štúdie pre trasovanie komunikácii MK1, MK5 a predĺženia ul. Sibírska
- vytýčenie trasy uličných koridorov cesty MK1, MK5 a predĺženia ul. Sibírska v požadovaných parametroch s následným zanesením pozemku uličného koridoru do pozemkovej mapy,

Zrušenie dočasnej stavebnej uzávery na území DSU2 je podmienené nasledujúcimi opatreniami:

- realizácia stabilizačno-odvodňovacích rebier SOR2-SOR4
- prevedenie podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Možnosť realizácie komunikácie MK1 v celom úseku od k.ú. Prešov po jej napojenie na ul. Sibírska je podmienená:

- realizáciou časti SOR2-SOR4 medzi povrchovým odvodňovacím rigolom POR a telesom cesty MK1- vrátane.
- prevedením podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Dočasná stavebná uzávera DSU3 - na území N2 pri Ortášskom potoku je navrhnutá z dôvodu nestability svahu a podmienenosti jeho využitia na stavebné účely realizáciou navrhovaných stabilizačných opatrení .

Zrušenie stavebnej uzávery na tomto území je podmienené

- realizáciou SOR5 na jeho ľavom brehu ako aj ďalších stabilizačných opatrení nestabilnej časti tohto územia..
- prevedením podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Plochy pre chránené časti krajiny sa na katastrálnom území nenavrhujú.

Určenie plôch pre náhradnú výsadbu

- plochy pobrežia rieky Sekčov,
- ľavostranné pobrežie Ľubotického potoka,
- plocha medzi tokom Sekčov a cestou I/68A v úseku severne od cesty I/18,
- ľavostranný pobrežný pás rieky Šebastovky,
- plocha nového pohrebiska,
- navrhovaná plocha pre rekreáciu - pri vodojemoch,
- ekostabilizačné plochy v severnej časti katastra na pôde PPF - ich identifikácia vzíde z projektu pozemkových úprav,
- líniová zeleň pozdĺž miestnych komunikácií a poľných ciest,
- zeleň na území mimoúrovňovej križovatky c I/18 a MK2.

Realizácia výsadby náhradnej zelene musí byť projekčne pripravená.

~~Plocha podmiennečne vhodná na zástavbu je vymedzená vo výkrese č. 2 Komplexný urbanistický návrh.~~

~~Zástavbu na geologicky nestabilnom území medzi cestou MK5 a hrebeňom svahu nad lokalitou „Pod hájom“ a medzi cestami MK5, MK1 a zástavbou územia Šalgovík je možné realizovať len po dôkladnom inžinierskogeologickom a hydrogeologickom posúdení územia a návrhu opatrení na jeho stabilizáciu.~~

~~Vzhľadom na nestabilný charakter územia s plošnou kumuláciou podpovrchovej vody je predpoklad využitia územia podmienený vybudovaním drenážneho systému odvodňujúceho celé územie.~~

~~Vzhľadom na to je pred samotnou zástavbou na dielčích plochách danej lokality potrebné vypracovať komplexnú koncepciu stabilizácie svahu a jeho odvodnenia (podpovrchovej vody), ktorá bude rešpektovaná jednotlivými investormi.~~

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z

- Pre urbanizáciu územia Šarišské lúky - hospodárska zóna (územia D5, E3a H) je potrebné stanoviť podrobnejšie regulatívy a vymedziť verejné koridory pre vedenie komunikačných prvkov a hlavných vedení technickej vybavenosti formou urbanistickej a technickej štúdie,
- **d'alej je potrebné spracovať generel dopravy a technickej infraštruktúry,**
- V rámci protipovodňových opatrení ~~koryta všetkých miestnych tokov v zastavanom území upraviť na Q_{-100} ročnú vodu.~~ **spracovať projekt protipovodňových opatrení na ochranu riešeného územia pred záplavami z rieky Sekčov, potoka Šebastovka a ostatných miestnych potokov**

Územný plán zóny (ÚPN-Z) je potrebné obstarat' pre nasledovné časti obce:

- lokalita Pod Hájom, plocha bytových domov a občianskej vybavenosti vymedzená MK2-MK5-hranicou existujúcej plochy bytových domov „ Pod hájom“ – ul. Vihorlatskou.
- plocha výrobných služieb a veľkoobchodných prevádzok vymedzená komunikáciou MK2-MK8.1-Bánoveckým potokom- areálom Stomex s.r.o., Hinrichs s.r.o.
- plochy progresívnych foriem bytovej zástavby a plochy rodinných domov, vymedzené komunikáciou MK5, MK1 a katastrálnou hranicou obce Ľubotice
- komunikácia MK5 v úseku od križovatky s MK2 po križovatku s MK1

k) Plochy pre verejnoprospešné stavby, stavebné uzávery, asanácie a pre chránené časti krajiny

Plochami pre verejnoprospešné stavby sú všetky plochy pozemkov na ktorých je navrhovaná realizácia, alebo údržba stavieb, ktoré sú uvedené v zozname verejnoprospešných stavieb v kapitole „ I) - Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme“

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

l) ~~k)~~ Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme

~~Vymedziť plochy v k.ú. obce Ľubotice je potrebné pre tieto verejnoprospešné stavby, t.j. stavby, na realizáciu ktorých možno pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle § 108 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení:~~

1. rozšírenie cesty I/18 na požadované šírkové parametre,
3. cesta I/68A,
4. elektrifikácia železničnej trate Prešov - Vranov nad Topľou - Strážske,
4. miestne komunikácie a rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií,
5. hlavné pešie komunikácie,
6. plochy koridorov pre sprístupnenie územných rezerv,

7. úpravy korýt všetkých vodných tokov na kapacitu Q_{100} a prípadná smerová úprava ich korýt,
8. záchytné priekopy,
9. napájacie 2x110 kV vedenie pre ES Prešov III 110/22 kV,
10. všetky nové transformovne pre RD a BD a elektrické NN a VN kábelové a vzdušné vedenia,
11. vodovodná sieť,
12. kanalizačná sieť,
13. plynofikácia jestvujúcej aj navrhovanej zástavby,
14. všetky nové vedenia a zariadenia telekomunikácií,
15. pohrebisko,
16. dom smútku,
17. lesopark,
18. cyklistický chodník.
19. preložka trate severo-južného magistrálneho ťahu železničnej trate kategórie 1.b mimo mesta Prešov po roku 2015, v zmysle ÚPN mesta Prešov, a jej zdvojkolajnenie a modernizácia na rýchlosť 120 km/h
20. okružná križovatka MK5-MK4-MK8-MK8.1
21. miestna komunikácia MK4

m) Prílohy:

- 1. Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb**
- 2. Schéma regulatívov**

LUBOTICE

ÚPNO - v znení zmien a doplnkov 2016

č i s t o p i s

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Schvaľovacia doložka

Zmeny a doplnky 2016 ÚPNO Ľubotice
Schválené Obecným zastupiteľstvom v Ľuboticiach
uznesením č.
zo dňa

MVDR. ŠTEFAN KRAJČI
starosta obce

PREŠOV X. 2017

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ĽUBOTICE

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia v aktuálnom znení

Vysvetlivky ku grafickému vyjadreniu: čierna - platné znenie
 modrá - návrh/doplnenie
 pôvodný text, ktorý sa vypúšťa

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využitia sú graficky zdokumentované na výkrese č.2. Komplexný urbanistický návrh v m 1:5 000 aktualizovaný o ZaD 2011 a ZaD 2014 a na priesvitke č. 2_{1,2,3,4} zmien a doplnkov 2016 a sú záväzné pre funkčné využitie územia obce Ľubotice.

Pre navrhovaný rozvoj obce platia nasledujúce záväzné regulatívy:

- pri rozvoji obce vychádzať z jej postavenia a funkcie v sídelnej štruktúre podľa ÚPN VÚC Prešovského kraja v znení neskorších zmien a doplnkov,
- rozvoj obce sa bude realizovať v území pozdĺž trasy cesty I/18 a I/20 na ploche jestvujúceho zastavaného územia k 1.1.1990 a mimo neho na navrhovaných príľahlých plochách,
- zastavané územie bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú a zónu výrobnú-obslužnú,
- hlavnú hranicu medzi oboma zónami budú tvoriť koridory ciest I/18 a I/20 (MK2),
- výrobnú-obslužnú zónu sa bude rozvíjať na západ od koridoru cesty I/20 a na sever od koridoru cesty I/18,
- obytná zóna sa bude rozvíjať na východ a juh od uvedených koridorov.
- bývanie sa bude rozvíjať predovšetkým formou výstavby rodinných domov ktorá sa bude realizovať v kontakte s jestvujúcou zástavbou rodinných domov v nadmerných záhradách v rámci jestvujúceho intravilánu a na území rozšíreného intravilánu v lokalitách nad Ľubotickým potokom a nad plánovanou cestou MK1- vyššie polohy. Nad cestou MK5 sa bude realizovať bývanie progresívnou formou tvoriacou prechod medzi zástavbou RD a zástavbou bytových domov,
- 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 ~~MK2~~, MK5 MK8 , a ulicou Sibírskou,
- k obytnej zóne bude príľahlé územie lesoparku , ktoré sa bude rozvíjať mimo zastavané územie a bude poskytovať podmienky pre dennú rekreáciu v prírodnom prostredí,
- denná rekreácia sa bude rozvíjať v priestore pozdĺž Ľubotického potoka v úseku MK2-športovorekreačný areál, v priestore lesoparku a príľahlej rekreačnej plochy,

