

**Územný plán zóny IBV ulica Ku mlynu, Košice - Šaca**

# **Zadanie**

*Návrh na prerokovanie*

Obstarávateľ: **Mesto Košice**

Spracovateľ: **Ing. arch. Martin Baloga, PhD.**

Osoba odborne spôsobilá na obstaranie ÚPP a ÚPD: **Ing. arch. Miroslav Rohál'**

Dátum: **február 2022**

---

## 1 OBSAH

---

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2    | Dôvody na obstaranie územného plánu .....                                                                                                                                                                                                                                  | 3  |
| 3    | Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť .....                                                                                                                                                                                       | 3  |
| 4    | vymedzenie riešeného územia .....                                                                                                                                                                                                                                          | 3  |
| 5    | Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti .....                                                                                                                                                                                | 6  |
| 6    | Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia .....                                                                                                                   | 22 |
| 7    | požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz .....                                                                                                                                                                      | 23 |
| 7.1  | Obyvateľstvo .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 23 |
| 7.2  | Ekonomické predpoklady .....                                                                                                                                                                                                                                               | 23 |
| 8    | požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície .....                                                                                                                                                                                                                        | 23 |
| 9    | požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie .....                                                                                                                                                                                                                           | 23 |
| 10   | požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov .....                                                                                                                                                                         | 24 |
| 11   | 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 .....                                                                       | 24 |
| 12   | požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu ..... | 25 |
| 12.1 | Ochrana poľnohospodárskej pôdy .....                                                                                                                                                                                                                                       | 25 |
| 12.2 | Prírodné zdroje .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 25 |
| 12.3 | Kultúrno-historické hodnoty .....                                                                                                                                                                                                                                          | 25 |
| 12.4 | Civilná ochrana a ochrana pred povodňami .....                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| 12.5 | Zájmy obrany štátu .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 26 |
| 13   | požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia .....                                                                                                                                         | 26 |
| 14   | zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb .....                                                                                                                                                                                                                      | 26 |
| 14.1 | Ochranné pásma vodného toku: .....                                                                                                                                                                                                                                         | 26 |
| 14.2 | Ochranné pásma národných kultúrnych pamiatok .....                                                                                                                                                                                                                         | 26 |

---

|      |                                                                                                           |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 14.3 | Ochranné pásma technickej infraštruktúry .....                                                            | 26 |
| 14.4 | Ochranné pásma letiska Košice .....                                                                       | 27 |
| 15   | požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie .....                   | 27 |
| 16   | požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby .....                                        | 28 |
| 17   | Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť .....                           | 28 |
| 18   | Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie konceptu riešenia a návrhu<br>územného plánu ..... | 28 |

## 2 DÔVODY NA OBSTARANIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Mesto Košice pristúpilo k obstaraniu územného plánu zóny z dôvodu koordinácie výstavby v rozvojovom území v zmysle platného ÚPN HSA Košice.

- Pre spracovanie územného plánu sa vychádza z urbanistickej štúdie IBV Ulica Ku mlynu
- Prieskumov a rozborov (In g. arch. Martin Baloga, PhD., 2020)
- Územný plán HSA Košice-

## 3 URČENIE VSTUPNÝCH CIEĽOV ROZVOJA, CELKOVÉHO ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MÁ RIEŠIŤ

Za hlavné ciele rozvoja je potrebné považovať:

- Rozvoj kvalitného urbánneho prostredia s dôrazom na obytné verejné priestranstvo
- Zohľadnenie súčasných trendov pri rozvoji bývania
- Rešpektovať objekty a areály kaštieľov

## 4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v meste Košice, mestská časť Šaca, k.ú. Košice -Šaca.

Územie je vymedzené parcelnými číslami:

| Parcela | Druh pozemku                | Spôsob využitia pozemku                                                                                                                                                  | Výmera |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 393/3   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 276    |
| 393/1   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1702   |
| 393/4   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 719    |
| 394/2   | ostatná plocha              | Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok                                   | 1115   |
| 395/1   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 130    |
| 397/1   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 385    |
| 392/3   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom                                                                                                 | 300    |
| 398     | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom                                                                                                     |        |
| 392/2   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 1355   |
| 390     | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1080   |
| 389/2   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 121    |

