

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
KOŠICE - KOŠICKÁ NOVÁ VES

ZMENY A DOPLNKY 2021

TEXTOVÁ ČASŤ



Obsah textovej časti ÚPD

1. Základné identifikačné údaje dokumentácie:	4
1.1. ďalšie identifikačné údaje:	5
1.2. dôvody obstarania ZaD ÚPD	5
1.3. ciele a úlohy	5
1.4. zoznam použitých podkladov	6
1.5. vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	6
1.6. prehľad schválených ZaD ÚPN-Z	7
1.7. prehľad navrhovaných ZaD č.007/2021	7
1.8. údaje o súlade ÚPN-Z so zadávacím dokumentom	10
2. Riešenie Územného plánu zóny- ZaD 007/2021	10
2.1. vymedzenie hranice a opis riešeného územia	10
2.2. väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu obce	10
2.3. vyhodnotenie limitov využitia územia	10
3. Záväzná časť územného plánu - ZaD 007/2021	14

1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE DOKUMENTÁCIE:

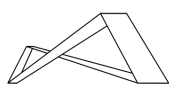
NÁZOV ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE:

Územný plán Košice - Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021

ORGÁN ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA OBSTARÁVAJÚCI DOKUMENTÁCIU:

Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Oddelenie Útvar hlavného architekta mesta Košice

SPRACOVATEĽ:



NEKONEČNO
ARCHITEKTI

nekonečno, s.r.o., Vysokoškolská 1, 040 01 Košice

IČO: 47 922 966, obch. reg. Okr. súdu KE I,
oddiel: Sro, vl. č. 36432/V

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA ZA SPRACOVATEĽA:

Ing. arch. Matúš Človeček, autorizovaný architekt SKA, číslo autorizácie 2525AA

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARÁVANIE ÚPD A ÚPP:

Ing. arch. Vladimír Debnár, č. reg.: 294

ČLENENIE DOKUMENTÁCIE ZMIEN A DOPLNKOV

Textová časť:

1. Základné údaje
2. Záväzná časť

Grafická časť

- 02 Komplexný urbanistický výkres a návrh dopravy - záväzná časť
- 03 Infraštruktúra - záväzná časť

1.1. ďalšie identifikačné údaje:

Zadávací dokument:	Špecifikácia predmetu zákazky - príloha č. 1 k výzve na predkladanie ponuky
Katastrálne územie:	Košice - Košická Nová Ves
Kód obce (Košice):	599018
Kód okresu Košice III:	804
Kód kraja:	8 - Košický kraj

RIEŠITELSKÝ KOLEKTÍV:

Ing. arch. Matúš Človeček

Bc. Kristián Krajňák

Ing. arch. Dominika Sidorová

Ing. arch. Martin Horvát

1.2. dôvody obstarania ZaD ÚPD

Hlavným dôvodom obstarania zmien a doplnkov Územného plánu zóny Košice - Košická Nová Ves (ďalej aj ako ÚPN-Z) je digitálne spracovanie priestorovej a funkčnej regulácie v kontexte aktuálnych majetkových pomerov, dokumentovaných vektorovou katastrálnou mapou C-registra, ktorá je v rámci ZaD vložená do ÚPN-Z ako podklad jednotlivých výkresov. Špecifickými dôvodmi pre obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-Z sú:

- premietnutie realizovaných stavieb v rámci riešeného územia do riešenia ÚPN-Z,
- čiastková adaptácia navrhovaného priestorového usporiadania na reálne majetkovo-právne pomery v riešenom území, definované aktuálnou vektorovou katastrálnou mapou,
- zapracovanie čiastkových zmien a doplnkov vyvolaných rozvojovými potrebami mestskej časti Košice - Košická Nová Ves,
- zapracovanie čiastkových zmien a doplnkov vyvolaných individuálnymi a kolektívnymi potrebami vlastníkov pozemkov vo vybraných lokalitách riešeného územia ÚPN-Z.

1.3. ciele a úlohy

HLAVNÝ CIEL

1.3.1. digitalizácia a vektorizácia grafického podania výkresov ÚPN-Z s priemetom doteraz schválených zmien a doplnkov do súhrného stvárnenia:

- 2 - Komplexný urbanistický výkres a návrh dopravy
- 3 - Infraštruktúra

ŠPECIFICKÉ CIELE

1.3.2. čiastočná adaptácia priestorovej a funkčnej regulácie na aktuálne majetkové pomery,

1.3.3. čiastkový priemet realizovaných stavieb v riešenom území ÚPN-Z do grafického podania výkresovej časti,

1.3.4. návrh zmien a doplnkov podľa overovacích štúdií, odsúhlasených v rámci územnoplánovacej agendy ÚHA MMK.

1.4. zoznam použitých podkladov

- 1.4.a. Digitalizovaná výkresová časť aktuálne platného návrhu ÚPN-Z Košice - Košická Nová Ves, stav ZaD jún 2015, ÚHA MMK
- 1.4.b. CADové spracovanie výkresovej časti platného ÚPN-Z Košice - Košická Nová Ves, stav ZaD jún 2015 (výkres č. 2 a 3), ÚHA MMK
- 1.4.c. Aktuálna vektorová katastrálna mapa riešeného územia ÚPN-Z, C-register - zdroj OÚKE, Katastrálny odbor
- 1.4.d. Digitálna vrstevnicová mapa riešeného územia v podrobnosti 1,0 m - zdroj ÚHA MK
- 1.4.e. Územný plán hospodársko sídelnej aglomerácie Košice (ÚPN HSA Košice)
- 1.4.f. Územný plán zóny Košice - Košická Nová Ves, stav ZaD jún 2015
- 1.4.g. Miestny územný systém ekologickej stability mesta Košice, september 2013, SAŽP - zdroj Mesto Košice
- 1.4.h. Špecifikácia predmetu zákazky - príloha č. 1 k výzve na predkladanie ponúk, zverejnenej josephine.proebiz.com dňa 06.08.2021
- 1.4.i. Objednávka Mesta Košice č. O40000210031, z 29.10.2021
- 1.4.j. letecké snímky riešeného územia ÚPN-Z - zdroj mapový portál zbgis.skgeodesy.sk
- 1.4.k. PD „Novostavba Domu nádeje v Košickej Novej Vsi“, marec 2020, Ing. Alžbeta Kočišová
- 1.4.l. DÚR SUPERMARKET FRESH, júl 2021, Vivid Architekti
- 1.4.m. AŠ „Multifunkčná športová hala“ pri vodojeme, DGA, júl 2020
- 1.4.n. OŠ „Areál NO DISCIPLINE ART“, január 2019, NEKONEČNO | architekti
- 1.4.o. PD „Chodník HERLIANSKA“ PT-Inžiniering, s.r.o., júl 2021
- 1.4.p. PD „RD Agátová“, PJ architekti, November 2018
- 1.4.q. OŠ „RD pod vodojemom“, Ing. Tegza, november 2021
- 1.4.r. DÚR „FITBOX Herlianska“, Ing. Tegza, September 2020
- 1.4.s. DÚR OC SHOPBOX Herlianska“, Ing. Tegza, jún 2018
- 1.4.t. DRS „Zelená stráň - residential park“, DGA, máj 2018
- 1.4.u. OŠ „Rozšírenie obytnej zástavby KNV“, Ing. arch. Branislav Ivan, marec 2019
- 1.4.v. AŠ 4 terasové domy, DGA, dátum spracovania neuvedený