- vyššia občianska vybavenosť miestneho významu a vyššieho významu sa bude sústreďovať v území pozdĺž komunikačného koridoru MK2,
- obslužnú zónu budú tvoriť prevádzky služieb a občianskej vybavenosti nadmiestneho významu resp. špecifického charakteru, ktoré sa budú rozvíjať po oboch stranách komunikačného koridoru cesty I/18,
- výrobnú zónu budú tvoriť prevádzky výroby a skladového hospodárstva. Prevádzky nezávadnej výroby a skladového hospodárstva sa budú rozvíjať prednostne v lokalite medzi MK2 a železnicou. Ostatné výrobné prevádzky sa budú rozvíjať v lokalite Šarišské lúky medzi komunikáciami - Strojnícka, MK12 a MK10,
- územie výrobnno-obslužnej zóny bude z cesty I/18 sprístupnené navrhovaným systémom komunikácií MK11, MK11-1, MK13, MK13-1, napojených na I/18 v riadených križovatkách,
- jednotlivé funkcie v riešenom území budú organicky naväzovať na funkcie umiestnené v príslušnom území mesta Prešov,
- mimo vymedzeného zastavaného územia sa v rámci katastrálneho územia obce nebude prevádzať žiadna stavebná činnosť,
- plochy východnej časti katastra nad zastavaným územím budú plniť funkciu krajnotvornú, ekostabilizačnú, poľnohospodársko-produkčnú, pričom sa hlavne na plochách poľnohospodárskej pôdy (PP) bude realizovať čiastočná úprava a kultivácia zameraná na stabilizáciu, ochranu a tvorbu krajiny a jej ekosystému,
- ostatné plochy extravilánu obce budú využívané na hospodárske účely ako produkčné plochy PP a LPF, s vedľajšou funkciou ekostabilizačnou,
- za faktor limitujúci priestorové možnosti rozvoja obce je potrebné považovať poľnohospodársku pôdu (PP) a lesný pôdny fond (LPF),
- hlavné kompozičné a komunikačné osi s ťažiskom zástavby budú tvoriť trasy ciest I/18 , MK2, MK5 a ul. Makarenková
- všetka výstavba na navrhovaných plochách sa musí uskutočňovať na základe podrobnejšej dokumentácie komplexne regulujúcej zástavbu v jednotlivých územiach (regulačné plány, zastavovacie plány, zastavovacie štúdie),
- výstavba v prelukach zastavaného územia musí rešpektovať organizačné, priestorové a hmotové zásady jestvujúcej zástavby daných území,
- pri plochách určených na rekreáciu klásť veľký dôraz na ich krajinárske a sadovnícke dotvorenie ako aj ich väzbu na okolie,
- ~~vzhľadom na zložité hydrogeologické pomery je zástavba podmienená spracovaním podrobného inžiniersko-geologického prieskumu s posúdením vhodnosti pre zástavbu resp. stanovením podmienok a regulatívov pre stavebnú činnosť v nasledujúcich lokalitách:~~
 - ~~na území vymedzenom komunikáciami MK5, MK1 a jestv. zástavbou v časti Šalgovík~~
 - ~~na území nad obytnou zástavbou Pod hájom , medzi MK5 a navrhovanou miestnou komunikáciou prechádzajúcou hrebeňom.~~
- na území dočasných stavebných uzáver DSU1, DSU2 a DSU3 sa môže výstavba realizovať až po splnení podmienok pre zrušenie týchto stavebných uzáver.
- na území trvalej stavebnej uzávery TSU sa nesmie realizovať žiadna stavebná činnosť (podľa N1)

- zástavba územia *Pod vodojemom* sa musí uskutočňovať postupne od päty svahu smerom hore po hrebeň, tak aby v 1. etape bola päta svahu zaťažená.
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.
- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma a v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- medzi plochami pre výstavbu RD a Ortášskym potokom musí byť ponechaný priestor min. 15m pre rozvoj brehovej a sprievodnej zelene
- výstavba v lokalitách v blízkosti vodných tokov Sekčov, Šebastovka, Ortášsky Ľubotický a Banovecký potok a v zátopovej oblasti Q100-ročnej veľkej vody vodného toku Sekčov je podmienená opatreniami –ktoré ochránia navrhovanú výstavbu pred prietokom Q₁₀₀ ročnej veľkej vody,

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch

A ~~b1a~~) Plochy rodinných domov

Spoločné zásady pre výstavbu na všetkých plochách RD

prípustné funkčné využitie plôch RD:

- objekty rodinných domov (RD)
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky,
- plochy technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci obytný súbor **mimo pozemkov RD**
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky, v rámci uličných priestorov
- plochy obytnej zelene v rámci pozemkov RD
- plochy verejnej zelene v rámci verejných priestorov obytných ulíc

obmedzené funkčné využitie plôch RD: (max. 25% plôch pozemku)

- objekty hosp. stavieb ako drobné stavby v rámci pozemkov RD
- malé zariadenia základnej občianskej vybavenosti v polyfunkcii s bývaním v RD mimo zariadení verejného stravovania, uvedené prevádzky nesmú znižovať kvalitu bývania,
- objekty a zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti v rámci verejných uličných priestorov

neprípustné funkčné využitie plôch RD:

- objekty bytových domov
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, areály poľnohospodárskej výroby, parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb znižujúcich kvalitu bývania,
- zariadenia verejného stravovania,
- v novonavrhovanej výstavbe chov akýchkoľvek hospodárskych zvierat,
- v existujúcej zástavbe chov veľkých a stredných hospodárskych zvierat,

neprípustné funkčné využitie plôch:

- bytové domy s viac ako 4 n. p. od úrovne najvyššieho bodu príľahlého terénu,
- samostatne stojace RD
- 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,
- zariadenia verejného stravovania,

Spoločné regulatívy pre výstavbu na všetkých plochách RD

- pre skupiny rodinných domov na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov RD, komunikácie a inžinierske siete)
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach,
- dodržiavať jednotnú výšku objektov a tvar strechy v uličných domoradiach,
- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch RD
- každý pozemok RD musí mať riešené 2 parkovacie stánie pre osobný automobil v súlade s požiadavkami STN
- rekonštrukcia a prestavba RD na zastavaných plochách musí dosiahnuť súlad s jestvujúcou príľahlou zástavbou tak aby vytvorené domoradie pôsobilo hmotovo a esteticky jednotne,
- výstavba v jednotlivých lokalitách (uliciach resp. ich častiach) je okrem špecifických požiadaviek na zástavbu podmienená aj spracovaním regulačného plánu a regulatívov pre osadenie objektov (regulačné čiary, hmotová charakteristika, tvar strechy, vstupy na pozemky, riešenie uličných priestorov)
- tvarovú charakteristiku jednotlivých skupín objektov RD v uličnom domoradí zjednotiť, - regulatív musí byť stanovený v podrobnejšej dokumentácii pre výstavbu jednotlivých lokalít.

Špecifické zásady a regulatívy pre jednotlivé plochy RD

A0 jestvujúce plochy rodinných domov - preluky, prestavba a rekonštr. jestv. RD:

~~b) na jestvujúcich plochách:~~

Zásady a regulatívy

- forma zástavby – samostatne stojace rodinné domy
- hmotové stvárnenie, tvar strechy a výšku prispôbiť jestvujúcej príľahlej zástavbe
- výškový limit RD - max. 2 nadzemné podlažia, a ~~obytné podkrovie~~ vrátane obytného podkrovia
- rešpektovať existujúce stavebné čiary pri prestavbe a dostavbe RD,
- pri stavebných obnovách (nadstavba, prístavba, stavebné úpravy) zohľadniť charakter a výšku okolitej zástavby,

Zásady a regulatívy pre výstavbu na jestvujúcich plochách

A1 na navrhovaných plochách: navrhované plochy RD – samostatne stojace RD

Sú to plochy navrhovanej výstavby nachádzajúce sa na území ,charakterizovanom ako stabilné.

Zásady a regulatívy

- preferovať výstavbu formou samostatne stojacích RD; v exponovaných lokalitách je možné uplatniť aj radové, átriové a terasové formy výstavby RD);
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach,
- forma zástavby – samostatné RD
- koeficient zastavanosti u samostatne stojacích RD – max.0,4,
- koeficient zastavanosti u progresívnych foriem zástavby – 0,5,
- výškový limit u RD - max. 2 nadzemné podlažia a ~~obytné podkrovie~~, vrátane obytného podkrovia
- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch RD
- pre skupiny rodinných domov na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov RD, komunikácie a inžinierske siete
- možné čiastočne podpivničenie
- výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov RD
- možné iba obmedzené terénne úpravy – zárezy, výkopy, násypy,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odviešť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.

A2 navrhované plochy RD – samostatne stojace RD

Ide o plochy nachádzajúce sa v zóne potenciálneho zosuvu, ktoré je charakterizované ako podmiennečne stabilné.

