

# **ATELIÉR URBEKO s.r.o.**

---

**Konštantínova 3, 080 01 PREŠOV**

Tel.:(051) 77220 71

mobil: 0905 371634

e-mail:urbeko.urbeko@gmail.com

## **ZADANIE**

**ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY**

**RAJPARK L'UBOTICE**

Júl 2022

## Obsah

a) Dôvody na obstaranie územného plánu zóny .....	3
b) Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť .....	3
c) Vymedzenie riešeného územia .....	3
d) Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti .....	3
e) Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci vzhľadom na riešenie dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia .....	7
f) Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz .....	8
g) Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície.....	8
h) Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie .....	8
i) Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov .....	8
j) Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia.....	9
k) Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami, v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu.....	10
l) Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia.....	10
m) Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb.....	10
n) Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie .....	10
o) Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.....	11
p) Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť.....	11

# Zadanie Územného plánu zóny Rajpark Ľubotice

## a) Dôvody na obstaranie územného plánu zóny

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

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

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

## b) Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

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

## c) Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím Územného plánu zóny Rajpark sú pozemky parc. č. KN-C 3056, 3057, 3058, 3059/1, 3059/2, 3080/1, 3060/2, 3029/2, 3030/2, 3031/3 a 30/32/2 a prislúchajúce časti pozemkov KN-C 3034/3 a 3061/1 k.ú. Ľubotice. Tieto pozemky sa nachádzajú v juhovýchodnej časti lokality Guľvanské, územia medzi Vihorlatskou ulicou na katastrálnej hranici mesta Prešov, Prešovskou ulicou, Ľubotickým (Ortášskym) potokom a obytným súborom Pod hájom v Ľuboticiach. V rámci riešenia je možné riešené územie zväčšiť.

## d) Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti

V záväznej časti platného územného plánu obce Ľubotice sú pre riešené územie stanovené viaceré regulatívy.

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

- zastavané územie obce bude z hľadiska funkčného využitia rozčlenené na zónu obytnú a zónu výrobnú-obslužnú
- hlavnú hranicu medzi oboma zónami budú tvoriť koridory ciest I/18 a I/20 (MK2)

- obytná zóna sa bude rozvíjať na východ a juh od uvedených koridorov
- výstavba bytových domov sa bude rozvíjať vo väzbe na existujúcu zástavbu na sídlisku Sekčov a bytové domy Pod hájom, v nižších polohách medzi koridormi ciest MK5, MK8 a ulicou Sibírskou
- vyššia občianska vybavenosť miestneho významu a vyššieho významu sa bude sústreďovať v území pozdĺž komunikačného koridoru MK2
- hladina hluku v území bytovej zástavby nesmie prekročiť hodnoty 60 dB cez deň a 50 dB v noci.

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

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

prípustné funkčné využitie plôch BD:

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

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

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

neprípustné funkčné využitie plôch BD:

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

Zásady a regulatívy:

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

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

prípustné funkčné využitie:

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

obmedzené funkčné využitie (max. 20% plochy):

- maloplošné predajne potravín so špecializovaným sortimentom nevyžadujúce denné zásobovanie,

neprípustne funkčné využitie :

- prevádzky výrobných služieb a administratívy
- prevádzky 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 nesmie byť v kolízii s obytným priestorom bytového domu (vnútroblok),
- max. výška bytových domov na plochách C1 -6 n.p.
- max. výška bytových domov na plochách C2 -4 n.p.
- typ strechy- plochá strecha.
- plochy striech predstavanej OV využívať ako terasy bytov, príp. zelené strechy,
- koeficient zastavanosti na plochách C1 min. 0,5 – max.0,7.
- koeficient zastavanosti na ploche C2 max. 0,5

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

prípustné funkčné využitie plôch:

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

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

- administratívne prevádzky,

neprípustné funkčné využitie plôch OV:

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

Zásady a regulatívy:

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

## **L2 Plochy verejnej zelene**

prípustné funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- plochy vysadené zeleňou,
  - chodníky a oddychové plochy s lavičkami,
- obmedzené funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- detské ihriská, maloplošné prvky pre hru detí predškol.veku, prvky drobnej architektúry, prvky informačného systému,
- podzemné vedenia technickej infraštruktúry,

nepripustne funkčné využitie plôch verejnej zelene:

- akékoľvek ostatné stavby.

