

Ing. arch.Jozef Fabian– autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0092AA, Cyklistická 13,  
040 01 Košice, tel/fax: 055/62 59688, [fabian@arstudio.sk](mailto:fabian@arstudio.sk)

---

**ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU HOSPODÁRSKO-  
SÍDELNEJ AGLOMERÁCIE KOŠICE**

**LOKALITA ŤAHANOVCE-MAGNEZITÁRSKA**

---

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

---

február 2009

## **OBSAH:**

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania
3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia
4. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia
5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability
6. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
7. Zoznam verejnoprospešných stavieb
8. Podlažnosť
9. Požiadavky na asanácie
10. Schéma záväznej časti

## **1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:**

- 1.1 priestorové a funkčné usporiadanie lokality Ťahanovce-Magnezitárska riadiť v súlade s ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Ťahanovce-Magnezitárska nasledovne:
  - 1.1.1 v záujme dodržania merítka a charakteru zástavby nepripustiť výstavbu budov s nadmernými výškami, výškové dominanty realizovať v zmysle priloženej obrazovej prílohy Schéma záväznej časti,
  - 1.1.2 funkčné členenie územia lokality riešiť podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu,
  - 1.1.3 skvalitňovať plochy verejnej zelene v lokalite podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu, realizovať izolačnú zeleň pozdĺž novonavrhovanej trate integrovanej dopravy na východnej strane plôch železnice, realizovať stromoradia v navrhovaných povrchových parkoviskách

## **2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania:**

- 2.1 výstavbu bytových domov podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 2.1.1 maximálny počet nadzemných podlaží nízkopodlažnej výstavby je štyri podlažia,
  - 2.1.2 v riešenej lokalite je neprípustné umiestniť zariadenia výroby a služieb, ktoré hlukom alebo exhalátmi negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia

## **3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia:**

- 3.1 výstavbu budov občianskeho vybavenia, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu, vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 3.1.1. výška zástavby je limitovaná v zmysle bodu 9 a schémy záväzných regulatívov
  - 3.1.2 pre budovy administratívy realizovať garážovanie v podzemných garážach,
  - 3.1.3. realizovať strešné záhrady v objekte pre športové a kultúrne využitie a hotelovej časti
- 3.2 v riešenej lokalite je neprípustné umiestniť zariadenia výroby a služieb, ktoré hlukom alebo exhalátmi negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia

## **4. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia:**

- 4.1. za nosnú považovať novú zbernú komunikáciu v severojužnom smere na západnom okraji územia a zberné komunikácie vo východozápadnom smere,
- 4.2. cyklochodníky realizovať v min. šírke 3m, s asfaltovým povrchom, oddelene od komunikácie pre automobily min. 2m širokým zeleným pásom so stromami,

- 4.3. pešiu dopravu viesť po súbežných chodníkoch šírky 4,0m v kontakte s parterom a na estakádach, realizovať pešie prepojenie na pešie trasy pri Hornáde,
- 4.4. dopravný koridor trate IDS vybaviť stromoradiím na severnej a východnej strane
- 4.5. na úseku statickej dopravy realizovať potrebné plochy odstavných a parkovacích miest pri objektoch existujúceho a navrhovaného občianskeho vybavenia,
- 4.6. parkovacie plochy na teréne s počtom státí nad 20 vybaviť stromami v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie státa,
- 4.7. realizovať vybrané linky MHD po hlavných komunikáciách
- 4.8. chrániť koridory trás vodovodných potrubí a ostatných vodárenských zariadení, vybudovať nový vodojem
- 4.9. vybudovať splaškovú a dažďovú kanalizáciu, vybudovať cestné priekopy a lapače splavenín,
- 4.10. vytvárať podmienky pre realizáciu transformačných staníc
- 4.11. vytvárať podmienky pre zásobovanie plynových kotolní ako hlavného zdroja tepla
- 4.12. uvažovať s doplnkovým zásobovaním teplom z teplárne TEKO