Zásady a regulatívy

- výstavba na časti územia medzi cestou MK5 a územím trvalej stavebnej uzávery je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU1 a zástavbou územia A3 v polohe pod ním, ktorá zaťaží pätu svahu
- výstavba na časti územia medzi k.ú Šalgovik a územím trvalej stavebnej uzávery je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU2 a zástavbou územia A3 v polohe pod ním, ktorá zaťaží pätu svahu,
- výstavba na ploche nestabilného územia pri Ortášskom potoku je podmienená zrušením dočasnej stavebnej uzávery DSU3
- forma zástavby – samostatne stojace RD
- výška zástavby - ľahšie prízemné stavby RD – typu bungalov, t.j. bez obytného podkrovia a podpivničenja
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatrit' drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- vyvarovať sa necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy do terénu,
- zástavbu organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu

A3 b1b) Plochy progresívnych foriem bytovej zástavby výstavby RD (radové , terasové, RD)

Ide o plochy nachádzajúce sa v zóne potenciálneho zosuvu pod a nad komunikáciou MK1 v území, ktoré tvorí pätu svahu a je charakterizované ako územie podmiennečne stabilné s dočasnou stavebnou uzáverou DSU1 a DSU2 .

prípustné funkčné využitie plôch :

- bytové domy do max. výšky 4 nadzemné podlažia, vrátane ustupujúceho podlažia od úrovne príľahlého upraveného terénu
- radové RD ,terasové RD, átriové RD na pozemkoch do 400m², do max. výšky 2 NP+podkrovia od úrovne príľahlého upraveného terénu
- pešie a vozidlové obslužné komunikácie sprístupňujúce jednotlivé pozemky,
- plochy verejnej zelene
- plochy technickej vybavenosti obsluhujúcej prislúchajúci obytný súbor,

obmedzené funkčné využitie plôch :

- zariadenia základnej občianskej vybavenosti mimo zariadení verejného stravovania a výrobných a opravárenských služieb,
- uvedené prevádzky nesmú znižovať kvalitu bývania,

neprípustné funkčné využitie plôch :

- bytové domy s viac ako 4 n. p. od úrovne najvyššieho bodu príľahlého terénu,

- samostatne stojace RD
- areály priemyselnej výroby a skladového hospodárstva, areály poľnohospodárskej výroby, parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, servisy, prevádzky výrobných a opravárenských služieb znižujúcich kvalitu bývania,
- zariadenia verejného stravovania,

Zásady a regulatívy:

- výstavbu garáží riešiť na pozemkoch a v rámci bytových objektov RD
- dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru v uličných domoradiach
- koeficient zastavanosti u progresívnych foriem zástavby — 0,5
- pre obytné skupiny progresívnych foriem zástavby na navrhovaných plochách riešiť dokumentáciu pre územné rozhodnutie komplexne (zastavovacie podmienky pozemkov, komunikácie a inžinierske siete.
- výstavba na území je podmienená zrušením dočasných stavebných uzáver DSU1 a DSU2
- forma RD - radová alebo terasová
- koeficient zastavanosti zástavby – max. 0,5,
- výška RD nad komunikáciou MK1 max. 2n.p. vrátane podkrovia,
- Výška RD pod komunikáciou MK1 max. 2n.p. + podkrovia
- typ strechy jednotný u celej zástavby
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- vyvarovať sa necitlivým zásahom do terénu – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy ,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odviešť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatřit drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- zástavbu nad komunikáciou MK1 organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu

A4 Plochy progresívnych foriem výstavby RD -radové RD nad komunikáciou MK5

Ide o časť územia, ktorá je potenciálne nestabilná.

Zásady a regulatívy:

- pred výstavbou realizovať inžinierskogeologický prieskum územia (ak dosiaľ nebol prevedený) a vychádzajúc z jeho záverov realizovať navrhnuté opatrenia na stabilizáciu územia a podmienky pre výstavbu.
- opatrenia na stabilizáciu svahu prevádzať koncepčne a komplexne
- zástavbu organizovať pozdĺž komunikácii kolmých na spád terénu
- forma zástavby- radové RD
- typ a tvar strechy objektov RD v jednotlivých domoradiach zosúladiť,
- výška RD max 2n.p vrátane podkrovia
- výstavbu garáží riešiť v rámci pozemkov resp. objektov RD
- koeficient zastavanosti pozemkov objektami – max.- 0,5,

B1 ~~b2~~) 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 znižujúcej kvalitu bývania,

Zásady a regulatívy:

- ~~objekty môžu byť samostatné, alebo podstavané, ale nesmú sa nachádzať vo vnútornom obytnom priestore bytových domov~~
- ~~regulatívy na polohu a prevádzku uvedených zariadení v rámci obytných plôch však musia byť presne definované v podrobnejšej dokumentácii,~~
- ~~bytový dom musí mať minimálne jedno garážové alebo parkovacie stojisko na jeden byt~~
- každý bytový dom musí mať v rámci svojho pozemku zabezpečené parkovacie stánie pre bývajúcih 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.)
- ~~hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.~~
- ~~výškový limit u malopodlažnej zástavby bytových domov v území pod nad cestou MK5 – 4 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,~~
- výškový limit u zástavby bytových domov v území nad cestou MK8 - max 6 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia od úrovne príslušného upraveného terénu
- tvarová charakteristika – ploché strechy
- výškový limit podstavaných a pristavaných objektov objektov ZOV - max. 2 1 n. p., od úrovne príslušného upraveného terénu,
- prevádzky ZOV nesmú byť prístupné z vnútroblokových obytných priestorov bytových domov
- ~~koeficient zastavanosti u malopodlažnej zástavby bytových domov v území nad cestou MK1 a MK5 – 0,5,~~
- koeficient zastavanosti u zástavby bytových domov v území nad cestou MK8 a pod cestou MK5 – max.0,4,
- koeficient zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4

B2 Plochy bytových domov malopodlažných do 4 n.p.- plocha nad MK5

prípustné funkčné využitie plôch

- objekty bytových domov do 4 n.p.s plochami dopravnej vybavenosti obsluhujúcej bytové domy,
- plochy obytnej zelene, s maloplošnými ihriskami pre detí rôznych vekových skupín,
- objekty technickej vybavenosti obsluhujúce príslúchajúci súbor BD,
- objekty zapustených, resp. polozapustených hromadných garáží s pochôdnou príp zelenou strechou, s drobnými prevádzkami maloobchodnej siete, lekárne

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

- drobné prevádzky maloobchodnej siete umiestnené v prízemí BD nevyžadujúce každodenné zásobovanie

neprípustné funkčné využitie plôch :

- objekty a zariadenia funkčne nesúvisiacich s bývaním,
- objekty rodinných domov,

- samostatné radové garáže
- samostatné objekty OV a ostatné prevádzky občianskej vybavenosti
- objekty pre hospodárske prevádzky, akékoľvek funkcie znižujúce kvalitu obytného prostredia,

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 4 n.p., od úrovne príslušného upraveného terénu ,
- tvarová charakteristika jednotlivých BD jednotná
- koeficient zastavanosti max..0,4 ,
- koeficient obytnej zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4

C1,C2 b3) Polyfunkčné plochy (bývanie –občianska vybavenosť)

prípustné funkčné využitie:

- bývanie vo forme bytových domov ~~max. výšky 6 n.p.~~
- 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 výrobnno-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 ~~nebude~~ 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 b5) ~~Plochy občianskeho vybavenia a služieb~~ občianskej vybavenosti – medzi MK2 (ul. Gen. Svobodu) a MK8

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia základného, vyššieho a špecifického občianskeho vybavenia (OV):
- služobné byty,
- plochy verejnej zelene,

- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príslušné 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 komunikácií 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
- u zariadení OV nadmierného významu riešiť mimoúrovňové parkovanie,
- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma,
- zariadenia MŠ a zdravotného strediska nesmú byť situované v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- koeficient zastavanosti 0,8.
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príslušného terénu

D2 Plochy občianskej vybavenosti

prípustné funkčné využitie plôch:

- zariadenia základného a vyššieho občianskeho vybavenia mimo výrobných služieb (OV):
- plochy verejnej zelene,
- spevnené plochy parkovísk a obslužných priestorov
- plochy dopravnej a technickej vybavenosti obsluhujúcej príslušné prevádzky,

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

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch :

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

Zásady a regulatívy:

- 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,
- hlavné nástupy situovať k hlavným peším ťahom
- záchytné parkoviska orientovať do hlavných verejných komunikačných priestorov
- hlavné priečelia s nástupmi u zariadení OV v priestore pozdĺž MK2 situovať do uličného priestoru tejto komunikácie,

- zariadenia MŠ a ZŠ a zdravotnícke zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma,
- zariadenia MŠ a zdravotného strediska nesmú byť situované v území s dennou hladinou hluku väčšou ako 40 dB,
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,8$, u plochy pri kruhovej križovatke na MK5 $KZ = \max.0,7$
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu

D3 Plochy občianskej vybavenosti - na križovatke ul. Sibírskej a MK1

prípustné funkčné využitie plôch:

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

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

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch :

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

Zásady a regulatívy:

- Lokalita sa nachádza v nestabilnom území so stavebnou uzáverou DSU1 , výstavba je podmienená zrušením danej stavebnej uzávery,
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- vyvarovať necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zárezy do terénu,
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- Inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatriť drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií,
- 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,
- hlavné nástupy situovať k hlavným peším ťahom,
- koeficient zastavanosti 0,8.
- max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

D4 Plochy občianskej vybavenosti - na území areálu býv. hosp. dvora

Predmetné územie je v tesnom kontakte s obytnou zónou a zónou športu a voľného času. Navrhované opatrenia, zásady a regulatívy majú za cieľ. Nakoľko sa jedná o v súčasnosti takmer zastavané územie s prevádzkami s jestvujúcou polyfunkčnou náplňou (OV, hospodárske a skladové prevádzky), navrhované regulatívy pre funkčné využitie tejto plochy majú za cieľ postupnú reprofiliáciu jestvujúceho funkčného využitia tohto územia na prevádzky nezávadné, slúžiace obsluhu príľahlého obytného územia, zvyšujúce úroveň jeho vybavenosti.