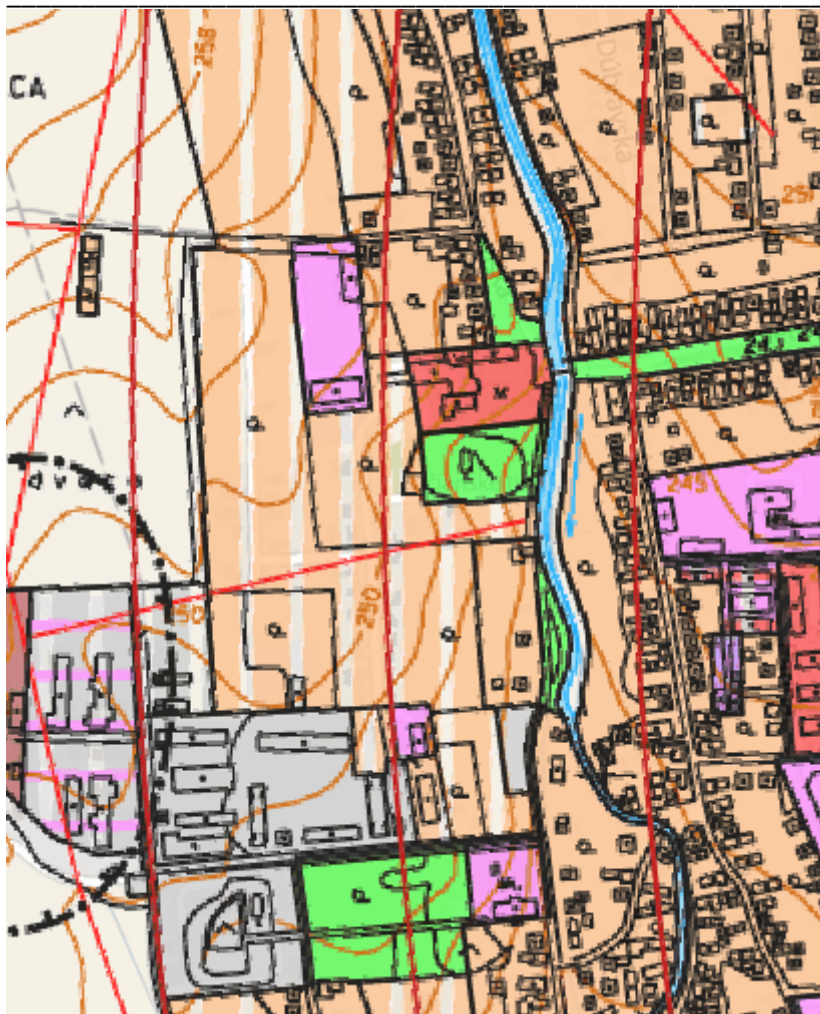
| Parcela | Druh pozemku                | Spôsob využitia pozemku                                                                                                                                                  | Výmera |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 389/1   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 366    |
| 399/26  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 593    |
| 399/30  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 761    |
| 399/27  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 794    |
| 399/31  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 302    |
| 399/24  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 405    |
| 399/5   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1057   |
| 399/4   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 903    |
| 399/32  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 319    |
| 399/29  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 748    |
| 399/28  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 773    |
| 399/25  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 462    |
| 399/23  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 338    |
| 392/5   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 16     |
| 399/33  | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 205    |
| 399/7   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 659    |
| 395/4   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 803    |
| 392/7   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 102    |
| 392/4   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 1004   |
| 399/35  | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom                                                                                                   | 174    |
| 399/6   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 626    |
| 391/2   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom                                                                                                 | 515    |

| Parcela | Druh pozemku | Spôsob využitia pozemku                                                                                                                                                  | Výmera |
|---------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 394/7   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1448   |
| 394/17  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 173    |
| 394/18  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 515    |
| 395/3   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 531    |
| 396/4   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 340    |
| 397/5   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 136    |
| 399/46  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 82     |
| 399/47  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 46     |
| ;399/3  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1634   |
| 399/48  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 20     |
| 397/2   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 2326   |
| 396/1   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 2240   |
| 399/44  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 833    |
| 399/45  | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 595    |
| 394/1   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 2089   |
| 394/3   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 2008   |
| 394/4   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 435    |
| 394/5   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 425    |
| 394/6   | záhrada      | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 431    |

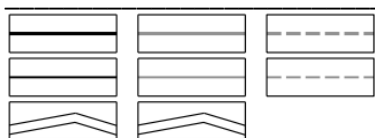
| Parcela | Druh pozemku                | Spôsob využitia pozemku                                                                                                                                                  | Výmera |
|---------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 395/2   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1790   |
| 399/49  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 102    |
| 399/50  | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 38     |
| 399/1   | záhrada                     | Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny | 1902   |
| 392/6   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 1076   |
| 392/9   | zastavaná plocha a nádvorie | Pozemok, na ktorom je dvor                                                                                                                                               | 607    |

## 5 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE NA RIEŠENÉ ÚZEMIE VRÁTANE ZÁVÄZNEJ ČASTI

Pre riešené územie sú platné nasledovné regulatívy územného plánu v znení zmien a doplnkov územného plánu obce - HSA Košice, Zmeny a doplnky č.17/2020 schválené dňa 4.5.2021 uznesením č. 630 mestským zastupiteľstvom Košice.



