

ARKA - architektonická kancelária, spoločnosť s r.o.  
Alžbetina 25, 040 01 Košice

---

ÚPN-Z BARCA  
Regulatívy pre územný rozvoj

s c h v á l e n é

Mestským zastupiteľstvom mesta Košice  
uznesením č.431 z XXXI. zasadania  
v dňoch 21. a 22.apríla 1994.



  
RNDr. Rudolf Bauer  
primátor mesta Košice

---

Ing.arch. Dezider Kovács  
hlavný riešiteľ



Ing.arch. Michal Hladký  
prezident spoločnosti

Košice, november 1993

## I. Úvod

Barca ako súčasť HSA Košíc bola administratívne pričlenená v roku 1969 ku Košiciam. Toto pričlenenie vzhľadom na postupný extenzívny rast mesta a najmä priemyselnej zóny - predovšetkým VSS, do značnej miery ovplyvnil vývoj samotného sídla, obytného územia Barca. Časť sídla bola ako územná rezerva pre rozvoj priemyselnej výroby, ostatné časti boli tiež silne determinované rozvojom mesta Košíc.

Veľmi výrazným obmedzujúcim faktorom je letisko. Z hľadiska hlučnosti je negatívne zasiahnutá väčšia časť sídla. Z hľadiska územného rozvoja práve spomínané letisko je určujúcim faktorom, keď vo väzbe na ďalšie dopravné systémy je územie Barce resp. lokality bezprostredne naväzujúce na zastavané územie sídla majú predpoklady stať sa základným dopravným a obslužným centrom nadmestského, regionálneho významu (cargo, technologické centrum, "bezcolné pásmo"... atď.).

Pri riešení ÚPT-Z Barca práve tieto rozvojové možnosti sú základné východiskové hodnoty, ktoré sú rozhodujúce resp. limitujú extenzívny rozvoj samotného sídla.

## II. Závazná časť

Pri realizácii navrhnutého riešenia územného plánu zóny Barca je záväzne potrebné dodržať tieto zásady:

### 1. Základná urbanistická koncepcia

- 1.1. Urbanistická koncepcia rozvoja mestskej časti Barca vychádza z nadradených územnoplánovacích dokumentov a zámerov, predovšetkým z územného plánu HSA Košice. Územný rozvoj samotnej mestskej časti pritom rovnakou mierou rešpektuje miestne požiadavky a nároky obyvateľov.
- 1.2. Základný princíp územného rozvoja je kvalitatívna a kvantitatívna prestavba existujúcej urb. štruktúry.
- 1.3. Novonavrňované lokality predovšetkým obytnej zástavby sú určené v polohách, kde skompaktňujú, dotvárajú existujúcu zástavbu.
- 1.4. Rozhodujúce, resp. významnejšie zariadenia verejnej vybavenosti je potrebné lokalizovať v centrálnej časti sídla, aby tvorili harmonický celok s pôvodnými historickými dominantami.
- 1.5. Pôvodné historické objekty (predovšetkým jednotlivé kaštiele) - ich funkčné využitie - je potrebné prehodnotiť a využiť, prestávať pre zariadenie kultúry a cestovného ruchu, postupne vytvárať centrum komerčnej a spoločenskej vybavenosti, vo väzbe na chránený historický park a centrum sídla.

2. Regulácia funkčného využitia územia a podmienky výstavby
  - 2.1. Pre realizáciu urbanistickej koncepcie rozvoja mestskej časti Barca sa návrhom územného plánu stanovuje sústava záväzných a smerných regulatívov, ktorými sa reguluje a usmerňuje funkčné využitie územia a priestorové usporiadanie zástavby na ňom.
  - 2.2. Regulatívami funkčného využitia územia tak, ako sú zahrnuté do komplexného urbanistického návrhu, sa sleduje zabezpečenie optimálneho funkčného využitia územia v súlade s požadovaným výhľadovým charakterom obytnej zóny. Tieto regulatívy záväzne a smerne vymedzujú priestory a pozemky podľa prípustnosti ich funkčného využitia a podľa druhu prípustnej zástavby.
  - 2.3. Na území zóny sa územným plánom ako záväzné vymedzujú plochy verejných priestranstiev, plochy diferencovanej obytnej zástavby, plochy polyfunkčnej zástavby a plochy verejnej vybavenosti, s osobitným určením plôch vybavenosti sociálneho (nekomerčného) charakteru.
  - 2.4. Záväznými regulatívami priestorového usporiadania zástavby, ktorými sa sleduje žiadúce formovanie zástavby vo vzťahu k verejným priestorom sú uličná čiara, stavebná čiara, prípustná výška zástavby a prípustná štruktúra zástavby. Smerným regulatívom je doporučená hĺbka zástavby (v hlavnej stavebnej hmote) a doporučená intenzita zastavanosti, ktorou sa určuje prípustná miera stavebnej využiteľnosti pozemkov (podľa grafickej prílohy č.2).
  - 2.5. Všetky regulačné požiadavky, a to ako záväzné, tak i smerné, musia byť súčasťou územno-technických podmienok pre novú výstavbu v zóne a v prípade projektovej prípravy a realizácie stavieb sa na ich splnenie bude viazať i vydanie rozhodnutia o prípustnosti stavby.
3. Zásady koncepcie rozvoja dopravy a technickej vybavenosti územia
  - 3.1. Základným koncepčným princípom dopravnej obsluhy územia je účinná diferenciácia medzi nadradenými komunikačnými trasami a lokálnym dopravným systémom, vychádzajúcim z potrieb dopravno-technickej obsluhy územia.
  - 3.2. Pre realizáciu takejto koncepcie dopravnej obsluhy územia je potrebné v celom rozsahu návrhového obdobia územného plánu vytvárať podmienky systémom postupných realizácií komunikačných trás a ponechávania územných rezerv pre realizáciu dlhodobějších výhľadových zámerov.
  - 3.3. Osobnú hromadnú dopravu zabezpečovať ako kombinovanú autobusovú a električkovú, s vytvorením možnosti výhľadového predĺženia električkovej trasy, resp. umiestnenia otočky pre električky v južnej časti sídla.