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky občianskej vybavenosti, výrobných a nevýrobných služieb mimo športových, predškolských, školských a výchovných zariadení
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- zariadenia verejného stravovania, zdravotnícke zariadenia
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvalé bývanie,
- zariadenia rekreácie a športu.
- nové prevádzky výroby a skladového hospodárstva a rozširovanie jestvujúcich

Zásady a regulatívy:

- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení ~~pozdiž MK2~~ orientovať do verejných uličných priestorov, ~~uličného priestoru tejto komunikácie,~~
- koeficient zastavanosti 0,75
- výška objektov – max 2n.p+ podkrovia,
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

Pre vytvorenie predpokladov pre naplnenie navrhovaného cieľa stanovujeme ďalšie zásady:

- podporovať zánik, resp. konverziu jestvujúcich prevádzok nespĺňajúcich stanovené regulatívy.
- nepovoľovať rozširovanie, modernizáciu a rekonštrukciu prevádzok nespĺňajúcich stanovené zásady prípustného funkčného využitia, ale naopak podporovať ich zánik, zánik, resp. konverziu na prevádzky vyhovujúce týmto zásadám,
- vytvárať priaznivé podmienky pre vznik nových prevádzok v súlade s navrhovanou funkciou územia
- pri rekonštrukciách jestvujúcich objektov klásť dôraz na vylepšovanie ich estetickej stránky.
- klásť dôraz na kultiváciu a estetizáciu vnútorného prostredia areálov, hlavne priestorov vnímaných z verejných uličných priestorov.

D5 Plochy občianskej vybavenosti - severne nad cestou I/18

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti regionálneho významu, výrobných a nevýrobných služieb,
- výstavné salóny, vzorkové predajne,
- administratívne prevádzky
- prevádzky prechodného ubytovania
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

obmedzené funkčné využitie (max.20% plochy):

- zdravotnícke zariadenia, zariadenia prechodného ubytovania,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvalé bývanie,
- zariadenia rekreácie, športu
- prevádzky predškolských, školských a výchovných zariadení
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- pri zástavbe územia preferovať združovanie investícií resp. väčších investorov za účelom zástavby územia riešiť formou väčších prevádzkových areálov a komplexov
- stavebná čiara minim. 12m od krajnice cesty I/18

- medzi verejným uličným priestorom a spevnenými plochami na pozemkoch musí byť zelený pás šírky min. 2,5m
- pozemky nebudú dopravne prístupné priamo z cesty I/18 - prevádzky budú prístupné z obslužných komunikácií
- hospodársky prístup k zariadeniam segregovať od peších verejných priestorov a hlavných vstupov pre verejnosť,
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.
- v rámci plôch jednotlivých zariadení OV realizovať plochy zelene ako sadovú výsadbu,
- hlavné nástupy situovať k hlavným komunikačným ťahom, - I/18
- záchytné parkoviška orientovať do hlavných verejných komunikačných priestorov,
- preferovať riešenie mimoúrovňových hromadných parkovísk
- hmotová charakteristika- plochá strecha
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,75$
- max. výška 4 n.p. resp.12m od úrovne upraveného príľahlého terénu

E1 Plochy služieb a skladového hospodárstva -územie medzi MK2(ul.Gen.Svobodu) a MK8-1

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- prevádzky autopredajní, vzorkové predajne, výstavné siene veľkopredajní
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

obmedzené funkčné využitie (max.20%plochy):

- zariadenia verejného stravovania, administratíva

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- u prevádzok pozdĺž cesty MK2 vytvárať predpoklady pre ich dopravné prístupenie mimo tejto cesty
- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž MK2 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie,
- koeficient zastavanosti $KZ = \max.0,75$
- výška objektov – max 2n.p + podkrovie resp. 2n.p.
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

E2 Plochy služieb a skladového hospodárstva

Ide o územie jestvujúcej zástavby medzi komunikáciou I/18 a areálom firmy Kronospan.

Na danom území sa predpokladá postupná reprofiliácia jestvujúcich funkcií spojená s prestavbou a inováciou areálov pre ktorú sú stanovené nasledujúce zásady a regulatívy:

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- prevádzky autopredajní, vzorkové predajne, výstavné siene veľkopredajní
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,

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

- zariadenia verejného stravovania, , zdravotnícke zariadenia, administratíva, zariadenia prechodného ubytovania,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre trvale bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia rekreácie a športu
- prevádzky výroby a skladového hospodárstva

Zásady a regulatívy:

- postupnú náhradu starých a adaptovaných objektov uskutočňovať s dôrazom na estetizáciu prostredia koridoru ulice I/18
- nová uličná čiara stanovená pre novú výstavbu min. 10m od uličnej čiary (hranice verejného koridoru cesty I/18), pričom priestor minimálnej šírky 3m od verejného koridoru musí byť použitý na vytvorenie pásu zelene pozdĺž chodníka s možnosťou výsadby líniovej sprievodnej zelene,
- u prevádzok pozdĺž cesty I/18 vytvárať predpoklady pre ich dopravné prístupnenie mimo tejto cesty
- hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž I/18 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie,
- koeficient zastavanosti 0,75
- výška objektov – max 4 n.p.
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.
- pre zástavbu územia je potrebné spracovať dokumentáciu na úrovni minimálne zastavovacej štúdie, ktorá stanoví základné zásady organizácie územia,

~~b4) Plochy výroby a skladového hospodárstva~~

E3 Plochy služieb a skladového hospodárstva

-územia medzi komunikáciami MK10,MK11, MK12, MK13 a preložkou cesty I/68 a plocha medzi železnicou a cetou I/18

Výstavba na nich je podmienená realizáciou protipovodňových opatrení , ktoré sú navrhnuté v podobe valu v ose preložky cesty I/68 a MK12, prípadne navýšením terénu.

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výroby **nezávadného charakteru** a skladového hospodárstva,
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- **administratíva vyššie uvedených prevádzok**
- parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, dopravné zariadenia, servisy,
- plochy dopravnej a technickej infraštruktúry obsluhujúcej príľahlé územie,
- **plochy zelene**

obmedzené funkčné využitie (**max.do 20% plochy**):

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia, **obsluhujúce zamestnancov prevádzok v tejto zóne ambulancie všeobecného lekára pre zamestnancov príľahlých prevádzok,**

neprípustne funkčné využitie:

- **prevádzky ťažkého priemyslu**
- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia **zdravotníctva**, rekreácie a športu.

zásady a regulatívy:

- ~~nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,~~
- pre reguláciu a koordináciu zástavby v území spracovať podrobnejší regulačný plán
 - dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
 - hlavné priečelia objektov hosp. prevádzok výrobných zariadení pozdĺž MK2 orientovať do uličného priestoru tejto komunikácie, hospodárske vstupy orientovať na odvrátenej strane.
 - koeficient zastavanosti KZ = max. 0,75
 - koeficient zelene min. 0,25
 - výška objektov max. 4n.p.
 - prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

F1 Plochy nezávadnej výroby a služieb – medzi cestami MK2 a MK8-1

Využitie územia je podmienená realizáciou prístupových komunikácií cesty MK-5-1 a MK9-1 /zemie je vystavené z pohľadového smeru od cesty MK2 preto je potrebné

- stanoviť jednotnú stavebnú čiaru od tejto komunikácie
- dať dôraz na organizáciu zástavby a hmotové výrazové zjednotenie jednotlivých objektov z tohto pohľadu ,

Funkčné využívanie plôch:

prípustné funkčné využitie:

- zariadenia nezávadnej výroby
- prevádzky komunálneho priemyslu
- prevádzky výrobných a nevýrobných služieb

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

- opravárenské služby,
- autoservisy, čerpacie stanice
- diagnosticko opravárenské prevádzky

nepripustne funkčné využitie:

- závadná výroba,
- trvalé bývanie
- občianska vybavenosť
- školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy:

- nepripustiť zriaďovanie prevádzok vyžadujúcich veľkoplošné halové typy objektov
- nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- výška objektov novej výstavby - 4 n.p.
- koeficient zastavanosti KZ = max.0,7
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

F2 Plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb – areál fy Kronospan

Uvedené územie je zastavané prevádzkovým areálom fy. Kronospan.

Zrušená prevádzka bude nahradená prevádzkami nezávadného priemyslu prípadne prevádzkami výrobných služieb.

S tým súvisí aj zrušenie 2.ochranného pásma pôvodnej prevádzky -500m.

1. ochranné ásmo -100m je naďalej v platnosti.

Zásady

prípustné funkčné využitie:

- zariadenia nezávadnej výroby
- výroba a oprava nábytku, prevádzky ľahkého a presného strojárstva, prevádzky zdravotníckej, výroba elektrotechniky, meracích prístrojov

obmedzené funkčné využitie:

- školské zariadenia s odborným zameraním vo väzbe na výrobné prevádzky

neprípustne funkčné využitie:

- závadná výroba, výroba polotovarov
- ostatné školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy:

- uprednostniť jedného veľkého investora s prevádzkou zaberajúcou územie celého areálu.
- pri prípadnom delení areálu vypracovať generálna plán rozdelenia s riešením dopravy a technickej infraštruktúry naväzujúcej na verejné systémy,
- vytvoriť podmienky pre realizáciu navrhovanej verejnej prístupovej komunikácie sprístupňujúcej územie južne od cesty I/18 (E2) a predmetné územie (F2) vypojenej z mimoúrovňovej križovatky,
- nepripustiť zriaďovanie novej výroby vyžadujúcej ochranné pásmo (OP) zasahujúce do jestvujúcich funkčných plôch bývania,
- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- výška objektov novej výstavby - 4 n.p.
- koeficient zastavanosti max.0,75
- koeficient zelene max. 0,25
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

Nakoľko sa jedná o územie ktoré je v súčasnosti takmer celé zastavané jestvujúcimi prevádzkami, navrhujeme aj ďalšie zásady vytvárajúce predpoklady pre naplnenie stanoveného cieľa.