1.5. vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny

ÚPN-Z bol vo svojom súčasnom znení spracovaný v roku 1994 a schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 449 v dňoch 2. a 3. júna 1994. Od schválenia ÚPN-Z neprebehla žiadna významnejšia aktualizácia a prerokúvané a schvaľované boli len čiastkové zmeny a doplnky. Navyše mnohé schválené zmeny a doplnky trpia nedostatočnou vzájomnou koordináciou, prípadne nekompatibilitou s pôvodným návrhom ÚPN-Z, čoho výsledkom sú v niektorých prípadoch nefunkčné väzby medzi jednotlivými komunikáciami, navrhovanými čiastkovými koncepciami zásobovania územia médiami (voda, kanál, zemný plyn, elektrická energia) a rozdielna metodika regulácie v rôznych častiach riešeného územia. Digitalizácia výkresovej časti ÚPN-Z na podklade aktuálnej katastrálnej mapy registra - C čiastočne rieši problém nekompatibility schválených ZaD a pôvodného návrhu ÚPN-Z adaptáciou navrhovaného priestorového usporiadania pozemkov a stavieb podľa majetkových pomerov v riešenom území. Základná metodika ÚPN-Z a regulácia, ktorá je v ňom uplatňovaná však nezodpovedá metodike regulácie definovanej §13 vyhl. Min ŽP SR č. 55/2001 Z.z. Z tohto dôvodu je v najbližšej dobe nevyhnutná komplexná aktualizácia ÚPN-Z, ktorá zabezpečí úpravu výkresovej skladby, zjednotenie regulačnej metodiky ÚPN-Z a jej zosúladenie s požiadavkou aktuálnych zákonných predpisov.

1.6. prehľad schválených ZaD ÚPN-Z

Číslo ZaD	Lokalita č.	Názov ZaD	Dátum schválenia	Číslo uznesenia MZ
001/1998	1.01	Ortváňová	25.6.1998	870
	1.02	Agátová	25.6.1998	870
	1.03	Lupkovská	25.6.1998	870
	1.04	Na Doline	25.6.1998	870
002/2000		Lingov	9.11.2000	471
003/2005		Západ	25.8.2005	848
004/2007		Cintorín	28.6.2007	171
005/2012		Zrušenie doby platnosti ÚPN-Z	10.12.2012	459
006/2015	6.01	Brestová	22.6.2015	141
	6.02	ČSPH	22.6.2015	141
	6.03	Furčianska	22.6.2015	141
	6.04	Herlianska	22.6.2015	141

1.7. prehľad navrhovaných ZaD č.007/2021

Lokalita č.	Názov ZaD	Spracovateľ podkladu pre ZaD	Dátum spracovania podkladu
7.01/2021	Digitalizácia výkresovej časti ÚPN-Z	ÚHA MMK / NEKONEČNO architekti	2021
Popis úpravy ÚPN-Z			
Nosnou témou je spracovanie vybraných výkresov ÚPN-Z v CADovom formáte na podklade vektorovej katastrálnej mapy registra C s aktuálnym majetkoprávnym usporiadaním platným v čase spracovania (VKM). Súčasťou je aj čiastočná adaptácia priestorovej regulácie návrhu ÚPN-Z na majetkoprávne vzťahy, dokumentované podloženou VKM. Do grafickej časti ÚPN-Z sa pridáva hranica riešeného územia ÚPN-Z, nakoľko v súčasnom stave takáto hranica nie je stanovená a riešené územie ÚPN-Z tak nie je čitateľne definované.			
7.02/2021	Športový komplex „Vodojem“	DGA	júl 2020
Popis riešenia podkladu			
Návrh multifukčného interiérového ihriska - športovej haly s pridruženými funkciami služieb (fitness, kaviareň, bistro) vytvára komplex občianskeho vybavenia v nástupnom priestore lesoparku Zelený dvor. Súčasťou riešenia sú aj terénne parkovacie plochy, ktoré môžu slúžiť ako záchytné parkovisko pre návštevníkov lesoparku.			
Popis úpravy ÚPN-Z			
Návrh štúdie zasahuje aj do pozemkov, ktoré sú súčasťou hospodárskeho areálu vodojemov v správe VVS, a.s. Zapracovanie AŠ je v rámci ÚPN-Z obmedzené na pozemok v majetku MČ Košická Nová Ves. Na pozemku vo vlastníctve MČ Košická Nová Ves je navrhovaná zmena funkčného využitia z plôch pozemkov technického vybavenia územia na plochy športových areálov. Súčasťou riešenia ÚPN-Z je aj návrh pešieho chodníka vedeného paralelne s prístupovou komunikáciou a rozšírenie pozemku príslušného transformátorového poľa VSDS, a.s. na podklade aktuálnych majetkoprávných vzťahov. V rámci riešenia je zapracovaný aj návrh novej zastávky MHD v záverečnej pozícii Furčianskej ulice.			
7.03/2021	IBV Pod vodojemom	Ing. Peter Tegza	2021
Popis riešenia podkladu			

Štúdia navrhuje umiestnenie 13 radových rodinných domov na súbore pozemkov umiestnených západne od objektu SBD III Košice. Súčasťou riešenia je aj návrh nového obratiska vozidiel MDH severne od budovy SBD III Košice. Dopravný prístup k navrhovaným rodinným domom je riešený slepou miestnou obslužnou komunikáciou, ukončenou obratiskom.

Popis úpravy ÚPN-Z

Návrh štúdie je zapracovaný v celom rozsahu.

7.04/2021	Polyfunkčný areál Herlianska ul.	Neuvedený	Neuvedené
------------------	---	-----------	-----------

Popis riešenia podkladu

OŠ rieši umiestnenie prevádzky záhradkárskych potrieb na pozemkoch, ktoré sú platným ÚPN-Z zaregulované ako plochy športových areálov. Pre dopravný prístup k prevádzke je v štúdiu navrhované využitie existujúceho vjazdu na pozemok.

Popis úpravy ÚPN-Z

Umiestnenie navrhovanej prevádzky je riešené zmenou funkčného využitia športovo-rekreačného areálu na polyfunkčné využitie pre šport-rekreáciu a občianske vybavenie.

7.05/2021	IBV Agátová	pačay architekti, s.r.o.	2021
------------------	--------------------	--------------------------	------

Popis riešenia podkladu

Návrh 3 viacbytových RD sprístupnených slepou miestnou obslužnou komunikáciou, ukončenou obratiskom.

Popis úpravy ÚPN-Z

Schéma zástavby dotknutých pozemkov prevzatá do riešenia návrhu ZaD ÚPN-Z. Komunikácie pre dopravnú obsluhu dotknutých pozemkov riešená s pokračovaním ku zástavbe pozdĺž Herlianskej ulice. Súčasťou riešenia tejto ZaD je aj prehodnotenie a adaptácia príslušného uličného priestoru na priestorové a majetkové usporiadanie pozemkov, dokumentované kat. Mapou..