3.4. V súčasnej trase ulice Osloboditeľov uvažovať s cyklistickou dopravou.

3.5. Mestskú časť v hraniciach súčasnej zástavby, na novonavrhovaných rozvojových plochách postupne komplexne vybaviť verejnou kanalizáciou, rozvodom pitnej vody, plynu, jestvujúce vzdušné el. vedenie postupne kábelizovať.

#### 4. Ochrana prírody a ŽP

4.1. Chránený park v centre sídla je potrebné zachovať ako biocentrum a využiť ako priestor každodennej rekreácie s dobudovaním chýbajúcich zariadení (mobiiliár, vodné plochy..).

4.2. Pobrežnú vegetáciu pozdĺž Myslavského potoka je potrebné zachovať ako významný biokoridor a v maximálnej miere ho rešpektovať pri riešení križovatky Alejová - rýchľ. komunikácia Červený rak.

4.3. Izolačnú zeleň pozdĺž komunikácií a priemyselných areálov zachovať ako biokoridory.

4.4. Každú zmenu stavu a kategórie hospodárskych zvierat na hospodárskom dvore družstva vlastníkov odsúhlasiť s ústavom hygieny a epidemiológie.

4.5. Problém odpadov riešiť v zmysle koncepcie spracovaného programu odpadového hospodárstva pre mesto Košice.

#### 5. Verejnoprospešné stavby

Ako verejnoprospešné stavby, na ktoré sa budú vzťahovať ustanovenia paragr. 29 a následne paragr.108-116 stavebného zákona sú navrhnuté:

- nevyhnutné regulačné úpravy jestvujúcich a zriadenie nových cestných komunikácií miestneho a mestského významu, vrátane trás MHD sprístupňujúce najmä novonavrhované lokality, určené pre výstavbu alebo vyplývajúce z nadradených celomestských koncepčných zámerov

- všetky trasy nadradenej technickej vybavenosti územia nadmestského, mestského a miestneho (lokálneho) charakteru, dôležité pre technickú obsluhu územia.

#### III. Smerná časť

##### 1. Základné demografické údaje

Počet obyvateľov:.

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| - súčasný stav (3.3.1991) | 2646 obyvateľov |
| - návrh ÚPD               | 3000 obyvateľov |

2. Vývoj a reprodukcia bytového fondu	
počet bytov v r.1991	827 b. j.
predpokladaný odpad	130 b. j.
zostatok	697 b. j.
nová výstavba	300 b. j.
počet bytov v roku 2010	997 b. j.
3. Požadované zábery PPF	
Zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu	
celkový plošný nárok:	1,58 ha
z toho - orná pôda	1,46 ha
záhrady	0,12 ha

#### IV. Návrh na spracovanie ďalšej podrobnejšej ÚPD a ÚPP

Pre prípravu realizácie navrhovanej urbanistickej koncepcie je orgánmi miestnej samosprávy resp. Magistratom mest Košíc potrebné zabezpečiť:

- zastavovacie plány novonavrhovaných lokalít obytnej a inej zástavby
- urbanisticko-architektonickú štúdiu úpravy a chráneného parku
- urbanisticko-dopravnú štúdiu sprístupnenia výhľadových zariadení zariadení letiska a ďalších plôch vo väzbe na zastavané územie sídla.

#### V. Záverové ustanovenia

Pre koordináciu výstavby a ostatných stavebných činností na území zóny Barca sa tieto smernice vyhlasujú ako všeobecne záväzné nariadenia mestského a miestneho zastupiteľstva.

Útvar hlavného architekta mesta Košíc ako poverený výkonný orgán mestského zastupiteľstva bude sústavne sledovať, či sa nezmenili východiskové podmienky a predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá a schválená koncepcia rozvoja, organizácia, funkčné využitie územia a podrobnejšie podmienky regulácie zástavby v území zóny. Pri zmene podkladov alebo podmienok rozvoja územia obstará mestské zastupiteľstvo ako orgán územného plánovania v zmysle paragr.35 vyhl.FMTIR č. 84/76 Zb. v znení vyhl. FMŽP a SKŽP č. 377/92 o územnoplánovaciech podkladoch a o územnoplánovacej dokumentácii "Doplnok" alebo "Zmenu" tohoto územného plánu.

Doplnky, zmeny alebo úpravy tohoto územného plánu schvaľuje zastupiteľstvo mesta Košice. Za dodržiavanie smerníc pre územný rozvoj mestskému zastupiteľstvu zodpovedá oddelenie výstavby a územného plánu Magistrálneho úradu mesta Košice.

Autorský dohľad nad koncepciou rozvoja a výstavby v zóne prislúcha podľa autorského zákona autorovi (hlavnému riešiteľovi) územného plánu.

Schválením tohoto územného plánu v mestskom zastupiteľstve stráca platnosť všetka predchádzajúca územnoplánovacia dokumentácia, vzťahujúca sa k riešenému územiu zóny Barca.