- podporovať zánik, resp. konverziu jestvujúcej prevádzok nespĺňajúcej stanovené regulatívy.
- Nepovolit' rozširovanie prevádzok nezodpovedajúcich stanoveným regulatívom rozvoja územia
- vytvárať priaznivé podmienky pre vznik nových prevádzok v súlade s navrhovanou funkciou územia
- pri rekonštrukciách jestvujúcich objektov klásť dôraz na vylepšovanie ich estetickej stránky.
- klásť dôraz na kultiváciu a estetizáciu vnútorného prostredia areálu (areálov) hlavne priestorov vizuálne vnímaných z priľahlých uličných priestorov

Upozornenie:

Akýkoľvek zámer v bývalom areáli firmy Kronospan musí byť konzultovaný s RÚVZ so sídlom v Prešove, vrátane posúdenia rizík a ich vplyvov na zdravie ľudí.

F3 Plochy nezávadnej výroby a výrobných služieb

Ide o plochy na území pôvodného hospodárskeho areálu Šarišské lúky fomovaný pozdĺž ulíc Strojníska a Ľubochnianska, ktoré je kompletne zastavané,

Územie so starými prevádzkovými dvormi sa postupne stavebne a prevádzkovo reprofiluje.

Sú tu zastúpené nasledujúce prevádzky:

- prevádzkové areály stavebných firiem
- plochy areálov veľkopredajní
- plochy areálov kovovýroby a drevovýroby
- plochy skladov veľkoobchodu
- plochy areálov dopravy
- plochy skladov dopravy (prekladišťa)
- veľkopredajne stavebného materiálu
- veľkopredajné sklady so vzorkovými predajňami
- prevádzkové dvory správcovských organizácií

Predpokladáme že uvedené zloženie sa počas návrhového obdobia nebude meniť . Pre ďalší rozvoj územia navrhujeme nasledujúce zásady:

obmedzené funkčné využitie:

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia, **obsluhujúce zamestnancov výrobných prevádzok**
- autoservisy
- zariadenia pre dopravnú obsluhu

nepripustne funkčné využitie:

- bývanie
- školské a výchovné zariadenia
- športové a telovýchovné zariadenia
- zdravotnícke zariadenia

Zásady a regulatívy pre obnovu a rekonštrukciu areálov

- zakladanie a rekonštrukcia plôch vnútroareálovej zelene
- estetizácia areálov hlavne z pohľadových uličných smerov
- dobudovanie peších komunikácií a verejnej zelene v uličných koridoroch,
- max. výška nových objektov 4 n.p.
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- zabezpečiť parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v rámci vlastných pozemkov v súlade s platnou STN.

G Plochy dopravných zariadení - jestvujúci areál MHD pri ceste I/18

prípustné funkčné využitie plôch :

- spevnené manipulačné a parkovacie plochy
- garáže dopravnej techniky
- objekty pre údržbu dopravnej techniky
- administratívno správne objekty
- čerpacia stanica PHM

obmedzené funkčné využitie plôch:

- plochy technickej vybavenosti,
- skladové objekty

neprípustne funkčné využitie plôch:

- akékoľvek stavby a prevádzky nepodporujúce hlavnú funkciu

Zásady a regulatívy:

- vytvoriť podmienky pre možnosť realizácie cesty MK13 a jej zaústenia do I/18
- klásť dôraz na modernizáciu a estetizáciu areálu hlavne z pohľadu od cesty I/18,
- v rámci pozemku areálu realizácia pásu zelene s líniovou zeleňou pozdĺž koridoru cesty I/18
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- výškový limit nových objektov 4 n. p. od úrovne príľahlého upraveného terénu
- prevádzka musí mať v rámci vlastného pozemku zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

H Plochy ostatného priemyslu – v území medzi komunikáciami MK10, MK11, MK12

Ide o navrhované územie pr hospodárske účely v odľahlejšej polohe od obytnej zóny preto môže byť využité aj prevádzkami s obmedzeným vplyvom na okolité prostredie- hluk, vibrácie , pračnosť, zápachy, dopravné zaťaženie,

Jeho zástavba je podmienená realizáciou protipovodňových opatrení a realizáciou prístupových komunikácií MK10 a MK12

prípustné funkčné využitie:

- prevádzky výroby a produkčných skladov,
- prevádzky výrobných a opravárenských služieb,
- parkoviská a garáže pre hospodársku techniku a údržbu, dopravné zariadenia, servisy,
- plochy technickej infraštruktúry

obmedzené funkčné využitie:

- zariadenia verejného stravovania, maloobchodné zariadenia,

neprípustne funkčné využitie:

- objekty pre bývanie,
- ostatné prevádzky občianskej vybavenosti,
- zariadenia rekreácie a športu a zdravotníctva

Zásady a regulatívy:

- dôsledne identifikovať prevádzky závadnej a nezávadnej výroby pri ich lokalizácii v rámci navrhovaných plôch,
- koeficient zastavanosti max.0,8
- koeficient zelene min. 0,2
- prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.

I ~~b9~~) Plochy prevádzok sadovníctva a záhradníctva

Územie sa nachádza medzi cestou MK12 a koridorom koryta rieky *Sekčov* v záplavovom území tejto rieky, mimo územie navrhovaných protizáplavových opatrení.

prípustné funkčné využitie plôch :

- prevádzky sadovníckych a záhradníckych služieb nevyžadujúce zástavbu územia,

- skleníkové hospodárstvo,
- pestovanie sadovníckej zelene,

obmedzené funkčné využitie plôch:

- plochy technickej a dopravnej vybavenosti,
- výstavba najnutnejších objektov zabezpečujúcich prevádzku,

neprípustne funkčné využitie plôch:

- akákoľvek činnosť narúšajúca jej hlavnú funkciu,
- akákoľvek výstavba okrem uvedených objektov.

zásady a regulatívy:

- **stavebné objekty musia rešpektovať podmienky občasných záplav územia a nesmú spôsobovať znečistenie vody,**
- **uprednostniť výstavbu prevádzkových objektov mobilného resp. provizórneho charakteru,**
- **koeficient zastavanosti $0,2 \text{---} \text{max.} 0,1$ (mimo plochy skleníkov a fóliovníkov)**
- **výškový limit objektov $2 \text{---} 1 \text{ n.p.}$, od úrovne upraveného príslušného terénu, bez podpivničenia,**
- **prevádzky musia mať v rámci vlastných pozemkov zabezpečené parkovanie zamestnancov, klientov a služobných vozidiel v súlade s platnou STN.**

J 67) Plochy športu

Plocha je zastavaná jestvujúcou športovou vybavenosťou. Navrhované opatrenia sú stanovené za účelom zabezpečenia uvedenej funkcie územia aj v návrhovom období.

prípustné funkčné využitie plôch :

- športové zariadenia všetkého druhu.

obmedzené funkčné využitie plôch :

- stravovacie zariadenia,
- relaxačné zariadenia,
- ~~ubytovacie zariadenia,~~
- **jestvujúce ubytovacie zariadení prechodného ubytovania**

neprípustne funkčné využitie plôch :

- zariadenia výroby a skladového hospodárstva,
- **ostatné zariadenia nesúvisiace so športom**

zásady a regulatívy:

športové zariadenia sa nesmú nachádzať v zóne akéhokoľvek ochranného pásma.

K 66) Plochy rekreácie

prípustné funkčné využitie plôch rekreácie:

- prevádzky a zariadenia slúžiace na rekreáciu a relaxáciu,
- plochy verejnej zelene,
- chodníky, oddychové plochy s lavičkami, drobná architektúra,

obmedzené funkčné využitie plôch rekreácie:

- zariadenia verejného stravovania,

neprípustne funkčné využitie plôch rekreácie:

- ostatné zariadenia OV, stavby pre bývanie, výrobu a skladové hospodárstvo,

zásady a regulatívy:

- v maximálnej miere tu realizovať výsadby zelene ako v rámci nich tak aj priľahlého okolia,
- koeficient zastavanosti 0,2,
- výškový limit u zariadení pre relaxáciu a oddych - 1 nadzemné podlažie,
- zariadenia verejného stravovania situovať vo väzbe na navrhované zastavané územie.
- stavby zakladať na plošných základoch – armovaných základových pásoch, resp. armovanej základovej doske v hĺbke viac ako 1,30-1,50 m p.t
- zamedziť akémukoľvek vsakovaniu zrážkových vôd do horninového prostredia, všetky zrážkové vody zachytávať do zberných nádrží, resp. odvieť zrážkovou kanalizáciou, prípadne zaústiť do hlbších drénov.
- inžinierske siete (kanalizáciu, vodovod), zakladať do hĺbky 1,5 m a opatrit' drenážou pre zníženie následkov prípadných havárií.
- v území je potrebné sa vyvarovať necitlivým zásahom – minimalizovať výkopy, odkopy, zářezy.

L1 ~~b8~~ Plochy verejnej zelene a lesoparku

prípustné funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku

- plochy vysadené zeleňou,
- nespevnené resp. mlatové chodníky a oddychové plochy s lavičkami, piknikové lúky

obmedzené funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku:

- detské ihriská, maloplošné ihriská pre mládež a dospelých, drobná architektúra určená k oddychu a relaxácii bez nároku na spevnené plochy
- cyklistický chodník s mlatovým povrchom
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

neprípustne funkčné využitie plôch ~~verejnej zelene~~ lesoparku:

- akékoľvek iné komunikácie
- akékoľvek ostatné stavby.