### **Doprava**

- Základný komunikačný systém územia Ľubotic tvoria komunikácie:

Obytné územie

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

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

### **Zásobovanie vodou**

- dobudovať verejný vodovod na celom území obce,

### **Odkanalizovanie**

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

### **Zásobovanie elektrickou energiou**

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

## **f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

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

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

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.

## **l) Zoznam verejnoprospešných stavieb a opatrení vo verejnom záujme**

4. miestne komunikácie a rozšírenie existujúcich miestnych komunikácií, 5. hlavné pešie komunikácie

10. všetky nové transformovne pre RD a BD a elektrické NN a VN kábelové a vzdušné vedenia,

11. vodovodná sieť,

12. kanalizačná sieť,

14. všetky nové vedenia a zariadenia telekomunikácií.

## **e) Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci vzhľadom na riešenie dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia**

Obec Ľubotice je súčasťou sídelnej aglomerácie krajského mesta Prešov a spolu s ním Východoslovenskej metropolitnej aglomerácie. Riešené územie sa nachádza na južnom okraji katastrálneho územia obce Ľubotice a priamo nadväzuje na už zastavané plochy obce a mesta Prešov. Južná hranica riešeného územia je zároveň katastrálnou hranicou medzi Prešovom a Ľuboticami, ktorá vedie okrajom existujúcej miestnej cesty na uliciach Vihorlatskej a Sibírskej na území mesta Prešov. Z východnej strany susedí s obytnou skupinou bytových domov Pod hájom v katastri Ľubotíc, južne s existujúcou zástavbou sídliska Sekčov v Prešove, tvorenou osempodlažnými bytovými domami a obchodným centrom MAX. Západne od riešeného územia vedie koridor prieťahu cesty I. triedy č.20 cez zastavané územia mesta Prešov a obce Ľubotice, čo je jedna z najviac zaťažených vnútorných ciest v sídelnej aglomerácii. Vedľa tejto cesty je vybudovaná čerpacia stanica pohonných hmôt, ostatné plochy medzi cestou a riešeným územím sú zatiaľ nezastavané.

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

Západne od riešeného územia vedie cesta I. triedy č.20, ktorá má v zastavanom území obce funkciu miestnej zbernej komunikácie funkčnej triedy B1. Na túto cestu sa napája hlavná existujúca prístupová miestna cesta k riešenému územiu vedúca Vihorlatskou a Sibírskou ulicou na území mesta Prešov. Touto cestou je dopravne sprístupnená severná časť sídliska Sekčov a južná časť obce Ľubotice a sú po nej vedené aj linky mestskej hromadnej dopravy. Druhým, zatiaľ len plánovaným dopravným napojením na cestu I/20 má byť križovatka pri Ľubotickom (Ortášskom) potoku a z nej vedúca miestna zberná cesta

funkčnej triedy B3, v platnom územnom pláne obce označená ako MK5. Na priamu obsluhu zástavby v riešenom území má slúžiť miestna obslužná cesta funkčnej triedy C2, v územnom pláne obce označená ako MK8, prepájajúca Vihorlatskú ulicu s plánovanou MK5 na rozhraní plánovaných funkčných plôch občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch vrátane západnej časti riešeného územia zóny Rajpark. Tento základný komunikačný systém danej lokality je potrebné v územnom pláne zóny rešpektovať. Po MK8 má viesť aj linka hromadnej autobusovej dopravy, na čo má byť vybavená zastávkovými nikami s prístreškami, a trasa pre cyklodopravu.

Súčasťou riešeného územia zóny je plocha na jeho juhozápadnom okraji, v územnom pláne určená na výstavbu špecializovaných objektov občianskej vybavenosti, a na južnom okraji riešeného územia na polyfunkčné bytové domy s občianskou vybavenosťou. Vzhľadom na blízkosť obchodného centra MAX je potrebné počítať prevažne s maloplošnými prevádzkami doplnkových prevádzok obchodu a služieb, zdravotníctva a pod., vzhľadom na susedstvo bývania prevádzok bez negatívnych vplyvov na okolie.