7.06/2021	Križovatka ul. Sv. Ladislava - Agátová	Zapracovanie skutkového stavu	Neuvedené
------------------	---	-------------------------------	-----------

Popis riešenia podkladu

Podkladom je skutkový stav realizovanej dopravnej stavby - križovatky.

Popis úpravy ÚPN-Z

Skutkový stav križovatky je premietnutý do výkresovej časti ÚPN-Z. Priemet križovatky vyvoláva aj čiastkové zmeny v usporiadaní okolitých pozemkov voči uličnému priestoru, nakoľko sa mierne mení priebeh rozhrania medzi ulicou a okolitými stavebnými pozemkami.

7.07/2021	Na Doline, Zelená stráň, Retail-park	Ing. arch. Branislav Ivan - arch štúdio livinark	máj 2016
------------------	---	--	----------

Popis riešenia podkladu

Rozsiahle územie, v ktorom viaceré realizované stavebné aktivity vyústili do nesúladu s návrhom priestorového usporiadania, definovaným platným ÚPN-Z. Ďalším zásadným problémom lokality je jej nosná „prepojovacia“ komunikácia, v súčasnom návrhu ÚPN-Z definovaná ako C1 MO 8/60, ktorá svojím usporiadaním nespĺňa požiadavky stanovené STN 73 6110. Zároveň má, vzhľadom na svoju funkciu v území, nesprávne stanovenú funkčnú triedu. Trasa tejto komunikácie je navyše v superpozícii s viacerými, už zrealizovanými stavbami v území, čo znemožňuje jej budúcu realizáciu.

Popis úpravy ÚPN-Z

Riešenie ZaD premieta už zrealizované stavby do grafiky návrhu ÚPN-Z a vyhodnocuje vzájomný vzťah týchto stavieb k navrhovanej prepojovacej komunikácii, ktorá má slúžiť ako hlavná obslužná komunikácia v dotknutom území, zahrňujúc aj uvedené stavby. Výsledkom riešenia ÚPN-Z je čiastočná úprava navrhovanej trasy prepojovacej komunikácie tak, aby vo väčšej miere zohľadňovala majetkové usporiadanie územia a zároveň aby pozdĺžny sklon navrhovanej komunikácie zodpovedal požiadavkám stanoveným STN 73 6110. Súčasťou riešenia je aj zmena funkčnej triedy a šírkového usporiadania uvedenej komunikácie na C3 MO 7,5/40, ktorá zodpovedá funkcii tejto komunikácie v riešenom území. Funkčná a mierková rôznorodosť regulovanej zástavby v území je premietnutá do rozdelenia územia tejto ZaD na viaceré regulačné celky, čo umožňuje diferenciaciu regulácie tak, aby zodpovedala charakteru zástavby, ktorú reguluje.

7.08/2021	Areál výroby a služieb	NEKONEČNO architekti	január 2019
------------------	-------------------------------	------------------------	-------------

Popis riešenia podkladu

Štúdia rieši úpravu 2 podnikateľských areálov, ktoré sú v rámci platného ÚPN-Z definované ako 2 pozemky pre občianske vybavenie. V zmysle návrhu ÚPN-Z je medzi oboma uvedenými pozemkami trasovaná komunikácia C2 MS 9/60 - pokračovanie Poľnej ulice. Štúdia navrhuje úpravu tvar pozemkov oboch areálov a to na základe skutočných majetkových pomerov v riešenom území. Taktiež navrhuje odstrániť trasu komunikácie C2 MS 9/60 cez tieto 2 pozemky a ukončiť Poľnú ulicu na severnej hranici oboch pozemkov s pokračovaním komunikácie východným smerom.

Popis úpravy ÚPN-Z

Štúdia je v celom rozsahu zapracovaná do ZaD ÚPN-Z.

7.09/2021 Predpolie cintorína

Zadanie ÚHA MK

Popis riešenia podkladu

Podkladom je požiadavka ÚHA MK na dopovedanie predpolia severne od navrhovaného rozšírenia pohrebiska a jeho zaregulovanie ako pozemku pre verejnú zeleň, ktorá bude slúžiť ako rozptylový priestor pri hromadných akciách počas sviatkov a pohrebov. Táto plocha, v pôvodnom riešení návrhu ÚPN-Z zaregulovaná ako súčasť pozemkov pre výstavbu radových rodinných domov, sa v dôsledku nekomplexného riešenia predošlých ZaD dostala do pozície nedoriešeného územia.

Popis úpravy ÚPN-Z

V rámci ZaD je navrhovaná úprava priestorového usporiadania územia severne od rozšírenia pohrebiska:

- v páse OP VVN 110 kV je namiesto záhrad rodinných domov navrhované parkovisko pre cintorín,
- pôvodná - neprehľadná križovatka je nahradená 1-smerným okruhu, ktorý zabezpečuje dopravnú obsluhu cintorína,
- pozemok pohrebiska je rozšírený podľa skutočného stavu v území,
- navrhovaná zástavba rodinných domov severne od existujúceho pohrebiska je obslužená samostatnou komunikáciou, ktorá zároveň slúži ako podružný prístup pre pozemok pohrebiska,
- severne od navrhovaného rozšírenia pohrebiska je navrhnutý pozemok pre verejnú zeleň - parčík, ktorý poskytne rozptylovú plochu pre návštevníkov cintorína.

7.10/2021 Geder - prístupová komunikácia

nebol spracovaný podklad

Popis riešenia podkladu

Podkladom je požiadavka MÚ MČ Košice - Košická Nová Ves na úpravu trasy prístupovej komunikácie k záhradkárskej lokalite Geder tak, aby zodpovedala KN-E parc. č. 444 - vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Popis úpravy ÚPN-Z

Požiadavka MÚ MČ je v riešení ZaD rešpektovaná v celom rozsahu a trasa komunikácie je presunutá. Zároveň je komunikácii prisúdená funkčná trieda C3 MO 7,0/30.

7.11/2021 Záhradkárska lokalita a ČOV

ÚHA MK / Enviroline, s.r.o.

september 2016

Popis riešenia podkladu

Konfrontácia platného návrhu ÚPN-Z s aktuálnou katastrálnou mapou preukázala nesúlad návrhu ÚPN-Z s majetkovým usporiadaním záhradkárskej lokality Geder, kde je potrebné navrhnuť pretrasovanie komunikácií vo vzťahu k reálnemu urporiadaniu pozemkov. Potreba zvýšenia kapacity ČOV, ktorá predstavuje jediný spôsob likvidácie splaškových odpadových vôd v MČ, vyžaduje rozšírenie existujúceho areálu ČOV. V rámci spracovania tejto zmeny je potrebná aj zmena umiestnenia areálu ČOV, ktorého umiestnenie v návrhu ÚPN-Z nezodpovedá jeho skutočnej polohe v území.

Popis úpravy ÚPN-Z

V rámci ZaD sú upravené trasy účelových komunikácií v rámci záhradkárskej lokality podľa aktuálneho majetkového usporiadania (zdroj - katastrálna mapa registra-C). Taktiež je upravená poloha existujúceho areálu ČOV, ako aj poloha a rozsah navrhovaného rozšírenia tohto areálu.