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 predškol.veku, prvky drobnej architektúry, prvky informačného systému,
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

neprípustne funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- akékoľvek ostatné stavby.

b2) Regulatívy pre tvorbu uličných priestorov

Uličný priestor cesty MK4 a ostatných miestnych obslužných komunikácií

Minimálna šírka uličného priestoru 9,0m (u jestv. 8,5) z toho:
 Šírka cestnej komunikácie 5,5m (MOU 6,5/30)
 jednostranný chodník šírky 2m
 jednostranný zelený pás min.šírky 1,5m
 u jestv. Obojstranný chodník 2x1,5m 2 x 1,

Uličný priestor systému ulíc Základného komunikačného systému (ZAKOS)

Uličné koridory ciest MK1, MK6,

Celková šírka uličného koridoru 12,5m z toho:
 ,Minimálna šírka cesty 6,5m (MO 7,5/40)
 Obojstranný chodník 2x 2m
 Jednostranný zelený pás min.š. 2m

Uličný koridor cesty MK5

Celková šírka uličného koridoru 13,5m z toho: (mimo úseku nad sídliskom „Pod hájom“, kde je koridor už vytýčený)
 Minimálna šírka cesty 7,5m (MO 8,5/50)
 Obojstranný chodník 2x 2m
 Jednostranný zelený pás min.š. 2m

Šírka všetkých ostatných verejných komunikačných priestorov bude riešená adekvátne ich potrebe v súlade s STN 736110-Projektovanie miestnych komunikácií a ČSN 73 6005 „Prostorové usporiadanie sítí technického vybavení“, v súlade s potrebou vedenia siete technickej vybavenosti vo verejných priestoroch pri dodržaní ich vzájomných vzdialeností v súlade s uvedenou TN.

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia sú graficky zdokumentované na výkresoch č.3 - Doprava v m 1:5 000, č.4 - Návrh vodného hospodárstva v m 1:5 000, č.5 - Návrh energetiky a telekomunikácií v m 1:5 000 ÚPN-O z roku 2009 a na priesvitkách č.3₁ - Doprava, č.4₁ - Návrh vodného hospodárstva, č.5₁ - Návrh energetiky a telekomunikácií v ÚPN-O Ľubotice, Zmeny a doplnky 2011, na priesvitkách č.3₂-Doprava, č.4₂-Návrh vodného hospodárstva, v ÚPN-O Ľubotice Zmeny a doplnky 2014 a Zmeny a doplnky 2016 na priesvitkách č.2₁,2₂,2₃,2₄ na výkres č.2 Komplexný urbanistický návrh , priesvitkách 3₁, 3₂ na výkres č.3 Doprava, priesvitke 4₁ na výkres č. 4- Návrh vodného hospodárstva a priesvitke 5₁ na výkres č.5-Návrh energetiky a telekomunikácií a sú záväzné pre umiestnenie dopravného a technického vybavenia na území obce Ľubotice.

Doprava

- Základný komunikačný systém územia Ľubotic tvoria komunikácie:
 Územie výrobnouobslužnej zóny severne nad cestou I/18
 MZ 1/18, MZ I/68, MK12, MK11, MK10, MK13, Strojnícka.
 Územie výrobnouobslužnej zóny južne od cesty I/18
 MK11-1, MK13-1, MK9-1, MK9-2, MK14
 Obytné územie

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

- prietah cesty I/18 zastavaným územím obce upraviť na príslušnú kategóriu v zmysle platnej STN 73 6110 (MZ 20,5/60) vo funkčnej triede B1,
- prietah cesty I/68A zastavaným územím obce realizovať v kategórii podľa platnej STN 73 6110 (MZ 21,5/60) vo funkčnej triede B1,
- navrhovanú miestnu zbernu 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),
- chrániť plochu pre umiestnenie okružnej križovatky komunikácii MK5, MK4, MK8, MK8-1,
~~šírka dopravného priestoru na umiestnenie miestnych obslužných komunikácii funkčnej triedy C3~~
~~dĺžky viac ako 50m na plochách rodinných domov musí byť minimálne 8 m~~
- chrániť koridor pre východný obchvat mesta Prešov prechádzajúceho východnou nezastavanou časťou k. ú. Ľubotice v kategórii rýchlostnej komunikácie RC 22,5/80 vo funkčnej triede A1,
- miestnu komunikáciu MK5 riešiť vo funkčnej triede B3, kategórie MZ 8,5,50 (C7,5/50 ako cesta III.tr.),
- chrániť územnú rezervu na mimoúrovňovú križovatku dopravného napojenia MK5 na cestu I/68A,
- zriadiť plochy parkovísk v obci pri zariadeniach VOV v súlade s požiadavkami STN 73 6110,
- realizovať peší komunikačný systém v obytnej zóne,
- realizovať navrhované pešie turistické trasy v extraviláne sídla,
- realizovať navrhované cyklotrasy,
- realizovať modernizáciu a zdvojkolaženie severo-južného magistralneho ťahu železničnej trate kategórie 1.b na rýchlosť 120 km/hod v úseku hranica PR - Plaveč - Prešov - Kysak a preložky tejto trate mimo mesta Prešov po roku 2015 podľa ÚPN mesta Prešov

Vodné toky

- v rámci protipovodňových opatrení koryta všetkých miestnych tokov v zastavanom území upraviť na Q_{100} ročnú veľku vodu,
- výstavba v lokalitách v blízkosti vodných tokov Sekčov, Šebastovka, Ortášsky potok a Ľubotický a v zátopovej oblasti ~~ich~~ Q_{100} -ročnej veľkej vody ~~vodného toku Sekčov~~ je podmienená ~~ich úpravou,~~ **protipovodňovou ochranou stavieb** ~~opatreniami~~ –ktoré ochrania navrhovanú výstavbu pred prietokom Q_{100} ročnej veľkej vody,
- pre ochranu erózie pôdy vodou podľa potreby vegetačne spevniť všetky koryta miestnych tokov v úsekoch mimo zastavané územie,
- pre ochranu obytného územia pred prívalovými vodami realizovať záchytné priekopy vo východnej časti obce,
- pre potreby úprav a údržby vodných tokov Sekčov a Šebastovka chrániť koridor o šírke 10 m od brehovej čiary, u ostatných miestnych tokov 5 m.

Zásobovanie vodou

- dobudovať verejný vodovod na celom území obce,
- chrániť koridor pre zásobný vodovodný rad DN 350 z vodojemu Sekčov II s objemom $2 \times 6000 \text{ m}^3$ pre zásobovanie priemyselného parku Grófske.

Odkanalizovanie

- chrániť koridory pre realizáciu kanalizačných zberačov,
- dobudovať verejnú kanalizáciu na celom území obce,
- nepovoľovať žumpy na území s existujúcou a plánovanou splaškovou kanalizáciou.
- realizovať systém odvedenia dažďových vôd zo striech a spevnených plôch tak, aby pri vyústení do recipientu nebola prekročená úroveň povrchového odtoku zodpovedajúca súčasnému stavu,
- realizovať systém záchytných priekop povrchovej vody v navrhovanej zástavbe na východnom okraji zastavaného územia.

Zásobovanie elektrickou energiou

- zrealizovať 2x110 kV el. prípojku k elektrickej stanici ES III Prešov,
- zrealizovať primárny VN rozvod v území hospodárskej zóny,
- zrealizovať navrhované preložky prípojok vzdušného vedenia VN k jestvujúcim TR v obytnej zóne a k TR VVS za účelom uvoľnenia územia pre navrhovanú výstavbu,
- chrániť koridor v šírke 3 m pre uloženie VN podzemných káblov pozdĺž cesty MK2 v pokračovaní pozdĺž cesty MK15,
- 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.

Zásobovanie plynom

- dobudovať rozvody plynu na území obce.

Zásobovanie teplom

- realizovať koncepciu lokálneho zásobovania teplom na území obce u výstavby rodinných domov,
- podporovať systém centrálného zásobovania teplom u výstavby bytových domov, ktorý poskytuje možnosť výhľadového využívania geotermálnej energie,
- podporovať využívanie alternatívnych ekologicky nezávadných surovín pre výrobu tepla z domácich zdrojov (štiepka, pelety, slama).

Telekomunikácie

- vytvárať podmienky na rozvoj globálnej informačnej spoločnosti skvalitňovaním infraštruktúry informačných systémov,
- rešpektovať jestvujúcu trasu optického oblastného kábla Prešov - Vranov nad Topľou a jestvujúcu trasu miestneho optického kábla z digitálnej telefónnej ústredne Ľubotice do telefónnej ústredne Sekčov,
- rekonštruovať miestne telekomunikačné vedenia spojené s nahradením vzdušných vedení vonkajšími podzemnými káblami.

d) Zásady a regulatívy pre zachovanie a ochranu kultúrnohistorických hodnôtKultúrne pamiatky

V katastrí obce Ľubotice sa nachádzajú nasledujúce národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu v registri nehnuteľných ÚZPF:

- ~~1. židovský cintorín – č. ÚZPF – 1245/0,~~
- ~~2. synagóga – č. ÚZPF – 383/0,~~
- ~~3. kaštieľ a park – ÚZPF – 11259/1-2 – pôvodne neskororenesančný zo začiatku 17. storočia, prestavaný a prefasádovaný v 18. storočí, novšie upravený v 20. storočí.~~

č ÚZPF NKP	Index PO	Unifikovaný názov NKP	Bližšie určenie NKP	Unifikovaný názov PO	Adresa	Orient. číslo	Číslo parciel
383	1	Synagóga	ortodoxná	synagóga	Bardejovská ul.	57	2485
1245	1	Cintorín židovský		cintorín židovský	Strážnická ul.		2353
11259	1	Kaštieľ a park	solitér	kaštieľ	Československých letcov ul.	4	835
11259	2	Kaštieľ a park	solitér	park	Českosloven-	4	837, 836

					ských letcov ul.		(st.č.219/2- 3
11878	1	vodáreň	soplitér	vodáreň	Bardejovská ul.	1	2640

Akákoľvek stavebná činnosť na pozemkoch týchto národných kultúrnych pamiatok je možná v zmysle §32 a §27 zákona číslo 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (ďalej len „pamiatkový zákon“) len na základe rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu v Prešove.

