

ZaD č. 26/2022, Pradiareň "Nad cestou" ÚPN KEŽMAROK - ZÁVÄZNÄ ČASŤ**NÄZOV DOKUMENTÄCIE:**

Zmeny a doplnky č. 26/2022 ÚPN mesta KEŽMAROK
ZÄVÄZNÄ ČASŤ
lokality: KEŽMAROK - PRADIAREŇ "Nad cestou"

KRAJ:

Prešovský

OKRES:

Kežmarok.

OBSTARÄVATEĽ DOKUMENTÄCIE:

Mesto Kežmarok, Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok
zastupený PhDr. Mgr. Ján Ferenčák MBA
primátor mesta Kežmarok

OBSTARÄVANIE ÚPD:

mesto Kežmarok

ODBORNE SPÔSOBILÄ OSOBA

NA OBSTARÄVANIE ÚPP A ÚPD:

Ing. Eva Kelbelová, *reg. č. 421*

DRUH DOKUMENTÄCIE:

územnoplánovacia dokumentácia ÚPD

STUPEŇ DOKUMENTÄCIE:

územný plán - ZaD - návrh - záväzná časť

DÄTUM VYPRACOVANIA:

september. 2022

SPRACOVATEĽ DOKUMENTÄCIE:

palo šimko & jaro král, adf s.r.o.
Pod šiancom 1/f, 040 01 košice
00421 911 617 098, info@adf.sk

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT - HLAVNÝ RIEŠITEL:

Ing. Mgr. art. Jaroslav Král
autorizovaný architekt SKA
r.č. 0997 AA 1004

SCHVALOVACIA DOLOŽKA - ZaD č. 26/2022 ÚPN Kežmarok

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

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

ZaD č. 26/2022, Pradiareň "Nad cestou" ÚPN KEŽMAROK - ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Závazná časť ÚPN Kežmarok je platná v plnom rozsahu aj pre riešené ZaD 26/2022
Zmeny v jest. záväznej časti sú vyznačené vo vybranom texte ako **doplnené** a **rušené**.
Závazná časť pre ZaD 26/2022 vyberá a spodrobňuje časti pre riešenú lokalitu Pradiareň „Nad cestou“

1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VUŽÍVANIA ÚZEMIA

Kežmarok, k.ú Kežmarok			
Zmena a doplnok	UO - urbanistický okrsk	Lokalita	Výkres č.
č. 26/2022	UO 012 - Pradiareň	Pradiareň "Nad cestou", parc. č.: 8319, 8317, 8320, 8321, 8318, 8316	2, 3, 4, 5, 6, 7, 9

Zmeny funkčného využitia územia

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

Ozn. lokality	Pradiareň "Nad cestou" - ZaD č. 26/2022	
Charakteristika zmeny	Zmena funkčného využívania z plôch priemyslu na plochy pre výstavbu rodinných domov.	
Funkčné využívanie	ÚPN v súčasnom znení <i>Plochy priemyslu</i>	Návrh zmeny <i>Plochy rodinných domov</i>
Regulatívy	ÚPN v súčasnom znení <i>IV4.PR.24</i>	Návrh zmeny <i>BR1-B.PR.21</i>
Poznámka	Do riešenej časti okrajovo zasahujú aj menšie plochy s regulačným ozn.: - SZ1.PR.x a čiastočne ZT1.PRx - tj. SZ1 - plochy sídelnej zelene, ZT1 - lúky, trvale trávnaté porasty a PR.x - max. zastavanosť a max. podlažnosť sa neurčuje. Po zmene budú súčasťou plôch rodinných domov s regulatívom BR1-B.PR.21 a okrajovo zostáva ZT1.PRx	

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

2. URČENIE REGULATÍVOV, PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH

Funkčná regulácia - Určuje regulačný list **BR1-B pre ZaD č. 26/2022 pre lokalitu Pradiareň „Nad cestou“**

2.1 B - Plochy bývania,

2.1.10 BR1 - plochy rodinných domov – BR1-„B“ **platí pre ZaD č. 26/2022 pre lokalitu Pradiareň „Nad cestou“**

Základná charakteristika :

Bývanie v zástavbe rodinných domov s doplnkovou funkciou základnej občianskej vybavenosti

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie:

Plochy bývania v rodinných domoch a doplnkovou základnou občianskou vybavenosťou s

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

uprednostnením funkcie bývania vrátane zelene, detských ihrísk a ihrísk do 500 m², technického a dopravného vybavenia územia

B. Využitie územia: vid'. príloha: Regulačný list BR1-B ZaD č.26/2026

3. REGULATÍVY INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA A PODLAŽNOSTI

Priestorová regulácia - PR21 **pre ZaD č. 26/2022 sa dopĺňa o reguláciu doplnkových funkcií.**