|  |  |  |                                                                                                                 |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | OBYTNÉ PLOCHY VIACPODLAŽNEJ ZÁSTAVBY<br>RESIDENTAL AREAS OF MULTI-STOREY BUILT-UP AREA                          |
|  |  |  | OBYTNÉ PLOCHY MÁLOPODLAŽNEJ ZÁSTAVBY<br>LOW-RISE RESIDENTIAL AREAS                                              |
|  |  |  | VEREJNÉ PRIESTORY, NÁMESTIA(MOŽNÁ ZASTAVANOSŤ OBJEKTMI DO 15% PLOCHY)<br>PUBLIC SPACE, SQUARES                  |
|  |  |  | PLOCHY ZARIADENÍ VÝROBY, SKLADOV A STAVEBNEJ VÝROBY<br>AREAS OF PRODUCTION, STORAGE AND CONSTRUCTION FACILITIES |
|  |  |  | PLOCHY MESTSKÉHO A NADMESTSKÉHO OBČIANSKEHO VYBAVENIA<br>AREAS OF CITY AND ABOVE CITY CIVIC FACILITIES          |
|  |  |  | PLOCHY ŠPORTOVOREKREAČNÉHO VYŠŠIEHO VYBAVENIA<br>AREAS OF SPORT AND RECREATION HIGHER FACILITIES                |
|  |  |  | POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA<br>POLYFUNCTIONAL BUILT-UP AREA                                                            |
|  |  |  | PLOCHY ZOTAVENIA A REKREÁCIE<br>AREAS OF RELAXATION AND RECREATION                                              |
|  |  |  | VODNÉ PLOCHY<br>WATER AREAS                                                                                     |
|  |  |  | LES<br>FOREST                                                                                                   |
|  |  |  | REKULTIVAČNÁ ZELEŇ<br>REKULTIVATION GREEN                                                                       |
|  |  |  | VEREJNÁ ZELEŇ<br>COMMON GREEN                                                                                   |
|  |  |  | BOTANICKÁ ZÁHRADA<br>BOTANICAL GARDENS                                                                          |
|  |  |  | ZÁHRADKÁRSKE LOKALITY<br>GARDENING LOCATIONS                                                                    |
|  |  |  | CINTORINY<br>CEMETERIES                                                                                         |
|  |  |  | PLOCHY ZARIADENÍ POĽNOHOSPODÁRSKEJ ŽIVOČÍŠNEJ VÝROBY<br>AREAS OF AGRICULTURAL LIVESTOCK PRODUCTION FACILITIES   |
|  |  |  | PLOCHY INTENZÍVNEJ RASTLINNEJ VEĽKOVÝROBY<br>AREAS OF INTENSIVE VEGETABLE PRODUCTION                            |
|  |  |  | PLOCHY PŮVODNEJ NEZMENENEJ FUNKCIE<br>AREAS OF ORIGINAL FUNCTION WITHOUT CHANGE                                 |
|  |  |  | BIOKORIDOR<br>BIOCORRIDOR                                                                                       |



ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE B-1  
DISTRIBUTING ROAD B-1  
ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE B-2 A PRÍSTUPOVÉ KOMUNIKÁCIE  
DISTRIBUTING ROADS B-2 AND APPROACH ROADS  
OSTATNÉ VÝZNAMNÉ KOMUNIKÁCIE  
OTHER IMPORTANT ROADS

## B. Urbanistická koncepcia

3. Rozvoj obytnej funkcie realizovať formou výstavby rodinných domov, bytových domov a zmiešaných foriem a to dostavbou priestoru Ťahanoviec a Ludvikov Dvor, v menších rozptýlených celkoch (lokality Kopa-Girbeš, Pereš, Lorinčík, Košická Nová Ves, Krásna nad Hornádom atď), dostavbou prelúk rekonštrukciami a nadstavbami.

10. U polyfunkčných plôch musí byť podiel druhej funkcie minimálne 20 % i prípadnej tretej funkcie minimálne 20% z celkovej plochy lokality. U monofunkčných plôch, okrem obytných plôch málopodlažnej zástavby - stav, sa pripúšťa umiestnenie doplnkových funkcií, ktoré svojím charakterom nie sú rušivé voči základnej funkcii, spolu do 19% z celkovej plochy lokality. U obytných plôch málopodlažnej zástavby - stav sa doplnková funkcia môže umiestňovať v miere max. do 1/2 celkovej podlažnej plochy objektu, alebo podľa platného územného plánu zóny, schváleného pre danú lokalitu. U obytných plôch málopodlažnej zástavby sa taktiež pripúšťa ako doplnková funkcia určená „na dožitie“ existujúca funkcia záhradkárská lokalita. V lokalite Kasárne kpt. Jaroša sa požaduje zachovanie verejnej zelene na ploche minimálne 30%.

11. Na územiach s predpokladaným výskytom archeologických nálezísk je potrebné v následnom procese prípravy realizácie väčších stavieb a líniových stavieb požadovať stanovisko príslušného orgánu ochrany pamiatok. Ochrana archeologických nálezísk a predpokladaných archeologických nálezov sa vykonáva predovšetkým realizáciou archeologického výskumu v zmysle §41 ods. 4 príp. §37 ods. 3 Pamiatkového zákona.

12. Definícia niektorých pojmov, plôch a značiek legendy v tomto územnom pláne:

- a) Pre plochy označené bielou farbou alebo farbou mapového podkladu, ktoré v súčasnosti nemajú označenú svoju aktuálnu a navrhovanú funkciu niektorou z ďalších farieb alebo značiek legendy, bude platiť pomenovanie „plochy pôvodnej funkcie bez zmeny“. Plochy pôvodnej funkcie bez zmeny sú plochy, na ktorých sa musí zachovať ich aktuálne legálne funkčné využitie a na jeho zmenu je nutná zmena tohto územného plánu, resp. územného plánu príslušnej zóny.
- b) Pod pojmom KZO - koeficient zastavanosti objektami sa rozumie pomer medzi plochou zastavanou budovami a plochou pozemku.
- c) pod pojmom KZ – koeficient zastavanosti sa rozumie pomer medzi zastavanou plochou stavbami (t.j. budovami a spevnenými plochami) a plochou pozemku.
- d) Podlažie: časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami,
- e) Podzemné podlažie: každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného príslušného terénu. Ostatné podlažia sú nadzemné. Na výpočet priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén).
- f) Podkrovie: vnútorný priestor objektu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami. Za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú

---

*konštrukciu nie sú vyššie ako polovica svetlej výšky nadzemného podlažia objektu.*

---

13. Pre územia, na ktoré nie je spracovaný územný plán zóny sa určujú nasledovné podmienky pre výstavbu:

- nová výstavba v obytných plochách málopodlažnej a viacpodlažnej zástavby môže byť navrhovaná a uskutočňovaná len obostavaním existujúcej dopravnej siete. Pri zámere, ktorý v takýchto funkčných plochách vyvoláva potrebu rozšírenia dopravnej siete o nové miestne komunikácie sa stanovuje potreba obstaráť na takýto zámer územný plán zóny,
- na území, na ktoré nie je spracovaný územný plán zóny, alebo ktoré nemá stanovené koeficienty využitia územia týmto územným plánom individuálne, sa pre jednotlivé funkcie, mimo územia mestskej pamiatkovej rezervácie, určujú tieto minimálne percentuálne podiely zelene z pozemku, na ktorom je navrhovaná výstavba:

- 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
- Pre územie mestskej pamiatkovej rezervácie sa minimálny podiel zelene na pozemku určuje na 10%. V území, na ktoré je spracovaný územný plán zóny sa výstavba riadi podľa koeficientov stanovených v príslušnom územnom pláne zóny.

14. Započítateľná plocha zelene  $Z_z$  je súčet plôch zelene na rastlom teréne a plôch na strechách podzemných podlaží upravených koeficientmi podľa tab. I.

Do započítateľnej plochy zelene ( $Z_z$ ) sa započíta plocha zelene na strechách podzemných podlaží podľa tabuľky II. Započítateľná plocha zelene sa vypočíta podľa vzorca:

$$Z_z = A + B \cdot Kh$$

kde

$Z_z$  = súčet plôch zelene na rastlom teréne a plôch na strechách podzemných podlaží

$A$  = plochy zelene a vodné plochy na rastlom teréne

$B$  = plochy zelene na podzemných podlažiach

$Kh$  = koeficient hrúbky substrátu na streche podzemného podlažia.

Tab. I určenie koeficientu hrúbky substrátu pre stanovenie plochy započítateľnej zelene

| Typ zelene |                                                                                                | Min. hrúbka substrátu | K <sub>n</sub> (koef hrúbky substrátu) |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| A          | Plochy zelene a vodné plochy na rastlom teréne                                                 | Bez obmedzenia        | 1,0                                    |
| B          | Plochy zelene na podzemných podlažiach, ktorých horná úroveň nepresahuje okolitý terén         | 0,9 a viac            | 1,0                                    |
|            |                                                                                                | od 0,50 m do 0,89 m   | 0,5                                    |
|            |                                                                                                | od 0,30 m do 0,49 m   | 0,3                                    |
|            | Zeleň na streche podzemných podlaží, ktorej horná úroveň nepresahuje 1,5 m od okolitého terénu | 0,9 a viac            | 0,9                                    |
|            |                                                                                                | od 0,50 m do 0,89 m   | 0,4                                    |
|            |                                                                                                | od 0,30 m do 0,49 m   | 0,2                                    |

Tab. II minimálny podiel zelene z celkovej plochy vymedzeného územia

|                                                                                                                | Min. podiel zelene Z <sub>z</sub> v zmysle platného ÚPN HSA z celkovej plochy | Min. podiel zelene na rastlom teréne* z celkovej plochy |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia, plochy výroby, skladov a stavebnej výroby                       | 20%                                                                           | 20%                                                     |
| Rodinné domy samostatne stojace                                                                                | 60%                                                                           | 55%                                                     |
| Rodinné domy v progresívnej zástavbe                                                                           | 40%                                                                           | 35%                                                     |
| Bytové domy málo- a viacpodlažné                                                                               | 40%                                                                           | 30%                                                     |
| Mestské a nadmestské občianske vybavenie                                                                       | 30%                                                                           | 20%                                                     |
| Na území MPR musí pri súčasnom dodržaní minimálneho podielu zelene tvoriť min. 20% plochy pozemku rastlý terén | 10%                                                                           | 10%                                                     |
| Polyfunkčné plochy                                                                                             | Podľa prevládajúcej funkcie                                                   |                                                         |

\*rastlý terén je plocha s vodopriepustným povrchom bez stavieb, vrátane podzemných, okrem podzemnej technickej infraštruktúry

\*\*zeleň na rastlom teréne je plocha prírodnej zelene (nie ekorastrov, umelých trávnikov apod.) na plochách rastlého terénu

## 15. Umiestňovanie reklamných stavieb

Pre umiestňovanie reklamných stavieb, ako ich definuje §43, ods. (2) zákona č. 50/1976 – o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), na území vymedzenom hranicou hospodársko – sídelnej aglomerácie (HSA) Košice sa určujú nasledovné podmienky:

### 15.1 Definícia pojmov:

☐ informačná plocha – časť zariadenia, ktorá slúži pre vizuálne odprezentovanie propagačných, navigačných a iných informácií

☐ kordónová rímsa - horizontálny líniový architektonický výrazový prvok umiestnený na fasáde medzi soklom a korunnou rímou. Kordónová rímsa prebieha celou šírkou fasády a vizuálne člení fasádu na horizontálne úrovne - zvyčajne podlažia,

