



MESTO PREŠOV
Odbor hlavného architekta mesta

A.P.H. ateliér, s.r.o.

~~XXXXXXXXXX~~
~~00000-Prešov~~

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	Prešov
	OHAM/2019/4597	Ing. arch. Katarína Štofánová ☎ 051/3100230 katarina.stofanova@presov.sk	21.3.2019

Prešov, Sídlisko III., lokalita Kráľovej hory, pozemok parc. č. KNE 2296/1 k.ú. Prešov, IBV Pod Kráľovou horou, situácia návrhu zástavby, Ellsia, s.r.o.
- s t a n o v i s k o

Mesto Prešov – Odbor hlavného architekta mesta ako orgán územného plánovania v zmysle § 16, ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, v súlade s čl. 9 Prílohy k VZN mesta Prešov č. 5/2018 a čl. 2 Organizačného poriadku Mestského úradu v Prešove, dáva k predloženému návrhu toto stanovisko:

1. Podľa ÚPN mesta Prešov je predmetná lokalita navrhovaná ako obytná plochy rodinných domov, nachádza sa v archeologickej lokalite. V zmysle VZN mesta Prešov č. 5/2018, platí pre danú plochu regulatív RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch:

RL B.1 Plochy určené pre bývanie v rodinných domoch

- a) hlavná funkcia - bývanie v rodinných domoch, podiel podlažných plôch nadzemných podlaží v domoch na bývanie pre túto funkciu musí byť minimálne 70 %
- b) prípustná funkcia - bývanie v málopodlažných bytových alebo polyfunkčných domoch do 3 nadzemných podlaží, zariadenia základnej občianskej vybavenosti: predškolské, školské, zdravotnícke, sociálna starostlivosť, maloobchod do 200 m² predajnej plochy, administratíva, nevýrobné služby a výrobné prevádzky remeselného charakteru, nenáročné na zásobovanie (vozidlá do 3,5 t), neproduktujúce hluk, zápach a nebezpečný odpad, nevýrobné prevádzky, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania.
- c) neprípustné funkcie - veľkokapacitné zariadenia občianskej vybavenosti a výroby, lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody, sklady, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, radové a hromadné garáže, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky
- d) ostatné podmienky:
 1. pri zástavbe samostatne stojacimi domami zastavanosť pozemku budovami do 50 % plochy parcel tvoriacich pozemok stavby, pri zástavbe radovými budovami zastavanosť pozemku do 66 %, pri terasovej a átriovej zástavbe do 70 %. Podiel plôch zelene minimálne 30 %,
 2. stavby v centrálnej mestskej zóne minimálne dvojpodlažné. Stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu
 3. garážovanie a parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých domov v počte podľa príslušnej dopravnej normy (STN 73 6110).

2. Zámer výstavby radových rodinných domov v severnej časti a základnej školy v južnej časti pozemku parc. č. KNE ~~XXXXXX~~ k.ú. Prešov je v súlade s bodmi a), b) a d) regulatívu RL B.1 VZN mesta Prešov č. 5/2018.

3. Predložený situačný návrh zástavby predmetného pozemku v lokalite Kráľovej hory žiadame doplniť nasledovne:

- zdokumentovať širšie vzťahy v území s ohľadom na riešenie verejného technického vybavenia (protipovodňové opatrenia, doprava a siete TI) urbanistickej štúdie spracovanej Ateliérom Urbeko v roku 2005 a povolenej a prebiehajúcej výstavby v lokalite Kráľovej hory

- do návrhu protipovodňových opatrení danej lokality premietnuť štúdiu protipovodňových opatrení na Sídlišku III. v Prešove spracovanú Ing. ~~Štefanom~~ ~~Štefanom~~ v roku 2015
 - medzi areálom navrhovanej základnej školy a existujúcim odvodňovacím rigolom nechať územnú rezervu pre realizáciu pokračovania vychádzkového pešieho chodníka, ktorého asfaltová časť v súčasnej dobe končí cca 115 m severne od ulice Alexeja Duchoňa
 - urbanistické a dopravné riešenie zástavby predmetného pozemku navrhnuť s ohľadom na susedné pozemky (celý pozemok parc. č. KNC ~~1220/123~~ k.ú. Prešov) a možnosti ich sprístupnenia a zastavania, trasovanie komunikácii navrhnuť ekonomicky s možnosťou ich obostavania z oboch strán a zapojiť do cestnej siete i susedné nezastavané pozemky
 - navrhovanú zástavbu radových rodinných domov rozvoľniť a zmenšiť počet radových rodinných domov v jednej sekcii vzhľadom na štruktúru zástavby danej lokality.
4. Urbanistickú štúdiu zástavby pozemku parc. č. KNC ~~1220/123~~, ktorý zahŕňa aj pozemok parc. č. KNE ~~1220/123~~, k.ú. Prešov, žiadame predložiť na Odbor hlavného architekta za účelom posúdenia.

MAJESTROVSTVO MESTA PREŠOV
Mestské nám. v Prešove
ODBOR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA
003 01 Prešov


Ing. arch. Mária Čutková
vedúca odboru
hlavná architektka mesta

Na vedomie:
Ing. Andrea Turčanová, primátorka mesta
VMČ č. 1
MsÚ Prešov, Stavebný úrad