7.12/2021 Supermarket FRESH

Vivid architekti, s.r.o.

júl 2021

Popis riešenia podkladu

DÚR na stavbu Supermarketu a súvisiacich stavieb navrhuje na pozemku na nároží ulíc Herlianska a Sv. Ladislava umiestniť budovu supermarketu v jeho juho-východnej časti a časť pozemku orientovanú do oboch ulíc ponechať pre klientské parkovisko a ďalšie dopravné stavby. Súčasťou návrhu je aj prestavba križovatky Herlianska Sv. Ladislava.

Popis úpravy ÚPN-Z

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia a priestorového usporiadania stavieb na pozemku podľa doloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

1.8. údaje o súlade ÚPN-Z so zadávacím dokumentom

Pôvodný ÚPN-Z je spracovaný na základe zmluvy o dielo a pokynov pre dokončenie ÚPD podľa metodiky zóny (ÚHA MK, júl 1993). Všetky následné ZaD, vrátane týchto ZaD sú spracované v súlade s metodikou stanovenou pôvodným návrhom ÚPN-Z.

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY- ZAD 007/2021

2.1. vymedzenie hranice a opis riešeného územia

Hranica riešeného územia ÚPN-Z je definovaná vo výkresovej časti ÚPD. Aktuálne platný návrh ÚPN-Z nemá explicitne stanovenú hranicu riešeného územia a v niektorých častiach zasahuje aj do katastrálneho územia MČ Košice - Sídliisko Dargovských hrdinov. V rámci ZaD 007/2021 boli časti návrhu ÚPN-Z, ktoré presahovali katastrálne územie MČ Košice - Košická Nová Ves, odstránené z návrhu ÚPN-Z a bola stanovená presná hranica riešeného územia tohto ÚPN-Z.

2.2. väzby vyplývajúce z riešenia územného plánu obce

Riešené územie ÚPN-Z je v nadradenej ÚPN-O - ÚPN HSA Košice v prevažnej miere definované ako obytné plochy málopodlažnej zástavby - návrh a stav. Juhovýchodná časť riešeného územia ÚPN-Z je v rámci ÚPN HSA Košice definovaná ako rozsiahla záhradkárská lokalita. V rámci aktuálne platného návrhu ÚPN-Z však toto územie nie je spracované. Južnou časťou územia MČ Košice - Košická Nová Ves v zmysle návrhu ÚPN HSA Košice prechádza rýchlostná komunikácia - diaľničný privádzač. Rovnako ani diaľničný privádzač, nie je premietnutý do návrhu ÚPN-Z. Tieto zmeny a doplnky však na základe zadania, nemajú za cieľ riešiť uvedený rozpor s nadradenou dokumentáciou.

2.3. vyhodnotenie limitov využitia územia

Limity pre využitie územi sú stanovené riešením pôvodného ÚPN-Z. Tieto ZaD sú spracované na lokality v rámci pôvodného rozsahu riešeného územia ÚPN-Z a v rámci ich riešenie nedochádza k významnému navýšeniu stavebného využitia a ani navrhovaného počtu obyvateľov. Všetky riešené lokality v rámci ZaD 007/2021 predstavujú zmenu priestorového usporiadania, alebo funkčného využitia územia. Predmetnými ZaD nedochádza k rozšíreniu riešeného územi ÚPN-Z. Limity využitia územia definované pôvodným návrhom ÚPN-Z preto ostávajú naďalej v platnosti.

OCHRANNÉ PÁSMA (OP)

OP pohrebiska

Novelizáciou zákona o pohrebníctve - zák. č. 131/2012 Z.z., v znení č. 389/2019 Z.z., bolo zrušené ochranné pásmo pohrebiska ku 31. marca 2020. Zrušenie OP pohrebiska je graficky zachytené vo výkrese č. 2 - Komplexný urbanistický výkres s návrh dopravy.

OP verejného vodovodu a verejnej kanalizácie

v zmysle zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach

§ 19

- (1) K bezprostrednej ochrane verejných vodovodov alebo verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ochranné pásma vodárenských zdrojov podľa osobitného predpisu týmto nie sú dotknuté.
- (2) Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

- a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - b) 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.
- (3) Pásma ochrany podľa odseku 2 určí rozhodnutím okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja na základe žiadosti vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa. Vlastník verejného vodovodu alebo vlastník verejnej kanalizácie, prípadne ich prevádzkovateľ môže na základe žiadosti požiadať okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja o určenie pásiem ochrany inej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, ako sú ustanovené v odseku 2, z dôvodu miestnych podmienok. Žiadosť musí obsahovať odôvodnenie určenia inej vzdialenosti.
- (4) Pri vydávaní rozhodnutia prihladne okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja na technické možnosti riešenia pri súčasnom zabezpečení ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie a na technicko-bezpečnostnú ochranu záujmov dotknutých osôb.
- (5) V pásme ochrany je zakázané
- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
 - b) vysádzať trvalé porasty,
 - c) umiestňovať skládky,
 - d) vykonávať terénne úpravy.
- (6) Vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľ je povinný na základe žiadosti poskytnúť žiadateľovi údaje o možnom strete jeho zámeru s pásmom ochrany do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Pri zasahovaní do terénu vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôbiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.

OP elektrifikačnej sústavy

v zmysle zákona č. 251/2002, Z.z. - o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 43

- (1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.
- (2) Ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Vzdialenosť oboch rovín od krajných vodičov je pri napätí
- a) od 1 kV do 35 kV vrátane
 - pre vodiče bez izolácie 10 m; v súvislých lesných priesekoch 7 m,
 - pre vodiče so základnou izoláciou 4 m; v súvislých lesných priesekoch 2 m,
 - pre zavesené káblové vedenie 1 m,
 - b) od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m,
 - c) od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
 - d) od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,
 - e) nad 400 kV 35 m.
- (3) Ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia s napätím od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m od krajného vodiča na každú stranu.
- (4) V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
- a) zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
 - b) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
 - c) vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
 - d) uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
 - e) vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
 - f) vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.
- (5) Vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemôžu poškodiť vodiče vzdušného vedenia.