### 15.2 Rozdelenie reklamných stavieb na území HSA Košice

R1 - reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m<sup>2</sup>

R1a - stavby pevne spojené s inou stavbou

R1b - stavby pevne spojené so zemou

R2 -reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je 3 a viac m<sup>2</sup> nie však ako 20 m<sup>2</sup>,

R2a - stavby pevne spojené s inou stavbou

R2b - stavby pevne spojené so zemou

R3 - reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je 20 a viac m<sup>2</sup> nie však viac ako 35m<sup>2</sup>

R3a - stavby pevne spojené s inou stavbou

R3b - stavby pevne spojené so zemou

R4 – reklamné stavby, ktorých informačná plocha je 35 a viac m<sup>2</sup>

#### 15.3 Všeobecné podmienky umiestňovania reklamných stavieb

Pre všetky typy reklamných stavieb pevne spojených s inou stavbou sa určujú nasledovné podmienky:

a) reklamné stavby umiestňované na stĺpoch verejného osvetlenia, stĺpoch trakčného vedenia, alebo na iných stĺpoch môžu mať najväčšiu informačnú plochu 1,2 m<sup>2</sup> a nesmú zasahovať do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie, do priechodzieho profilu pešej komunikácie ani priechodového profilu dráhy.

b) reklamné stavby umiestňované na budovy a nadzemné stavby

- sa osadzujú v parteri budov v maximálnej výške po kordónovú rímsu

- pokiaľ budova nemá členenie fasády rímsami, reklamné stavby nesmú byť umiestnené nad úrovňou stropu 2. nadzemného podlažia

- pre viacero prevádzok sídlacích v objekte je prípustné umiestniť iba jednu spoločnú reklamnú stavbu

- reklamné stavby sú hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešenia v primeranej výtvarnej a dizajnovej kvalite, kvalitu návrhu posudzuje útvar hlavného architekta

- Reklamné stavby propagujú len prevádzky umiestnené v danom objekte, pričom pre viacero prevádzok sídlacích v objekte je možné povoliť len jednu spoločnú reklamnú stavbu

- Reklamné stavby sú štýlovo súrodé s architektúrou objektu s ktorým sú pevne spojené

Pomer šírky a výšky a podnože reklamných stavieb je v prípade typu R1 2:3 s podnožou, v prípade typu R2 a R3 3:8:3

#### 15.4. Členenie územia mesta na jednotlivé časti pre účely umiestňovania reklamných stavieb

Na území HSA Košice sa vyčleňujú nasledovné priestory, pre ktoré určuje ÚPN HSA Košice špecifické podmienky umiestňovania reklamných stavieb:

##### U5 Ostatné ulice

#### 15.5 Definovanie prípustných typov reklamných stavieb pre jednotlivé časti územia mesta a spôsobu ich umiestňovania

V jednotlivých častiach HSA Košice v zmysle čl. 15.4 je možné umiestňovať jedine nižšie vymenované reklamné stavby a jedine za nasledovných podmienok. Akékoľvek iné spôsoby umiestnenia sú neprípustné.

U5: R1, reklamné stavby typu R.1.b nesmú umiestňovať v priestore o šírke 5,0 m od vonkajšieho okraja komunikácie.

### C. Doprava

#### I. Cestná doprava

9. Pre dopravné sprístupnenie rodinných domov v zmysle §43b, zákona č. 50/1976 - o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a príslušných ustanovení

zákona č. 135/1961 - cestný zákon sa pre účely Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice ustanovuje nasledovné:

Pokiaľ podmienky dopravného napojenia a umiestnenia objektu na pozemku nie sú stanovené schváleným územným plánom zóny pre príslušnú oblasť, rozumie sa pod vstupom z verejnej komunikácie (v zmysle §43b, ods. (3) stavebného zákona) dopravná plocha od príľahlého okraja verejnej komunikácie, s max. dĺžkou 6m medzi okrajom pozemku a samotným napájaným objektom.

Akokoľvek dopravná plocha s väčšou dĺžkou sa pre účely tohto územného plánu považuje za účelovú komunikáciu v zmysle §22, zákona č. 135/1961 - cestný zákon, pričom účelová komunikácia akokoľvek chránená pred všeobecným verejným užívaním je v zmysle príslušných ustanovení cestného zákona považovaná za súkromnú a nemôže slúžiť pre napojenie rodinného domu.

#### **D. Technická infraštruktúra,**

##### **I. Vodné hospodárstvo,**

##### **1. Úprava odtokových pomerov,**

d) vytvárať podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území mesta (vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely)

#### **E. Ochrana a tvorba životného prostredia**

8. V rámci adaptácie na klimatické zmeny v súlade so Stratégiou adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy (MŽP SR január 2014) je potrebné v území realizovať nasledovné opatrenia:

##### **1. Opatrenia proti častejším a intenzívnejším vlnám horúčav**

a. zabezpečiť zvyšovanie podielu vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest

b. vytvárať a podporovať vhodnú mikroklimu pre chodcov a cyklistov

c. zabezpečiť a podporovať ochranu brehových porastov

d. zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu meniacim sa klimatickým podmienkam

e. vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do príľahlej krajiny

##### **2. Opatrenia voči častejšiemu výskytu silných vetrov**

Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii krajiny, napr. výsadbou vetrolamov, živých plotov a pod.