#### **5. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability:**

- 5.1 pri činnosti na území, kde sa predpokladá možnosť archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad Košice,
- 5.2 chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene,
- 5.3 rešpektovať limity prípustného znečistenia ovzdušia, vody, pôdy, hranice hlučnosti vyplývajúce z hygienických noriem,
- 5.4 realizovať opatrenia pre posilnenie funkčnosti miestnych biokoridorov
- 5.5 zachovať pamätník poľských vojakov na východnom okraji riešeného územia, pri zmene funkčného využitia územia mu vytvoriť primerané prostredie
- 5.6 pri návrhu prestavby riešeného územia preskúmať možnosť začlenenia niektorých objektov industriálnej architektúry (komín magnezitky) do novovytvorených komplexov občianskej vybavenosti

#### **6. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie:**

- 6.1 zabezpečiť dobudovanie vodovodu, kanalizácie a plynofikácie podľa ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Ťahanovce-Magnezitárska
- 6.2 zabezpečiť výsadbu zelene podľa návrhu ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Ťahanovce-Magnezitárska
- 6.3 dodržať ochranné a bezpečnostné pásma:
  - ochranné pásma podľa osobitných predpisov.
    - vzdušné elektrické vedenie 110 kV 15 m (káblového - 2 m na každú stranu)
    - vzdušné elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča,
    - STL plynovod 10 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo) na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,

- ochranné pásmo železnice 60 m
- ostatné ochranné pásma funkčných plôch (plošných zariadení):
  - ochranné pásma letiska Košice v zmysle rozhodnutia leteckého úradu SR:
    - ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru obmedzuje výšku stavieb, zariadení a použitia stavebných mechanizmov v rozpätí 325 – 340 m n.m.B.p.v., v sklone 1:70 v smere od letiska;
    - ochranné pásmo kužeľovej plochy obmedzuje výšku stavieb, zariadení a použitia stavebných mechanizmov v rozpätí 368 – 412 m n.m.B.p.v., v sklone 1:25 v smere od letiska;

## 7. Zoznam verejnoprospešných stavieb:

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Platný územný plán vymedzuje všeobecný zoznam verejnoprospešných stavieb, ktorý sa vzťahuje i na navrhované stavby na riešenom území lokality Ťahanovce – Magnezitárska: zberné komunikácie vrátane mimoúrovňovej križovatky, vedenia a zariadenia inžinierskych sietí, verejná zeleň. Okrem týchto stavieb a plôch pre verejnoprospešné stavby za verejnoprospešné stavby považovať:

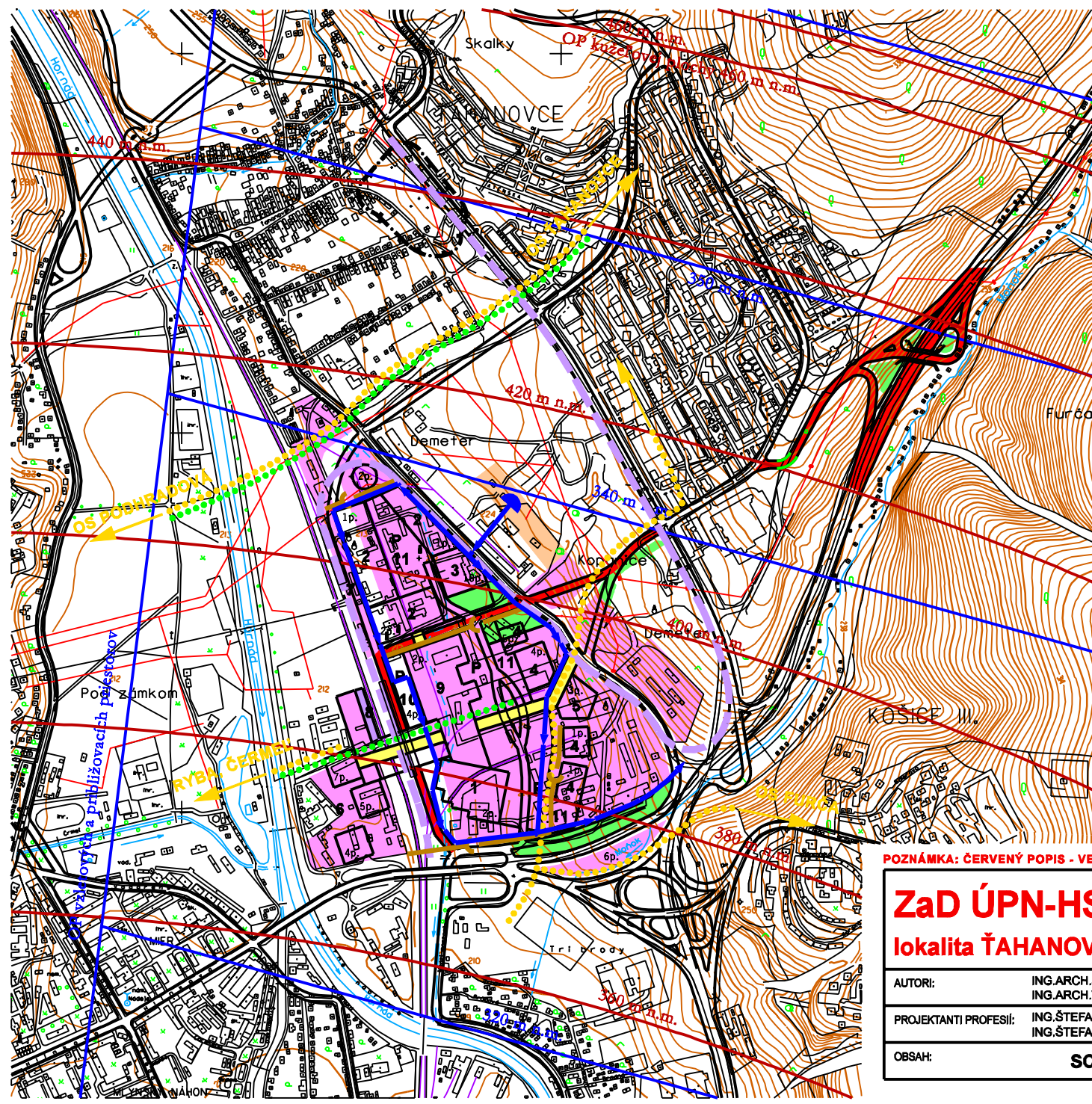
- navrhovanú trať a terminál IDS
- cyklotrasy a pešie trasy v zmysle schémy záväzných častí