3.1 Tabuľka priestorovej regulácie

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

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

4. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

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

4.1 Zásady a regulatívy dopravy

Podrobne sú zásady pre danú lokalitu popísané v spr. správe s ktorej vyberáme pre záväznú časť: Lokalita Pradiareň "Nad cestou" bude dopravne napojená na miestnu komunikáciu na ul. Pradiareň, ktorá začína v okružnej križovatke (v juhovýchodnom rohu) s cestou I/66, nebude sa zasahovať do existujúcej cestnej siete resp. do okružnej križovatky.

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

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

Navrhované zmeny organizácie dopravy:

Zmeny predstavujú nové trasovanie miestnych komunikácií pre sprístupnenie novonavrhovanej lokality s napojením na jestvujúcu komunikáciu na ulici Pradiareň . Jedná sa o novú sieť miestnych obslužných komunikácií s obojstrannými chodníkmi (minimálne s jednostranným chodníkom) s napojením na existujúcu komunikačnú sieť prostredníctvom existujúcej okružnej križovatky na ceste I/66 v k.ú Kežmarok. Jedná sa o miestne komunikácie kategórie MO 7/30, funkčnej triedy C3.

V rámci širších vzťahov je však – tak ako to vyžaduje podľa stanoviska SSC 9479/2022/2320/21323 zo dňa 15.6.2022 k ZaD č. 26/2026 - nutná aktualizácia ÚPN Kežmarok časť doprava a to konkrétne dopravného prepojenia – privádzača preložky cesty I/66 tak aby bola v súlade s dopravným riešením s ÚPN-PSK.

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

- spracovateľ doplnil do „Sprievodnej správy ako aj Závaznej časti ZaD ÚPN mesta KEŽMAROK č. 26/2022 podmienky úpravy napojenia plánovanej preložky I/66, tak aby boli v súlade podľa stanoviska SSC 9479/2022/2320/21323 zo dňa 15.6.2022 pre pripravovanú plánovanú aktualizáciu ÚPN Kežmarok. V danej aktualizácii ÚPN Kežmarok bude zrušené jestvujúce dopravné napojenie (privádzač k preložke I/66), ktoré je v súčasnom platnom ÚPN Kežmarok smerom k okružnej križovatke „Pradiareň“ a toto dopravné napojenie (privádzač k preložke I/66) bude v aktualizácii ÚPN preložené na požadované miesto SSC cez dopravný privádzač k plánovanej okružnej križovatke pred čerpacou stanicou Shell, tak ako je to riešené v DUR (s právoplatným územným rozhodnutím z roku 2015) pre stavbu „I/66 Poprad Kežmarok, II.etapa“ ako aj následných úprav, tak ako to prebral PSK do svojej záväznej časti ÚPN – PSK (viď. Podrobne sprievodná správa)
- K zosúladieniu komplexného dopravného riešenia s ÚPN mesta Kežmarok Mesto Kežmarok, ako príslušný orgán územného plánovania prehlasuje, že pri najbližšej aktualizácii Územného plánu mesta Kežmarok, ktorú má v pláne následne ihneď po uzavretí Zmien a doplnkov ÚPN mesta Kežmarok č. 25 /2021 a 26/2022, zosúladí riešenie dopravnej infraštruktúry ÚPN mesta Kežmarok s aktuálnymi požiadavkami SSC smerom k trasovaniu a dopravnému napojeniu preložky cesty I. triedy I/66, v súlade s právoplatným územným rozhodnutím a územnoplánovacími dokumentáciami vyššieho stupňa. Trasa preložky cesty I/66 je aj v súčasne platnom ÚPN identická s trasou v zmysle ÚPN VÚC Prešovského kraja, zosúladíť je potrebné napojenie (privádzač) mesta v časti Pradiareň.

Taktiež V rámci širších vzťahov je – tak ako to vyžaduje PSK podľa stanoviska č. j. 06802/2022/DUPaZP-2 z 21.6.2022 - nutná aktualizácia ÚPN Kežmarok v zmysle ÚPN PSK tak aby bola v súlade s ÚPN PSK pre grafickú časť: Výkres č.1 „Širšie vzťahy“ – aktualizovať v zmysle grafickej časti ÚPN PSK (premietnutie z oblasti zásobovania elektrickou energiou reg. Č.10.6.3.6, 10.6.3.13, doplniť navrhovaný vodovod Veľká Lomnica- Stará Lesná- Tatranská Lesná (viď graf. časť ÚPN PSK), z oblasti dopravy- reg. č. 9.3.4.5, 9.3.4.5.1, 9.3.6.8, opraviť č. cesty I/67 na I/66, doplniť existujúci VTL plynovod Veľká Lomnica – Poprad). – v grafickej časti ÚPN PSK sa prieskumné územie nenachádza.