##### **3. Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha**

a. podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie dažďovej a odpadovej vody

b. zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach

c. zabezpečiť opatrenia voči riziku lesných požiarov

d. podporovať a zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch

##### **4. Opatrenia voči častejšiemu výskytu intenzívnych zrážok**

a. zabezpečiť udržiavanie a rozširovanie plôch s vegetáciou lesných spoločenstiev

b. zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu

c. zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaním štruktúry krajinej pokrývky s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov, pokiaľ to geologická stavba podložia dovoľuje a minimalizovaním podielu vodonepriepustných povrchov

d. zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu dažďových vôd

- e. zabezpečiť a podporovať renaturáciu a ochranu tokov a mokradí
- f. na lesných komunikáciách aplikovať účinnú protipovodňovú ochranu a rozrušovať nepotrebné lesné cesty
- g. usmerniť odtokové pomery pomocou drobných hydrotechnických opatrení
- h. zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy

#### **H. Záverečné ustanovenia**

2. Pre reguláciu a koordináciu investičnej výstavby a všetkých činností prebiehajúcich na území hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice sú záväzné tieto regulatívy a urbanistická koncepcia priestorového usporiadania s určením využitia plôch dokumentovaná vo výkrese č.3.

3. Riešenie ostatných otázok nezahrnutých do bodu 2. je treba považovať za smerné.



#### **J. Funkčné a priestorové regulatívy lokalít**

##### **1. LOKALITA ŠACA:**

##### **1.1.1. Obytné územie, plochy pre zástavbu rodinných domov vidieckeho typu**

###### Charakteristika územia

Hlavnou funkciou je bývanie v rodinných domoch s pozemkami vyhradenými aj pre živočíšnu (drobnochov) a rastlinnú poľnohospodársku malovýrobu (úžitková záhrada).

###### Prípustné funkčné využitie územia

- rodinné domy s možnosťou drobnochovu hospodárskych zvierat upravený VZN mesta Košice a v súlade s vyjadrením Štátnej veterinárnej správy a Štátneho zdravotného ústavu v Košiciach, úžitková záhrada
- odstavovanie vozidiel obyvateľov musí byť zabezpečené na pozemku rodinných domov

###### Obmedzujúce funkčné využitie územia

- podnikateľská činnosť slúžiaca miestnemu obyvateľstvu (obchody, nevýrobné služby, prenajímanie

*lôžok). Podnikateľská činnosť nesmie negatívne ovplyvňovať susedné plochy so zástavbou rodinných domov a nemá vlastné účelové stavby.*

**Zakázané (vylučujúce) funkčné využitie územia**

- poľnohospodárska a lesná výrobná činnosť s účelovými stavbami
- individuálna chatová rekreácia a chalupy
- dopravné zariadenia a služby vrátane čerpaciej stanice pohonných hmôt
- priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, výrobné služby s účelovými stavbami
- verejná občianska vybavenosť

**Podmienky usporiadania územia**

- max. výška zástavby rodinných domov 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia, požaduje sa realizácia šikmej strechy. Pozemky rodinných domov musia byť oplotené
- povoľuje sa nadstavba a dostavba existujúcich prízemných objektov rodinných domov vrátane asanačnej prestavby
- koeficient využitia územia plôch rodinných domov stanovený na max 0,4

**1.1.4. Obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti**

**Charakteristika územia**

Hlavnou funkciou sú zariadenia obchodu, nevýrobných služieb, ubytovania, stravovania, verejnej správy, peňažných ústavov, administratívy a podnikateľských aktivít

**Prípustné funkčné využitie územia**

- obchodné domy a zariadenie, administratívne a správne úrady, peňažné ústavy
- stravovacie, ubytovacie a zábavné zariadenia všetkých druhov, zariadenia nevýrobných služieb
- zariadenia a funkcie kultúrne a cirkevné
- výchovné a zdravotnícke zariadenia
- zariadenia sociálnej starostlivosti a služieb všetkých foriem

**Obmedzujúce funkčné využitie územia**

- pohotovostné byty

**Zakázané (vylučujúce) funkčné využitie územia**

- priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, výrobné služby s účelovými stavbami
- poľnohospodárska a lesná výrobná činnosť s účelovými stavbami
- dopravné zariadenia a služby, čerpacie stanice pohonných hmôt

**Podmienky využitia usporiadania územia**

- max. výška navrhovanej zástavby 6 nadzemných podlaží a možnosť využitia podkrovia
- parkovanie a garážovanie motorových vozidiel musí byť zabezpečené na vyhradených pozemkoch občianskej vybavenosti alebo na verejných parkoviskách
- koeficient využitia územia plôch verejnej občianskej vybavenosti stanovený na max 0,8

**1.1.6. Obytné územia, plochy verejnej a sprievodnej zelene**

**Charakteristika územia**

Hlavnou funkciou sú plochy verejnej a sprievodnej zelene v rozsahu zodpovedajúcom územným možnostiam a estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám Šace.

**Prípustné funkčné využitie územia**

- plochy verejnej parkovej zelene
- plochy sprievodnej zelene pozdĺž komunikácií a vodných tokov
- plochy historickej parkovej zelene

**Obmedzujúce funkčné využitie územia sa nestanovuje**

**Zakázané (vylučujúce) funkčné využitie územia**

- všetky ostatné funkcie

### **1.1.9. Výrobné územie, plochy pre priemyselnú, stavebnú výrobu a skladové hospodárstvo**

#### Charakteristika územia

Hlavnou funkciou sú plochy pre priemyselnú a stavebnú výrobu a skladové hospodárstvo, ktoré na základe charakteru prevádzky sú neprípustné v obytnom a zmiešanom území.