- (6) Vlastník nehnuteľnosti je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na ten účel umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia udržiavať priestor pod vedením a voľný pruh pozemkov (bezlesie) so šírkou 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia. Táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej od krajného vodiča nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podperného bodu.
- (7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je
 - a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,
 - b) 3 m pri napätí nad 110 kV.
- (8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané
 - a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
 - b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.
- (9) Ochranné pásmo elektrickej stanice
 - a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,
 - c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.
- (10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.
- (11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.
- (12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.
- (13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy 72) neustanovujú inak.
- (14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
- (15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

OP plynárenských zariadení a priamych plynovodov

v zmysle zákona č. 251/2002, Z.z. - o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 79

- (1) Ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.
- (2) Ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je
 - a) 4 m pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm,
 - b) 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm,

- c) 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm,
 - d) 50 m pre plynovod s menovitou svetlosťou nad 700 mm,
 - e) 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa,
 - f) 8 m pre technologické objekty,
 - g) 150 m pre sondy.
 - h) 50 m pre iné plynárenské zariadenia zásobníka a ťažobnej siete neuvedené v písmenách a) až g).
- (3) Technologické objekty na účely tohto zákona sú regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikoróznej ochrany, trasové ohrevy plynu a telekomunikačné zariadenia.
 - (4) Vlastníci pozemkov, ktoré sa nachádzajú v lesných priesekoch, cez ktoré sú vedené plynárenské zariadenia prevádzkované s tlakom nad 0,4 MPa, sú povinní umožniť prevádzkovateľovi siete a prevádzkovateľovi ťažobnej siete zachovať voľné pásy v šírke 2 m na obe strany od osi plynovodu distribučnej siete a ťažobnej siete a v šírke 5 m na obe strany od osi plynovodu prepravnej siete a plynovodu, ktorý je súčasťou zásobníka.
 - (5) Zriaďovať stavby 71) v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby v ochrannom pásme plynárenského zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.
 - (6) Vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia môžu osoby iba so súhlasom prevádzkovateľa siete a za podmienok určených prevádzkovateľom siete.
 - (7) Poškodenie plynárenského zariadenia, zariadení, ktoré slúžia na jeho ochranu, je zakázané. Osoba, ktorá poškodí plynárenské zariadenie alebo zariadenie, ktoré slúži na jeho ochranu, je povinná okrem spôsobenej škody na plynárenskom zariadení alebo zariadení, ktoré slúži na jeho ochranu, uhradiť náklady na obnovenie dodávky a škodu za uniknutý plyn, ktorý unikol v dôsledku poškodenia plynárenského zariadenia alebo zariadenia, ktoré slúži na jeho ochranu. Pod nákladmi na obnovenie dodávky sa na účely tohto odseku rozumejú náklady na zemné práce, dopravu, materiál a pracovné náklady na opravu poškodeného plynárenského zariadenia alebo zariadenia, ktoré slúži na jeho ochranu.

OP lesa

v zmysle zákona č. 365/2005 Z.z. - zákon o lesoch

§ 10

- (1) Ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
- (2) Na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje aj záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Na udelenie záväzného stanoviska sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.

OP Letiska

Riešené územie sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Košice, vrátane ochranných pásiem leteckého pozemného zariadenia okrskový prehľadový rádiolokátor SRE, ktoré boli určené rozhodnutím Leteckého úradu SR zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 09.11.2001. Samotný terén v riešenom území však už presahuje výšky stanovené týmito ochrannými pásmami, tzn. tvorí leteckú prekážku. V rámci prerokovania ZaD 007/2021 je potrebné zo strany DOpravného úradu SR, Divízia civilného letectva, stanoviť maximálnu prípustnú výšku stavieb a zariadení nestavebnej povahy, navrhovaných v rámci týchto ZaD.

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU - ZAD 007/2021

Koncepcia pôvodného návrhu ÚPN-Z nestanovuje pre zástavbu v riešenom území ÚPN-Z žiadne zo štandardných základných regulačných mechanizmov, ktoré pre územnoplánovaciú dokumentáciu v stupni ÚPN-Z stanovuje vyhl. Min. ŽP SR č. 55/2001, § 13, ako je koeficient zastavanosti (KZ), index podlažných plôch (IPP), koeficient obostavaného (KZO) a pod. Z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - ÚPN HSA Košice - Závazné regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice, časť B.Urbanistická koncepcia, bod 13 však pre zástavbu vyplývajú obmedzenia pre stavebné využitie pozemkov, ktoré sú stanovené požiadavkou na minimálne percentuálne zastúpenie zelene na pozemku pre jednotlivé funkcie a to nasledovne:

- obytné plochy málopodlažnej zástavby:
 - samostatne stojace rodinné domy: 60%
 - progresívne formy zástavby (radové domy, dvojdomy, átriové domy, terasové domy, málopodlažné bytové domy): 40%
- obytné plochy viacpodlažnej zástavby: 40%
- plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia: 20%
- plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia: 30%
- plochy výroby, skladov a stavebnej výroby: 20%
- pri polyfunkčnej zástavbe sa pre koeficient zelene použije ten postup pre výpočet, ktorý zodpovedá najviac zastúpenej navrhovanej funkcii z celkovej podlažnej plochy

Z hore uvedenej požiadavky ÚPN HSA Košice sú pre riešené časti územia, vymedzené jednotlivými lokalitami ZaD uvedené nasledovné základné regulačné mechanizmy:

Koeficient zastavanosti - KZ:

Určuje maximálnu možnú mieru zástavby pozemku budovami (ich nadzemnými časťami) ako pomer súčtu zastavaných plôch všetkých budov na pozemku k celkovej výmere pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

Podiel zelene na pozemku - PZ:

Stanovuje minimálne zastúpenie nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku z celkovej výmery pozemku ako pomer súčtu nezastavaných a nespevnených plôch na pozemku k celkovej výmere pozemku. PZ musí zodpovedať „Započítateľnej ploche zelene Zz, ktorá sa vypočíta podľa postupu stanoveného v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii ÚPN HSA Košice - Závazné regulatívy pre usporiadanie územia HSA Košice, časť B.Urbanistická koncepcia, bod 14.

Index podlažných plôch - IPP

Definuje pomer súčtu zastavaných plôch všetkých nadzemných podlaží všetkých stavieb (budov) na pozemku k celkovej výmere pozemku. Nie je možné ho navýšiť.

Koeficient obostavaného objemu - KO

Definuje pomer súčtu obostavaných objemov nadzemných častí všetkých budov na pozemku k celkovej výmere pozemku. Obostavaný objem budov je ohraničený vonkajším povrchom obvodových konštrukcií a striech budov. Pri budovách s bodovým (stĺpovým) nosným systémom je obostavaný objem ohraničený spojnicou vonkajších okrajov nosného systému (stĺpov). Do obostavaného objemu sa nezapočítava objem stavebných konštrukcií vystupujúcich z fasády, pokiaľ pôdorysná plocha ich priemetu nepresahuje 4,0 m² a zároveň hĺbka ich vyloženia nepresahuje 1,5 m. V prípade, ak nie sú splnené uvedené podmienky, vypočíta sa obostavaný objem vystupujúcich konštrukcií ako plocha pôdorysného priemetu takejto konštrukcie, násobená výškou horného okraja konštrukcie od okolitého upraveného terénu.

Regulácia lokalít riešených v rámci ZaD 007/2021 je spracovaná formou regulačných listov pre jednotlivé lokality ZAD. Niektoré lokality ZaD so silne diverzifikovanou zástavbou sú rozdelené do regulačných celkov, pre ktoré sú spracované samostatné reg. listy. Regulačné celky sú značené veľkými písmenami abecedy (napr. 7.07.A).