## 8. Podlažnosť:

	max. podlažnosť
Obchody, služby :	2
Hotel :	13
Kultúra, šport, relax:	3
Stanica IDS:	2
Čerp.stanica PH	1
Parkovacia garáž	4
Administratíva	6
Administratíva /v časti západne od plôch železnice/	7

## 9. Požiadavky na asanácie:

So zreteľom na zásadnú zmenu funkcie územia je nutná asanácia objektov a zariadení, ktoré nie sú v súlade s novým funkčným určením územia, s výnimkou objektov uvedených v bode 5. týchto regulatívov



**LEGENDA:**

- **ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE**
- **PEŠIE CHODNÍKY (LÁVKA)**
- **3p. PODLAŽNOSŤ**
- **TRÁŤ IDS**
- ⋯ **PEŠIE TRASY**
- ⋯ **CYKLOTRASY**
- **VEREJNÁ ZELEŇ**
- P** **PARKOVISKO**
- 1** **OBCHOD**
- 2** **OBCHOD**
- 3** **HOTEL, FITNES**
- 4** **OBCHOD, SLUŽBY**
- 5** **KULTÚRA, ŠPORT**
- 6** **ADMINISTRATÍVA**
- 7** **DEPO**
- 8** **STANICA ID SEVER**
- 9** **OBCHOD**
- 10** **PARKOVISKO, GARÁŽE**
- 11** **PARKOVISKO NA TERÉNE**
- **KANÁL**
- **VODA**

**POZNÁMKA: ČERVENÝ POPIS - VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

<b>ZaD ÚPN-HSA KOŠICE</b>		PODĽA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE KOŠICE-ŤAHANOVCE-MAGNEZITÁRSKA, február 2009	
<b>lokalita ŤAHANOVCE-MAGNEZITÁRSKA</b>		AUTORI: ING.ARCH.JOZEF FABIAN, ING.ARCH.VIKTOR MALINOVSKÝ	
AUTORI:	ING.ARCH.JOZEF FABIAN ING.ARCH.VIKTOR MALINOVSKÝ		
PROJEKTANTI PROFESII:	ING.ŠTEFAN TKAČIK, ING.VLADIMÍR MOLČAN ING.ŠTEFAN ŠKODA		
OBSAH:	<b>SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI</b>		
FEBRUÁR 2009	2 x A4	M 1:10 000	