#### Prípustné funkčné využitie územia

- plochy priemyselnej výroby, stavebnej výroby a skladového hospodárstva s účelovými stavbami
- boxové skupinové garáže
- čerpace stanice pohonných hmôt, plochy dopravných zariadení a služieb
- plochy pre rozvodne (ES)
- plochy pre nové energetické zdroje, tepláreň
- plochy pre odkaliská, haldy a skládky všetkého druhu včítane skládky NO

#### Obmedzujúce funkčné využitie územia

- zariadenia pre správu a administratívu
- stravovacie zariadenia slúžiace výlučne pre prevádzky sídlia v danej lokalite
- zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia

#### Zakázané (vylučujúce) funkčné využitie územia

- bytové a rodinné domy s vlastnými pozemkami -obchodné, ubytovacie, výchovné, zdravotnícke, cirkevné, kultúrne a sociálne zariadenia
- športové funkcie a zariadenia
- poľnohospodárska výrobná činnosť (živočíšna výroba) s účelovými stavbami

#### Podmienky usporiadania územia

- max. výška navrhovaných výrobných objektov 2 nadzemné podlažia
- vyhradené pozemky výroby a podnikateľských aktivít musia byť oplotené
- parkovanie a garážovanie musí byť zabezpečené na pozemkoch jednotlivých areálov výroby
- koeficient využitia plôch výrobného územia stanovený na max. 0,8

### **1.2. ROZHODUJÚCE ÚLOHY PRE ROZVOJ MESTA KOŠICE, ČASŤ ŠACA**

Na území mesta Košice, časť Šaca:

- realizovať výstavbu rodinných domov na lokalite „Pri kaštieli“ a „Sever“ podľa zmien a doplnkov ÚPNHSA Košice, r. 2000

### **1.3. ZÁSADY ÚZEMNÉHO ROZVOJA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA ŠACE, ZÁSADY UMIESTNENIA BYTOVEJ VÝSTAVBY A OBČIANSKEHO VYBAVENIA**

Pre územný rozvoj a priestorové usporiadanie mesta Košice, časť Šaca sa stanovujú nasledovné zásady a regulatívy:

- Novú výstavbu rodinných domov realizovať prednostne na územne pripravených lokalitách „Pri kaštieli“, „Sever“ a „Pri nemocnici“ (Lúčna ul.) podľa zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice (r. 1998 a r. 2000). Ďalšiu výstavbu rodinných domov realizovať na lokalitách:
  - IBV Za kaštieľom
  - IBV Kaštieľ – Šaca
  - IBV Za Šemšianskou ul.
  - IBV Sever II.
  - IBV Buzinka – západ a U námorníka
  - v prelukách v zastavanom území Šace

Výstavbu rodinných domov mestského typu realizovať na lokalite Sever II, výstavbu nadštandardných rodinných domov mestského typu na lokalite Kaštieľ – Šaca. Neuvažovať s výstavbou rodinných domov v miestnej časti Ľudvíkov dvor.

- *Postupne rekonštruovať a modernizovať jestvujúcu zástavbu rodinných domov na uliciach Ku mlynu, Kamenná, Kaštieľna, Jabloňová, Lúčna, Mierová, Šemšianska, včítane možnosti asanačnej prestavby a výstavby nových rodinných domov v prelukách.*
- *Postupne rekonštruovať jestvujúci bytový fond bytových domov včítane realizácie podkrovných bytov.*

*Za centrálnu mestskú zónu považovať územie okolo Hlavného námestia, so základnou funkciou občianska vybavenosť, s doplnkovou funkciou zeleň a bývanie. Vybudovať podružné centrum vybavenosti na lokalite Sever II. Pre funkciu občianska vybavenosť, sociálne služby využiť opustený objekt kaštieľa v Buzinke. V kaštieli Šaca v hlavnom objekte realizovať obytnú funkciu vo väzbe na navrhovanú lokalitu nadštandardných rodinných domov. Dobudovať jestvujúci športový areál o areál letného kúpaliska. Jestvujúcu administratívno-správnú, školskú a ubytovaciu funkciu na Učňovskej ulici zachovať, nepovoľovať prestavbu týchto objektov na nájomné bytové domy. Ponukové rozvojové výrobné územie riešiť v navrhovanom výrobnom okrsku pozdĺž cesty III. triedy smerom na Hanisku.*

#### **1.4. ZÁSADY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY**

- *Na zastavanom území mesta Košice, časť Šaca chrániť a rekonštruovať objekty zapísané v ústrednom zozname kultúrnych pamiatok, najmä kaštieľ v Šaci a v Buzinke. Zachovať chránený strom tis obyčajný pri kaštieli Šaca, prednostne rekonštruovať park pri kaštieli Buzinka a torzo parku pri kaštieli v Šaci.*
- *Na k. ú. Šaca rešpektovať vymedzenú kostru územného systému ekologickej stability územia Šace.*
- *Jedná sa o:*
  - *regionálne biocentrum Hrubý les*
  - *regionálne biokoridory prepájajúce regionálne biocentrá Dobogov I. a II a Haniský les na území okresu Košice - okolie a Košice II.*
  - *regionálny hydrický biokoridor vodného toku Ida*
  - *jestvujúce a navrhované miestne biocentrá Táboriská, Pod horami, Ľudvikov dvor, Za menipotokom, Veľké lúky vzájomne prepojené jestvujúcimi a navrhovanými miestnymi biokoridormi*
  - *plochy historickej parkovej zelene Pri kaštieli, plochy verejnej parkovej zelene vybavenosti na*
  - *zastavanom území Šace.*