REGULAČNÉ LISTY

ŠPORTOVÝ KOMPLEX „VODOJEM“			
Výmera:	7 025 m ²		
Opis:	Pozemok športového komplexu bude súčasťou nástupného areálu lesoparku - časť Zelený dvor. Nosnou stavbou tohto komplexu bude viacúčelová športová hala s doplnkovými funkciami stravovania a služieb. Pre dopravný prístup k pozemku je navrhovaná komunikácia C3 MO 6,0/30, ktorá zároveň tvorí dopravný prístup aj k nástupnému bodu do lesoparku - časť Zelený dvor. Komunikácia bude ukončená pred objektom športovej haly verejným parkoviskom so stojiskami radenými kolmo na komunikáciu.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy športových areálov		
Prípustná funkcia:	malá prevádzka pre obchod a služby, komunitné centrum		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Zriadiť chodník pre peších pozdĺž fasády orientovanej do ulice. Pozdĺž komunikácie C3 MO 6,0/30 vybudovať verejne prístupné parkovacie stojiská s kolmým radením na komunikáciu.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	5 m	KZ:	0,55
PZ:	0,20	IPP:	1,10
KO:	5,50		
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Na pozemku športového komplexu vybudovať terénne parkovisko s kapacitou podľa STN 736110, v znení následných zmien STN.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri riešení architektúry budov dbať na prírodný charakter okolia. Na fasádach uplatniť prevažne prírodné materiály s dominanciou dreva. Predpolie budovy smerom k príjazdovej komunikácii C3 MO 6,0/30 riešiť ako verejne prístupné s peším chodníkom popri fasáde a jeho napojením na nástupný priestor lesoparku, umiestnený severne od športového komplexu. V exteriéri komplexu uplatniť prvky zvyšujúce atraktivitu prostredia - koncepcia sadových úprav a mobiliár vonkajších priestorov. Hranicu prípadného oplotenia komplexu viesť v úrovni uličnej fasády hlavného objektu - viacúčelovej haly.			

IBV „POD VODOJEMOM“			
Výmera:	5 912 m ²		
Opis:	Slepá ulica, ukončená obratiskom a jednostranne obostavaná súvislou zástavbou radových rodinných domov po východnej strane komunikácie. Súčasťou riešenia je aj návrh obratiska pre vozidlá MHD v závere ulice Furčianska.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Pre dopravný prístup k rodinným domom zriadiť samostatné vypojenie z C3 MO 7,25(7,5)/40 s následným pokračovaním ako miestna komunikácia C3 MO 6,5/30 a ukončená obratiskom. Pre pohyb peších zriadiť po západnom okraji C3 MO 6,5(30) chodník so šírkou min. 2,0 m. IS pre zásobovanie navrhovaných rodinných domov riešiť ako zaokruhované cez C-KN parc. č. 1152/10 - Južne od budovy SBD Košice III. a s napojením na IS na Furčianskej ulici			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	3 m		
4.c.1 Samostatne stojace budovy (extenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,60	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	1,80
4.c.2 Radová zástavba (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,00	KO:	3,00
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby.			

POLYFUNKČNÝ AREÁL HERLIANSKA			
Výmera:	11 196 m ²		
Opis:	Lokalita s extenzívnou zástavbou. Zmiešaná funkcia areálov pre obchod a služby a športové areály.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia, plochy športových areálov.		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Pre dopravný prístup k areálu vybudovať komunikáciu C3 MO 6,5/30, trasovanú po južnom okraji lokality a s napojením na Herliansku ulicu v severovýchodnej časti lokality. Prístupovú komunikáciu ukončiť v juhozápadnej časti obrátkom. Vylučuje sa dopravné napojenie areálu priamym vjazdom z Herlianskej ulice ako aj priamym vjazdom z východnej strany areálu.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	5 m		
4.c.1 Pozemky a objekty občianskeho vybavenia			
PZ:	0,30	KZ:	0,20
IPP:	0,40	KO:	2,00
4.c.2 Plochy športových areálov			
PZ:	0,20	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	3,00
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého areálu.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Architektúru budov riešiť s dôrazom na estetickú kvalitu - expovovaná vizuálna poloha.			

IBV „AGÁTOVÁ“			
Výmera:	3 812 m ²		
Opis:	Návrh zástavby 3 viacbytových RD, sprístupnených komunikáciou D1 MO 6,0/30, čiastočná úprava trasy C3 MO 6,0/30 podľa aktuálnej katastrálnej mapy.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Pre dopravný prístup k rodinných domom zriadiť komunikáciu D1 MO 6,0/30 s napojením na existujúcu komunikáciu na Agátovej ulici.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Výška podlažia:	3 m		
4.c.1 Zástavba viacbytových RD (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,30	KO:	4,50
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 73 6110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri viacbytových rodinných domoch je možnosť stojiská riešiť ako združené parkovacie plochy pre viac bytov.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby.			

KRIŽOVATKA SV. LADISLAVA / AGÁTOVÁ	
Výmera:	7 375 m ²
Opis:	Premietnutie skutočného tvaru zrealizovanej okružnej križovatky do návrhu ÚPN-Z A úprava tvaru okolitých pozemkov podľa tvaru križovatky a napojených komunikácií.
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	
Ostáva v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	