Archeologické lokality

Krajsky pamiatkový úrad Prešov na základe dosiaľ evidovaných archeologických lokalít určil územia s predpokladanými archeologickými nálezmi:

1. historické jadro obce - územie s predpokladanými archeologickými nálezmi z obdobia stredoveku až novoveku (1. písomná zmienka k roku 1298),
2. Šarišské lúky - drevokombinát - sídlisko z mladšej doby kamennej (lažnianska skupina, badenská kultúra) a doby bronzovej, zberom (AÚ) pravdepodobne získané aj nálezy z doby rímskej,
3. areál základnej školy - sídlisko z vrcholného stredoveku (12. - 13. storočie),
4. Poloha chotárna –Pod hájom –v polohe IBV SUNEN- sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12.-13. storočie)
5. Poloha Winklerovky – sídlisko z mladšej doby kamennej a vrcholného stredoveku.

Bližšie nelokalizované náleziská:

6. zaniknutá stredoveká obec Banovec (písomná správa k roku 1398) - južne od intravilánu Ľubotíc - na starej katastrálnej mape Ľubotický potok vystupuje ako Banovecký potok,
7. zaniknutá stredoveká obec Santov (písomná správa k roku 1398)- v severovýchodnej časti katastra v susedstve katastra Vyšnej Šebastovej,
8. prieskumom vodorovnej ryhy- nálezy z mladšej doby bronzovej a doby rímskej

Akúkoľvek stavebnú, či inú hospodársku činnosť na ploche týchto evidovaných archeologických lokalít je nevyhnutné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Prešove.

Mimo vyššie vymedzených lokalít môže dôjsť k porušeniu ďalších dosiaľ neznámych archeologických objektov a nálezov. V uvedenom prípade stavebník je povinný v zmysle § 40 pamiatkového zákona a v zmysle § 127 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) oznámiť každý archeologický nález nájdený počas stavby miestne príslušnému stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu v Prešove a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad.

~~Aktualizované územie s evidovanými archeologickými nálezmi:~~

- ~~1. Poloha Chotárna –Pod hájom –v polohe IBVSUNEN – sídlisko z doby bronzovej a vrcholného stredoveku (12. 13. storočie)~~
- ~~2. Poloha Winklerovky – sídlisko z mladšej doby kamennej a vrcholného stredoveku.~~

Akákoľvek stavebná činnosť na novoevidovaných archeologických lokalitách je podmienená zabezpečením archeologického výskumu.

Krajský pamiatkový úrad Prešov v zmysle pamiatkového zákona v spolupráci s príslušným stavebným úradom, pri vykonávaní akejkoľvek stavebnej činnosti, či inej hospodárskej činnosti zabezpečuje podmienky ochrany archeologických nálezísk, aj mimo území s evidovanými a predpokladanými archeologickými nálezmi, v procese územného a stavebného konania.

e) Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- rešpektovať prvky ekologickej stability na všetkých úrovniach a považovať ich za plochy s ekostabilizačnou a krajnotvornou funkciou,
- prvky ekologickej stability využívať tak, aby nebola ohrozená ich primárna ekostabilizačná funkcia,
- koryta miestnych vodných tokov stabilizovať takým ekologicky vhodným spôsobom, aby nebola narušená ich funkcia biokoridorov,
-
-
- zrealizovať na základe odborného projektu,
- zabezpečiť, aby na plochách navrhovaných pre obytnú výstavbu bol dostatok verejných plôch tvoriacich uličné kostry zelene,
- zrealizovať v užšom OP Kronospanu v šírke 100 m od oplotenia závodu ochranný pás kombinovanej nízko i vysokorastúcej zelene s funkciou biofiltra a prirodzenej bariéry voči prašnosti a hluku výrobných zariadení závodu,
- zrealizovať izolačnú zeleň po obvode hospodárskych prevádzok,
- výsadbu všetkých druhov zelene realizovať na základe odborných projektov sadovníckych úprav,
- pozdĺž chodníkov prepájajúcich zastavané územie obce s územím extravilánu založiť sprievodnú zeleň,
- zrealizovať zeleň navrhovaných biokoridorov v nasledujúcich parametroch:
 - biokoridor *Sekčov* min. 15 m pás po oboch stranách koryta rieky,
 - biokoridor *Lubotický potok* min. 10 m po oboch stranách koryta potoka v území navrhovanej zástavby,
 - biokoridor *Šebastovka* min. 10 m po oboch stranách koryta potoka v zastavanom území,
 - biokoridory ostatných miestnych potokov - min. 5 m po oboch stranách upraveného koryta v zastavanom území.

Zabezpečiť uplatňovanie vhodných protierózných opatrení na plochách PPF so sklonom nad 7°, založených na ochranných agrotechnických a ekostabilizačných opatreniach.

Za plochy náhradnej výsadby zelene považovať navrhované plochy verejnej zelene, rekreačnú zónu a plochy navrhovanej izolačnej zelene.

Prvky R-USSES doplniť o navrhnuté prvky miestneho systému ekologickej stability (M-USSES):

- miestne biokoridory (MBk) - koryta vodných tokov: Šebastovka, Lubotický potok, Ortášsky potok a potok Banovec.

Akékoľvek realizácie zásahov, ktoré môžu poškodiť alebo zničiť biotop európskeho alebo národného významu, podlieha z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny vydaniu súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny - obvodného úradu životného prostredia podľa § 6 zákona OPaK. V prípade, že okrem v ÚPN už vyznačených biotopoch európskeho alebo národného významu, budú orgánom ochrany prírody a krajiny identifikované ďalšie biotopy v etape konania stavebného úradu o územnom rozhodnutí/stavebnom povolení upozorní na výskyt týchto biotopov orgán ochrany prírody vo svojom vyjadrení vydanom pred vydaním územného rozhodnutia/stavebného povolenia podľa § 9 ods. 1. písm. b) alebo c) zákona OPaK.

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- prevádzať nakladanie s odpadom v súlade s vypracovaným plánom odpadového hospodárstva obce,
- zabezpečiť likvidáciu starých zátŕaží (divokých skládok, estetických závad atd.) na území obce,
- zabezpečiť možnosť zásobovania plynom každej b.j. a prevádzky v obci ako v súčasnosti najekologickejšieho zdroja tepla,
- 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,
- vylúčiť realizácie nových obytných súborov v stanovených ochranných pásmach,
- dobudovať verejný vodovod,
- dobudovať verejnú kanalizáciu v obci.

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie sa vymedzuje hranicou zastavaného územia obce k 1.1.1990 rozšírené o plochy zastavané v dobe spracovania ÚPN-O a plochy navrhovanej zástavby. Návrh hranice zastavaného územia je zdokumentovaný v grafickej časti ÚPN-O (výkr. č.2).

h) Vymedzenie ochranných a bezpečnostných pásiem a chránených území

1. Pre zástavbu s obytnou a rekreačnou funkciou, ako aj pre výstavbu školských a zdravotníckych zariadení občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma (OP):

- ~~— OP hospodárskych prevádzok nezávadnej výroby a skladového hospodárstva — 50 m,~~
- ~~— OP ostatných výrobných prevádzok — 100 m,~~
- OP prevádzky výrobného areálu firmy KRONOSPAN - 500 m od oplotenia, užšie OP 100 m od oplotenia v súlade s rozhodnutím ONV v Prešove (okresný hygienik) č.1541-241/20/1986 zo dňa 25.4.1986,
- OP jestvujúceho pohrebiska - 50 m od oplotenia,
- OP navrhovaného pohrebiska - 50 m od oplotenia,
- OP lesa - 50 m od hranice lesných pozemkov.

2. Pre investičnú činnosť každého druhu je potrebné rešpektovať:

- OP východného obchvatu mesta Prešova -100 m na obe strany od osi cesty,
- OP železničnej trati 60 m od osi koľaje na obe strany a u železničnej stanice od osi krajnej koľaje,
- OP vlečiek 30 m na obe strany od osi koľaje,
- OP vodovodného radu VN Starina - Košice DN 1000 - 10 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP verejného vodovodu 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP verejnej kanalizácie 1,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany,
- OP vodných tokov Sekčov a Šebastovka 10 m od brehovej čiary,
- OP ostatných miestnych tokov 5 m od brehovej čiary,
- **OP otvorenej odvodňovacej priekopy 3 m na každú stranu od osi priekopy.**
- OP 110 kV vonkajšieho nadzemného vedenia 15 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP elektrickej stanice ES Prešov III 30 m od oplotenia,
- OP 22 kV vonkajšieho nadzemného vedenia 10 m na obe strany od krajných vodičov,
- OP 22 kV vonkajšieho podzemného vedenia 1 m na obe strany od krajného kábla,
- OP transformovne z vysokého napätia na nízke napätie 10 m od konštrukcie transformovne,
- OP plynovodu s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm - 8 m na obe strany od osi plynovodu,
- OP plynovodov s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4 m na obe strany od osi plynovodu mimo zastavané územie obce,
- OP distribučných plynovodov v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa 1 m na obe strany od osi plynovodu,
- OP ZS T-Mobile 25 m od oplotenia,

- BP pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm 20 m od osi plynovodu,
- BP pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovanom na voľnom priestranstve a na nezastavanom území 10 m na obe strany od osi plynovodu.