Na navrhovanú zástavbu v riešenom území sú vytvorené potrebné podmienky v rámci vybudovanej technickej infraštruktúry sídliska Sekčov, vyhovujúce body napojenia sú prevažne na severnom okraji Vihorlatskej ulice. V koridore Vihorlatskej ulice vedie vodovodný rad DN500 vedúci z vodojemu Sekčov III., kanalizačný zberač CX DN 1200 a elektrické NN vedenia vrátane verejného osvetlenia.

## **f) Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz**

Pri navrhovaní kapacít navrhovanej výstavby a súvisiaceho technického vybavenia územia je potrebné vychádzať z predpokladanej obľobnosti bytov 3,45 osoby na bytovú jednotku stanovenú v platnom územnom pláne obce pre návrhové obdobie.

## **g) Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície**

V územnom pláne obce nie sú stanovené osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu plôch bytových domov alebo občianskej vybavenosti. Výšková regulácia je daná príslušnými regulatívmi jednotlivých funkčných plôch (V uličnom priestore miestnej cesty MK8 musí byť automobilová komunikácia a obojstranné pešie chodníky, oddelené od cesty zelenými pásmi dostatočnej šírky na výsadbu uličnej stromovej aleje. Jeden z chodníkov má mať minimálnu šírku 2,5 m, resp. odporúčanú šírku 3,0 m, aby mohol slúžiť minimálne ako združený chodník aj pre cyklistov.

## **h) Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie**

V riešenom území sa nestanovujú požiadavky na obnovu, prestavbu alebo asanácie stavieb.

## **i) Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov**

Pre mieru využívania pozemkov jednotlivých funkčných plôch sú stanovené tieto koeficienty zastavanosti:



- plocha bytových domov: koeficient zastavanosti max.0,5, - koeficient zelene v rámci jednotlivých obytných súborov nesmie klesnúť pod hodnotu 0,4
- plocha polyfunkčnej zástavby: koeficient zastavanosti na plochách C1 min. 0,5 – max.0,7.
- plocha občianskej vybavenosti: koeficient zastavanosti 0,8.

V územnom pláne obce sú stanovené výškové a tvarové regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy:

- pre bytové domy výškový limit – max. 6 nadzemných podlaží, vrátane podkrovia od úrovne príľahlého upraveného terénu - tvarová charakteristika – ploché strechy - výškový limit podstavaných a pristavaných objektov ZOV - max. 1 n. p., od úrovne príľahlého upraveného terénu,
- pre polyfunkčné budovy max. výška bytových domov na plochách 6 n.p. , typ strechy- plochá strecha, plochy striech predstavanej OV využívať ako terasy bytov, príp. zelené strechy,
- pre plochy občianskej vybavenosti max. výška 4 n.p. (12m) od úrovne upraveného príľahlého terénu.

Pri navrhovaní parkovania je potrebné dodržať aktualizovanú STN 73 6110 a navrhnuť aj parkoviská pre cyklistov s rovnakou kapacitou ako parkovanie pre osobné automobily.

Pre zvýšenie plôch zelene ploché strechy riešiť ako vegetačné zelené strechy. Plochy podzemných parkovísk s intenzívnymi vegetačnými zelenými strechami je možné započítať do plôch zelene.

## **j) Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, na ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia**

V riešenom území nesmú byť navrhované objekty a činnosti ohrozujúce obytné prostredie exhalátmi, hlukom alebo vibráciami nad limity stanovené príslušnými normami a vyhláškami. Pre všetky budovy na bývanie musí byť riešené dostatočné zásobovanie pitnou vodou, odvádzanie splaškových vôd s čistením v ČOV a separácia a odvoz tuhého odpadu. V navrhovanej zástavbe je potrebné počítať s vysokou mierou elektrifikácie a využívania obnoviteľných zdrojov energie. Požadujú sa aj opatrenia na minimalizáciu odtoku povrchovej vody z územia a jej využívania ako úžitkovej vody.

V riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené územia ochrany prírody. Pre zabezpečenie kvalitného životného prostredia a obmedzenie negatívnych vplyvov klimatických zmien je potrebné dodržať regulatív o minimálne 40 %-nom podiele plôch zelene v navrhovanom obytnom súbore. Pozdĺž miestnych ciest MK8 a Vihorlatská/Sibírska sa požaduje riešiť líniovú verejnú zeleň. Odporúča sa navrhovanie vegetačných striech na budovách.

Hospodárenie s dažďovou vodou v riešenom území bude založené na zásadách jej využívania na zálievkovú a úžitkovú vodu, budovaní zasakovacích prvkov v zeleni pri spevnených plochách a uprednostňovaním dláždených peších plôch na priepustnom lôžku voči plochám betónovým alebo asfaltovým. V obci je vybudovaná len delená kanalizácia, do ktorej je možné odvádzat' povrchové a dažďové vody. Pri riešení odvádzania dažďových vôd z predmetného územia je potrebné dodržať zásady nezvyšovania množstva povrchových vôd vypúšťaných do vodných tokov voči stavu pred zastavaním územia. Hospodárenie s dažďovou vodou je potrebné založiť na zásade jej zadržiavania formou retenčných nádrží, dažďových záhrad a pod., z hľadiska nevhodného podložia obmedziť vsakovanie do terénu. V súlade s vodným zákonom je u vôd z povrchového odtoku potrebné zabezpečiť zachytávanie plávajúcich látok pred ich vypustením do povrchových vôd a pri vypúšťaní vôd z povrchového odtoku s obsahom znečisťujúcich látok aj vybudovanie zariadení na zachytávanie znečisťujúcich látok (§ 36 ods. 17 zákona č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov).

### **k) Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami, v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu**

Riešené územie je súčasťou intravilánu obce stanoveného k 1.1.1990 a zastavaného územia obce, na ktoré už bol vydaný predbežný súhlas na nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy. Dotknuté pozemky nie sú už dlhodobo využívané na poľnohospodársku výrobu. Lesná pôda sa v riešenom území nenachádza.

V riešenom území sa nenachádzajú vyhlásené kultúrne pamiatky alebo pamiatkové územia a ich ochranné pásma.

Dotknuté plochy sú mimo územia ohrozované povodňami.

Pre predmetný územný plán zóny sa nestanovujú osobitné požiadavky v záujme civilnej ochrany alebo obrany štátu nad rámec všeobecne platných právnych predpisov.

### **l) Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia**

V riešenom území nie sú evidované žiadne ložiská nerastných surovín alebo vyhradených nerastov.

V uličnom priestore Vihorlatskej a Sibírskej ulice na južnom okraji riešeného územia sú uložené inžinierske siete, ktorých ochranné pásma je potrebné dodržať. Najväčšiu pozornosť je potrebné venovať rešpektovaniu ochranného pásma vodovodného radu DN 500 privádzajúceho pitnú vodu z vodojemu Sekčov III do I. tlakového pásma distribučnej vodovodnej siete obce Ľubotice a sídliska Sekčov, ktoré má šírku max. 1,8 m od osi potrubia na obe strany. Existujúca dažďová kanalizácia má ochranné pásmo max. 3,0 m od osi potrubia na obe strany.

### **m) Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb**

Limity využitia jednotlivých pozemkov stanovujú regulatívy jednotlivých funkčných plôch zo záväznej časti územného plánu. Vzhľadom na uvedené regulatívy a rozsah riešeného územia sa v ňom predpokladá výstavba približne 500 bytov pre 1725 obyvateľov.

### **n) Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie**

Pri navrhovaní stavieb v riešenom území je nutné dodržať ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

### **o) Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby**

V riešenom území je možné ako verejnoprospešné stavby vymedziť miestnu komunikáciu MK8 v kategórii minimálne MO 8/40 a cyklotrasu a inžinierske siete uložené v jej uličnom priestore.

### **p) Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť**

Územný plán zóny Rajpark v Ľuboticiach nie je potrebné riešiť variantne alebo alternatívne.