RETAIL-PARK			
Výmera:	44 585 m ²		
Opis:	Areál občianskeho vybavenia pre obchod a služby nadmestského významu. Predmetom riešenia je adaptácia návrhu ÚPN-Z na aktuálne majetkové usporiadanie lokality a konsolidácia stavebnej čiary po obvode lokality.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
Prípustná funkcia:	Služby motoristom, plochy športových areálov		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup do Retail-parku z východnej vetvy priľahlej okružnej križovatky s pokračovaním vetvy ako C3 MO 6,5/40 s obojstranným chodníkom. Parkovacie plochy pre zákazníkov a zamestnancov riešiť ako terénne veľkokapacitné, prípadne umiestnené v rámci navrhovaných budov. Kapacitu parkovacích plôch riešiť podľa požiadaviek STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN. Vnútroareálové komunikácie riešiť v súlade s STN 73 6110, z není neskorších zmien STN.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	6 m	16,0 m od terénu	
Rešpektovať ochranné pásma letiska Košice, určené Leteckým úradom Slovenskej republiky rozhodnutím zn. 313-477-OP/2001-2116 zo dňa 09/11/2001, a to ochranného pásma kužeľovej plochy (sklon 4% - 1:25 s výškovým obmedzením cca 331,8 – 390 m n.m. Bpv.			
PZ:	0,30	KZ:	0,40
IPP:	0,80	KO:	4,80
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Priečelia nájomných obchodných prevádzok orientovať smerom na západ s pridruženým prestrešeným chodníkom pre pohyb zákazníkov. Priečelia navzájom nadväzujúcich budov prepojiť prestrešeným chodníkom. Parkovacie plochy riešiť v zmysle záväzných regulatívov pre usporiadanie územia HSA Košice, časť C. Doprava, bod 10:			
<p>a) Miesta vsakovania na povrchu, ako aj celé parkovisko sa navrhuje ako prostriedok estetizácie prostredia, ako kombinované dielo záhradnej a krajinskej architektúry a dopravnej stavby.</p> <p>b) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel pri nových stavbách ako aj rekonštrukciách existujúcich stavieb je potrebné navrhovať tak, aby neboli realizované na úkor existujúcej udržiavanej zelene, prípadne aby bol jej záber minimalizovaný (v odôvodnených prípadoch, napr. rekonštrukcie, existujúce spevnené plochy a pod.)</p> <p>c) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s ohľadom na zásady ochrany životného prostredia, zohľadňujú najmä potreby ekologického manažmentu dažďových vôd, udržiavania primeranej mikroklimy a estetizácie prostredia, ako aj požiadavky príslušných predpisov.</p> <p>d) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s dôrazom na primerané členenie plôch medzi plochu cestných komunikácií a k nim pripojených parkovacích stojísk a zelene. V projektovej dokumentácii stavby pri realizácii parkovacích a odstavných stojísk v počte 20 a vyššie musí byť krajinným architektom navrhnutý taký druhový výber vysokej zelene, ktorý zabezpečí 60%-nú pokrývnosť parkovacích a odstavných stojísk. Správnosť návrhu zelene potvrdí svojím stanoviskom odborná organizácia mesta Košice. Na území MPR a v jej ochrannom pásme na základe individuálneho posúdenia orgánu špecializovanej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu tento regulatív nebude uplatňovaný.</p> <p>e) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú tak, aby dažďové vody z týchto plôch bolo možné odvádzať pozvoľným odtokom do plôch zelene (napr. vo forme dažďových záhrad, vsakovacích múld a rigolov) a zároveň aby bola minimalizovaná kontaminácia nižších vrstiev podložia pohonnými hmotami a prevádzkovými kvapalinami vozidiel pri súčasnom zohľadnení geologických pomerov v území a súvisiacich javov.</p> <p>f) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel s počtom parkovacích a odstavných stojísk v počte 100 a viac musia byť navrhnuté tak, aby 20% parkovacích a odstavných stojísk bolo realizovaných s vodopriepustným povrchom.</p>			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Oplotenie:	Neoplocovať ako celok, potrebné oporné múry riešiť stupňovite, s vegetáciou a opatreniami na zníženie odrazu zvuku, max. výška oporného múru 1,5m, porastená zeleňou		
Budovy:	Priečelia orientované na západ smerom k Sečovskej ceste, riešiť ako „uličné“ s dôrazom na vizuálnu kvalitu uličnej fasády.		

ZELENÁ STRÁŇ - OV1			
Výmera:	11 598 m ²		
Opis:	Pozemky pre výstavbu objektov občianskeho vybavenia mestského a nadmestského významu (administratíva, zariadenia zdravotnej starostlivosti, zariadenia školského a predškolského vzdelávania, ...)		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
Prípustná funkcia:	Plochy športových areálov, plochy verejnej zelene, plochy pozemkov technického vybavenia		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup odpojením z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40 s pokračovaním dopravného prístupu ako C3 MO 6,5/40, ukončeným slepo s obratiskom. IS pre lokalitu viesť v uličnom koridore dopravného prístupu C3 MO 6,5/40. Vylučuje sa zriaďovanie vjazdov priamo z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	3 NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Výška podlažia:	4 m	16,0 m od terénu	
PZ:	0,30	KZ:	0,55
IPP:	1,98	KO:	8,80
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné a parkovacie plochy v dostatočnej kapacite podľa STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Oplotenie:	Pozemky neoplocovať a ponechať verejne prístupné.		
Budovy:	Navrhované objekty prispôbiť mierke okolitej zástavby. Podlažnosť gradovať smerom k prepojovacej komunikácii C3 MO 7,5/40. Smerom k severnému okraju lokality postupne znižovať podlažnosť zástavby. Poslednú líniu zástavby pri severnom okraji lokality riešiť max. 3-podlažnú, bez podkrovia, alebo ustúpeného podlažia.		

ZELENÁ STRÁŇ - OV2			
Výmera:	1 127 m ²		
Opis:	Pozemok pre výstavbu objektov občianskeho vybavenia mestského a nadmestského významu (administratíva, zariadenia zdravotnej starostlivosti, zariadenia školského a predškolského vzdelávania, ...)		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup odpojením z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40 s pokračovaním dopravného prístupu ako C3 MO 6,5/40 a napojením na ul. Jaseňová.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	3 NP		
Výška podlažia:	4 m	14,0 m od terénu	
PZ:	0,30	KZ:	0,55
IPP:	1,65	KO:	6,60
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné a parkovacie plochy v dostatočnej kapacite podľa STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Budovy:	Navrhované objekty prispôbiť mierke okolitej zástavby.		

IBV „POD ZÁHRADAMI“			
Výmera:	37 749 m ²		
Opis:	Rozsiahla lokalita pre individuálnu výstavbu rodinných domov zmiešaného druhu zástavby (extenzívne aj progresívne formy).		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup pozemkov v západnej časti regulačného celku riešiť dopravnými vjazdmi z C3 MOU 6,0/30. Pozemky vo východnej časti sprístupniť vjazdmi z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	3 m		
4.c.1 Samostatne stojace budovy (extenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,60	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	1,80
4.c.2 Progresívna zástavba (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,00	KO:	3,00
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri progresívnych formách zástavby (viacbytové rodinné domy) je možné parkovanie riešiť ako združené pre viaceré byty.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby. Pri progresívnej zástavbe je možné stavebne združovať max. 3 bytové jednotky.			

IBV „NA DOLINE“			
Výmera:	9 094 m ²		
Opis:	Lokalita pre individuálnu výstavbu rodinných domov zmiešaného druhu zástavby (extenzívne aj progresívne formy).		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty rodinných domov		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup pozemkov riešiť dopravnými vjazdmi z miestnych komunikácií podľa výkresu č. 2. Vylučuje sa zriadenie vjazdov z prepojovacej komunikácie C3 MO 7,5/40.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	3 m		
4.c.1 Samostatne stojace budovy (extenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,60	KZ:	0,30
IPP:	0,60	KO:	1,80
4.c.2 Progresívna zástavba (intenzívna forma zástavby)			
PZ:	0,40	KZ:	0,50
IPP:	1,00	KO:	3,00
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 736110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku každého rodinného domu. Pri progresívnych formách zástavby (viacbytové rodinné domy) je možné parkovanie riešiť ako združené pre viaceré byty.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Pri navrhovaní budov zohľadniť a rešpektovať mierku okolitej zástavby.			

AREÁL VÝROBY A SLUŽIEB			
Výmera:	6 690 m ²		
Opis:	Lokalita 2 podnikateľských areálov s nezávadnou výrobou, umeleckou výrobou a predajnou funkciou.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia		
Prípustná funkcia:	Nezávadná výroba bez negatívnych vplyvov na funkciu bývania.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej a prípustnej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup do lokality od severu je z južného ukončenia Poľnej ulice a južného smeru z Mliečnej ulice (C3 MO 6,0/40)			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	5 m		
PZ:	0,30	KZ:	0,20
IPP:	0,40	KO:	2,00
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Zabezpečiť odstavné plochy pre vozidlá v kapacite podľa STN 73 6110, v znení následných zmien STN na vlastnom pozemku prevádzky.			
4.e Regulatívy začlenenía stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Prispôbiť mierku budov okolitej zástavbe rodinných domov.			