Výškové obmedzenia:

V zmysle §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom
- stavby a zariadenia vysoké 30m a viac , ktoré vyčnievajú umiestnené na prírodných , alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100m a viac nad okolitú krajinu
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice,
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje.

Chránené koridory

- pre potreby úprav a údržby vodných tokov Sekčov a Šebastovka chrániť koridor pre manipulačný pás o šírke 10 m od brehovej čiary, u ostatných miestnych tokov (Ľubotický, Ortášsky a Bánovec) 5 m.
- pre zachovanie pobrežnej vegetácie pozdĺž koryta Ortášskeho potoka sa vymedzuje chránený pás o šírke 15m na obe strany od osi potoka.

3. Chránené územia:

V katastrálnom území obce Ľubotice sa nenachádza žiadne vyhlásené chránené územie podľa zákona a nie je v dotyku so žiadnym územím siete NATURA 2000 - navrhované chránené územie európskeho významu ani chránené vtáčie územie.

i) Plochy pre stavebné uzávery, asanácie, pre chránené časti krajiny , náhradnú výsadbu a plochy podmiennečne vhodné na zástavbu

1. trvalá stavebná uzávera -TSU na časť územia pod vodojemom (vyznačené vo výkrese č2-Komplexný urbanistický návrh) je navrhnutá z dôvodu nestability územia, pričom opatrenia potrebné na jeho stabilizáciu by boli ekonomicky neúnosné. Na danom území sa nesmú realizovať žiadne stavby.
2. ~~4.~~ dočasná stavebná uzávera pre územnú rezervu na dopravné napojenie MK2 na cestu I/68A do doby spracovania a prerokovania technickej štúdie resp. ÚPN-Z mimoúrovňovej križovatky a dopravného napojenia,
3. dočasná stavebná uzávera na územie medzi Cestou MK1, k.ú. Šalgovíka cestou MK5. - stavebná uzávera je tu navrhnutá z dôvodu nestability svahu a podmiennečnosti jeho využitia na stavebné účely realizáciou navrhovaných stabilizačných opatrení .

Z dôvodu možnosti etapovitej realizácie uvedených stabilizačných opatrení je územie rozdelené na dve časti DSU1 a DSU2.

Zrušenie dočasnej stavebnej uzávery na území DSU1 je podmienené nasledujúcimi opatreniami:

- rekonštrukcia a sfunkčnenie existujúceho povrchového odvodňovacieho rigolu (POD)
- realizácia navrhovaného stabilizačno-odvodňovacieho rebra – SOR-1
- dodatočné zaťaženie priťažovacej lavice v päte zosuvného svahu (PL) (ako depónie vytŕažených zemín, alebo iným spôsobom – nachádza sa na území k.ú. Prešov)
- prevedenie podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.
- spracovanie technickej štúdie pre trasovanie komunikácii MK1, MK5 a predĺženia ul. Sibírska
- vytýčenie trasy uličných koridorov cesty MK1, MK5 a predĺženia ul. Sibírska v požadovaných parametroch s následným zanesením pozemku uličného koridoru do pozemkovej mapy,

Zrušenie dočasnej stavebnej uzávery na území DSU2 je podmienené nasledujúcimi opatreniami:

- realizácia stabilizačno-odvodňovacích rebier SOR2-SOR4
- prevedenie podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Možnosť realizácie komunikácie MK1 v celom úseku od k.ú. Prešov po jej napojenie na ul. Sibírska je podmienená:

- realizáciou časti SOR2-SOR4 medzi povrchovým odvodňovacím rigolom POR a telesom cesty MK1- vrátane.
- prevedením podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Dočasná stavebná uzávera DSU3 - na území N2 pri Ortášskom potoku je navrhnutá z dôvodu nestability svahu a podmienenosti jeho využitia na stavebné účely realizáciou navrhovaných stabilizačných opatrení .

Zrušenie stavebnej uzávery na tomto území je podmienené

- realizáciou SOR5 na jeho ľavom brehu ako aj ďalších stabilizačných opatrení nestabilnej časti tohto územia..
- prevedením podrobnejších kontrolných prieskumov preverujúcich účinnosť vykonaných opatrení.

Plochy pre chránené časti krajiny sa na katastrálnom území nenavrhujú.

Určenie plôch pre náhradnú výsadbu

- plochy pobrežia rieky Sekčov,
- ľavostranné pobrežie Ľubotického potoka,
- plocha medzi tokom Sekčov a cestou I/68A v úseku severne od cesty I/18,
- ľavostranný pobrežný pás rieky Šebastovky,
- plocha nového pohrebiska,
- navrhovaná plocha pre rekreáciu - pri vodojemoch,
- ekostabilizačné plochy v severnej časti katastra na pôde PPF - ich identifikácia vzíde z projektu pozemkových úprav,
- líniová zeleň pozdĺž miestnych komunikácií a poľných ciest,
- zeleň na území mimoúrovňovej križovatky c I/18 a MK2.

Realizácia výsadby náhradnej zelene musí byť projekčne pripravená.

~~Plocha podmiennečne vhodná na zástavbu je vymedzená vo výkrese č. 2 Komplexný urbanistický návrh.~~

~~Zástavbu na geologicky nestabilnom území medzi cestou MK5 a hrebeňom svahu nad lokalitou „Pod hájom“ a medzi cestami MK5, MK1 a zástavbou územia Šalgovík je možné realizovať len po dôkladnom inžinierskogeologickom a hydrogeologickom posúdení územia a návrhu opatrení na jeho stabilizáciu.~~

~~Vzhľadom na nestabilný charakter územia s plošnou kumuláciou podpovrchovej vody je predpoklad využitia územia podmienený vybudovaním drenážneho systému odvodňujúceho celé územie.~~

~~Vzhľadom na to je pred samotnou zástavbou na dielčích plochách danej lokality potrebné vypracovať komplexnú koncepciu stabilizácie svahu a jeho odvodnenia (podpovrchovej vody), ktorá bude rešpektovaná jednotlivými investormi.~~

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z

- Pre urbanizáciu územia Šarišské lúky - hospodárska zóna (územia D5, E3a H) je potrebné stanoviť podrobnejšie regulatívy a vymedziť verejné koridory pre vedenie komunikačných prvkov a hlavných vedení technickej vybavenosti formou urbanistickej a technickej štúdie,
- **d'alej je potrebné spracovať generel dopravy a technickej infraštruktúry,**
- V rámci protipovodňových opatrení ~~koryta všetkých miestnych tokov v zastavanom území upraviť na Q_{-100} ročnú vodu.~~ **spracovať projekt protipovodňových opatrení na ochranu riešeného územia pred záplavami z rieky Sekčov, potoka Šebastovka a ostatných miestnych potokov**

Územný plán zóny (ÚPN-Z) je potrebné obstarat' pre nasledovné časti obce:

- lokalita Pod Hájom, plocha bytových domov a občianskej vybavenosti vymedzená MK2-MK5-hranicou existujúcej plochy bytových domov „ Pod hájom“ – ul. Vihorlatskou.
- plocha výrobných služieb a veľkoobchodných prevádzok vymedzená komunikáciou MK2-MK8.1-Bánoveckým potokom- areálom Stomex s.r.o., Hinrichs s.r.o.
- plochy progresívnych foriem bytovej zástavby a plochy rodinných domov, vymedzené komunikáciou MK5, MK1 a katastrálnou hranicou obce Ľubotice
- komunikácia MK5 v úseku od križovatky s MK2 po križovatku s MK1

k) Plochy pre verejnoprospešné stavby, stavebné uzávery, asanácie a pre chránené časti krajiny

Plochami pre verejnoprospešné stavby sú všetky plochy pozemkov na ktorých je navrhovaná realizácia, alebo údržba stavieb, ktoré sú uvedené v zozname verejnoprospešných stavieb v kapitole „ I) - Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme“

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

l) ~~k)~~ Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme

~~Vymedziť plochy v k.ú. obce Ľubotice je potrebné pre tieto verejnoprospešné stavby, t.j. stavby, na realizáciu ktorých možno pozemky vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k nim obmedziť v zmysle § 108 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení:~~

1. rozšírenie cesty I/18 na požadované šírkové parametre,
3. cesta I/68A,
4. elektrifikácia železničnej trate Prešov - Vranov nad Topľou - Strážske,
4. miestne komunikácie a rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií,
5. hlavné pešie komunikácie,
6. plochy koridorov pre sprístupnenie územných rezerv,

7. úpravy korýt všetkých vodných tokov na kapacitu Q_{100} a prípadná smerová úprava ich korýt,
8. záchytné priekopy,
9. napájacie 2x110 kV vedenie pre ES Prešov III 110/22 kV,
10. všetky nové transformovne pre RD a BD a elektrické NN a VN kábelové a vzdušné vedenia,
11. vodovodná sieť,
12. kanalizačná sieť,
13. plynofikácia jestvujúcej aj navrhovanej zástavby,
14. všetky nové vedenia a zariadenia telekomunikácií,
15. pohrebisko,
16. dom smútku,
17. lesopark,
18. cyklistický chodník.
19. preložka trate severo-južného magistralneho ťahu železničnej trate kategórie 1.b mimo mesta Prešov po roku 2015, v zmysle ÚPN mesta Prešov, a jej zdvojkolajnenie a modernizácia na rýchlosť 120 km/h
20. okružná križovatka MK5-MK4-MK8-MK8.1
21. miestna komunikácia MK4

m) Prílohy:

- 1. Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb**
- 2. Schéma regulatívov**