- zahrňujeme požadované aktualizácie PSK do „Sprievodnej správy ako aj Závaznej časti ZaD č. 26/2022 ÚPN mesta KEŽMAROK ako potrebu daných úprav podľa vyjadrenia PSK, tak aby boli v súlade so stanoviskom PSK pre pripravovanú plánovanú aktualizáciu ÚPN Kežmarok. (viď. Podrobne sprievodná správa)
- K zosúladeniu širších vzťahov podľa vyjadrenia PSK s ÚPN mesta Kežmarok Mesto Kežmarok, ako príslušný orgán územného plánovania prehlasuje, že pri najbližšej aktualizácii Územného plánu mesta Kežmarok, ktorú má v pláne následne ihneď po uzavretí Zmien a doplnkov ÚPN mesta Kežmarok č. 25 /2021 a 26/2022, zosúladí časť ÚPN PSK a ÚPN mesta Kežmarok s aktuálnymi požiadavkami PSK podľa ich stanoviska č. j. 06802/2022/DUPaZP-2 z 21.6.2022

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

- Statickú dopravu pre RD v lokalite Pradiareň „Nad cestou“. riešiť na vlastnom pozemku.

4.2 Zásady a regulatívy verejnej technickej infraštruktúry

Závazná časť pre ZaD 26/2022 vyberá a spodrobňuje časti pre riešenú lokalitu Pradiareň „Nad cestou“

Podrobne sú zásady pre danú lokalitu popísané v spr. správe s ktorej vyberáme pre záväznú časť:

Splašková kanalizácia:

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

Dažďová kanalizácia:

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

Zrážkové vody z povrchového odtoku z priestoru budúcich rodinných domov budú v zachytávané v akumuláčnych nádržiach. Prebytok zrážkových vôd bude odvedený do dažďovej kanalizácie.

Dažďová kanalizácia bude zaústená do bezmenného potoka, ktorý je situovaný v severovýchodnej časti budúceho obytného súboru. Pred zaústením dažďovej kanalizácie do recipientu bude vybudovaná retenčná nádrž.

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

Vodovod:

Dodávka pitnej a požiarnej vody pre navrhovaný obytný súbor bude zabezpečená z verejného vodovodu DN 150, ktorý je vybudovaný v susediacej lokalite na ulici Pradiareň.

4.3 Zásady a regulatívy v oblasti energetiky

Podrobne sú zásady pre danú lokalitu popísané v spr. správe s ktorej vyberáme pre záväznú časť:
VN vedenie:

Krajom lokality je vedené existujúce dvojité nadzemné distribučné elektrické vedenie prevádzkovateľa VSD a.s., ktoré je zároveň v kolízii s navrhovanou výstavou. Dodávka elektrickej energie pre riešenú lokalitu bude zabezpečovaná z vysokonapäťového VN 22 kV vedenia VSD a.s. a to zariadením distribučných transformátorových staníc TS 1-3 napojených z upraveného existujúceho VN vedenia. Úprava exist. nadzemného dvojitého VN vedenia bude spočívať v jeho preložke v kolíznom úseku s lokalitou v potrebnom rozsahu, čo bude riešené v ďalších stupňoch PD priamo s VSD podľa ich prevádzkového poriadku.

Plynofikácia:

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

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

6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Podrobne sú zásady pre danú lokalitu popísané v spr. správe s ktorej vyberáme pre záväznú časť:

- Zachová sa pufráčná zóna zelene vo vzdialenosti 5m od vodného toku.

9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Všetky ochranné pásma rešpektovať.

V Košiciach, september. 2022

Ing. Mgr. art. Jaroslav Král
autorizovaný architekt

príloha:

15. Regulačný list BR1-B ZaD č.26/2026 pre lokalitu Pradiareň "Nad cestou"

Zmeny v regulačnom liste BR1-B ZaD č.26/2022 záväznej časti sú vyznačené ako **doplnené** a **rušené**.

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

Základná charakteristika

Bývanie v zástavbe rodinných domov s doplnkovou funkciou základnej občianskej vybavenosti

A. Regulácia využívania územia - hlavné využitie

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

B. Využitie územia

prípustné neprípustné doplnkové

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

obsah:

ZÁVÄZNÄ ČASŤ

archívne č.:

2103.0.

ozn.:

A.

rev.:

0.

str.:

6.