PREDPOLIE CINTORÍNA	
Výmera:	7 929 m ²
Opis:	Zmena dopravnej koncepcie v nadväznosti na severnú hranicu rozšírenia pohrebiska. Pôvodné kolízne dopravné riešenie sa nahrádza jednosmerným okruhom s parkoviskom umiestnením v páse vymedzenom OP VVN 110 kV.
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov a stavieb	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
Navrhované parkovisko pre potreby cintorína riešiť so stojiskami zo spevnenej vegetačnej plochy typu „ecoraster“ a s materiálovou skladbou umožňujúcou priesak dažďových vôd do geologického podložja. Jednosmernú komunikáciu pre prístup na parkovisko a k pozemku pohrebiska riešiť z rozoberateľnej dlažby s nerovným povrchom - prvok ukludnenia dopravy. Slepou ukončenú komunikáciu C3 MO 6,0/30, slúžiacu ako prístup k rodinným domom severne od pohrebiska ukončiť obratiskom.	
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	
V nadväznosti na severný okraj rozšírenia pohrebiska zriadiť plochu verejnej zelene, vybavenú mobiliárom, ktorá bude slúžiť ako zhromažďovací priestor pre udalosti s väčším počtom účastníkov (pohreby a pod.)	
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	

GEDER - PRÍSTUPOVÁ KOMUNIKÁCIA	
Výmera:	3 941 m ²
Opis:	Zmena trasy navrhovanej komunikácie C3 MO 6,0/40 podľa skutočných majetkových pomerov v lokalite, dokumentovaných katastrálnou mapou registra-C.
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	
Ostáva v pôvodnom znení - bez zmeny.	
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny	
Ostávajú v pôvodnom znení - bez zmeny.	

ZÁHRADKÁRSKA LOKALITA GEDER A ČOV			
Výmera:	16 176 m ²		
Opis:	Zmena trasy navrhovaných komunikácií v rámci záhradkárskej lokality. Zmena umiestnenia existujúceho areálu čističky odpadových vôd a úprava navrhovaného rozšírenia areálu. Zmeny sú navrhované podľa skutočných majetkových pomerov v lokalite, dokumentovaných katastrálnou mapou registra-C.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Podľa výkresu č. 2: plocha záhradkárskej osady, plochy pozemkov technického vybavenia		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Neprípustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný prístup pozemkov riešiť dopravnými vjazdmi z miestnych komunikácií podľa výkresu č. 2.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	1 NP	+ podkrovia alebo ustúpené podlažie	
Výška podlažia:	3 m		
4.c.1 Záhradkárska lokalita			
PZ:	0,90	KZ:	0,10
IPP:	0,16	KO:	0,60
4.c.2 Areál ČOV - limity pre využitie územia sa nestanovujú			
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
Neurčuje sa.			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Neurčujú sa.			

SUPERMARKET FRESH			
Výmera:	8 028 m ²		
Opis:	Návrh objektu supermarketu a súvisiacich plôch pre terénne parkovisko pre zákazníkov.		
4.a Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb			
Určená funkcia:	Plochy pozemkov a objekty občianskeho vybavenia.		
Prípustná funkcia:	Nič okrem určenej funkcie.		
Nepripustná funkcia:	Všetko okrem určenej funkcie.		
4.b Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia			
Dopravný Vjazd na pozemok riešiť prioritne z ulice Sv. Ladislava výlučne odbočením vpravo. Doplnkovo riešiť výjazd vozidiel na Herliansku ulicu s odbočením výlučne vpravo.			
4.c Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok			
Podlažnosť:	2 NP		
Výška podlažia:	6 m	14,0 m od terénu	
PZ:	0,30	KZ:	0,40
IPP:	0,80	KO:	4,80
4.d Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb			
<p>Na pozemku supermarketu vybudovať terénne parkovanie pre zákazníkov v kapacite podľa STN 73 6110, v znení neskorších zmien STN. Parkovacie plochy riešiť v zmysle záväzných regulatívov pre usporiadanie územia HSA Košice, časť. C.Doprava, bod 10:</p> <p>a) Miesta vsakovania na povrchu, ako aj celé parkovisko sa navrhuje ako prostriedok estetizácie prostredia, ako kombinované dielo záhradnej a krajinnej architektúry a dopravnej stavby.</p> <p>b) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel pri nových stavbách ako aj rekonštrukciách existujúcich stavieb je potrebné navrhovať tak, aby neboli realizované na úkor existujúcej udržiavanej zelene, prípadne aby bol jej záber minimalizovaný (v odôvodnených prípadoch, napr. rekonštrukcie, existujúce spevnené plochy a pod.)</p> <p>c) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s ohľadom na zásady ochrany životného prostredia, zohľadňujúc najmä potreby ekologického manažmentu dažďových vôd, udržania primeranej mikroklímy a estetizácie prostredia, ako aj požiadavky príslušných predpisov.</p> <p>d) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú s dôrazom na primerané členenie plôch medzi plochu cestných komunikácií a k nim pripojených parkovacích stojísk a zelene. V projektovej dokumentácii stavby pri realizácii parkovacích a odstavných stojísk v počte 20 a vyššie musí byť krajinným architektom navrhnutý taký druhový výber vysokej zelene, ktorý zabezpečí 60%-nú pokryvnosť parkovacích a odstavných stojísk. Správnosť návrhu zelene potvrdí svojim stanoviskom odborná organizácia mesta Košice. Na území MPR a v jej ochrannom pásme na základe individuálneho posúdenia orgánu špecializovanej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu tento regulatív nebude uplatňovaný.</p> <p>e) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel sa navrhujú tak, aby dažďové vody z týchto plôch bolo možné odvádzať pozvoľným odtokom do plôch zelene (napr. vo forme dažďových záhrad, vsakovacích múd a rigolov) a zároveň aby bola minimalizovaná kontaminácia nižších vrstiev podložia pohonnými hmotami a prevádzkovými kvapalinami vozidiel pri súčasnom zohľadnení geologických pomerov v území a súvisiacich javov.</p> <p>f) Plochy pre parkovanie a odstavenie vozidiel s počtom parkovacích a odstavných stojísk v počte 100 a viac musia byť navrhnuté tak, aby 20% parkovacích a odstavných stojísk bolo realizovaných s vodopriepustným povrchom.</p>			
4.e Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny			
Oplotenie:	Pozemok zo strany od ulice Sv. Ladislava a ulice Herlianska neoplocovať. Oplotenie pozemku v kontakte so záhradami okolitých rodinných domoch riešiť parcelačným múrom s výškou 2,2 m tak, aby znižoval emisie hluku na okolité pozemky. Parcelačný múr zo strany pozemku supermarketu vybaviť porastom zelene za účelom zvýšenia zvukovo-pohltivej funkcie.		
Budovy:	Priečelia orientované smerom k ulici Sv. Ladislava a ulici Herlianska, riešiť ako „uličné“ s dôrazom na vizuálnu kvalitu uličnej fasády a výraznými presklenými plochami pre zabezpečenie vizuálneho kontaktu prevádzky s uličným priestorom.		