*Zabezpečiť funkčnosť regionálnych a miestnych biocentier a biokoridorov pri ďalšom funkčnom využití a usporiadaní územia. Uprednostniť realizáciu ekologických premostení regionálnych biokoridorov pri výstavbe rýchlostnej komunikácie R – 2. Posilniť ekologicky významné interakčné prvky zelene v zastavanom území Šace, parky, pásy izolačnej a sprievodnej zelene a vzájomne ich prepojiť líniovými trasami zelene pozdĺž komunikácií a vodných tokov. Rekonštruovať izolačnú zeleň pozdĺž Buzinskej ulice v areáli stredných škôl. Vysadiť zeleň v priemyselných a skladových areáloch a športovom areáli Šaca. Priestory navrhovaného situovania miestnych biokoridorov ekologicky reštrukturalizovať.*

#### **1.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- *Rešpektovať nové navrhované užšie ochranné pásmo na území v okolí USS s. r. o. Košice vymedzené na severnej strane hutníckeho kombinátu v koridore ochranného pásma plánovanej rýchlostnej komunikácie R2 včítane stanovených podmienok činností využitia územia.*
- *Rekonštruovať hospodársky dvor živočíšnej výroby, vysadiť v severnej časti areálu izolačnú zeleň a o základnú podmienku pre výstavbu rodinných domov na lokalite „Za kaštieľom“.*

*Neprekračovať stanovené maximálne stavy živočíšnej výroby u HD na 600 kusov a u oviec 500 kusov. Neobnovovať na hospodárskom dvore chov ošípaných.*

- *Realizovať separovaný zber komunálneho odpadu podľa schváleného „Programu odpadového hospodárstva Šaca“ Tuhý komunálny odpad vyvážať na mestskú spaľovňu Kokšov – Bakša, stavebný odpad na skládku – haldu VS6, a. s.*

#### **1.6. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

*Základný komunikačný systém mestskej časti Šaca nebude menený. V návrhovom období pre zabezpečenie koncepcie rozvoja dopravy na území mestskej časti Šaca je potrebné:*

- *základnú cestnú sieť mestskej časti Šaca dobudovať o nové úseky prístupových komunikácií na navrhovaných lokalitách rodinných domov podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice*
  - *rezervovať územie pre napojenie električkovej trate MHD v trase Železiarenskej ulice súbežne s*
- *územný rozsah skupinových garáží považovať za konečný a jestvujúce lokality dobudovať podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice. Parkovanie a garážovanie u navrhovanej verejnej občianskej vybavenosti a areálov výroby zabezpečiť vždy na vlastnom pozemku*

#### **1.7. ZÁSADY VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

##### *a) V oblasti vodného hospodárstva*

*Pre zaistenie dodávky pitnej vody pre mestskú časť Šaca a výrobný obvod VSŽ a úžitkovej vody pre USS s. r. o., pre odvedenie a vyčistenie splaškových vôd je potrebné v návrhovom období:*

- *dobudovať splaškovú kanalizačnú sieť vo všetkých častiach a uliciach Šace, ktoré ešte nie sú odkanalizované*
- *realizovať nové napojenie prírodného potrubia z vodárenskej nádrže Bukovec*
- *realizovať rozšírenie uličnej vodovodnej siete mestskej časti Šaca na navrhovaných rozvojových lokalitách*
- *realizovať rozšírenie splaškovej kanalizačnej siete mestskej časti Šaca na navrhovaných rozvojových lokalitách*

*Menované záväzné regulatívy sa v rozsahu vymedzenom vo výkrese č. 4/1 upravujú a dopĺňajú nasledovne:*

- *lokality rodinných domov "Pri cintoríne", "Hospodársky dvor" napojiť na jestvujúci vodovod v*
- *zastavanom území*
- *pre navrhované výrobné a zmiešané územie výrobného okrsku Šaca juh realizovať nové vodovodné potrubie s napojením sa na prírodné zásobovacie vodovodné potrubie mesta Košíc pri Tempuse*
- *lokality „Pri cintoríne“, „Hospodársky dvor“, napojiť na jestvujúcu jednotnú kanalizáciu mestskej časti Šaca. Na lokalite „Ludvikov Dvor (II. etapa)“ realizovať delenú kanalizáciu s napojením sa na kanalizačný systém mesta Košice*

##### *b) V oblasti zásobovania elektrickou energiou*

*Mestská časť Košice – Šaca bude zásobovaná elektrickou energiou z rozvodne 110/22KV ES Haniska. Distribučné transformačné stanice 22/0,4 KV budú napájané distribučnými vedeniami 22 KV č. 283, 311. Pre zaistenie dodávky elektrickej energie vybudovať na k. ú. Šaca nové vonkajšie a káblové 22 KV elektrické vedenia a nové transformovne podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice, časť Šaca.*

*c) V oblasti zásobovania zemným plynom*

- *Zásobovanie zemným plynom pre mestskú časť Košice – Šaca zabezpečovať z regulačnej a kompresorovej stanice v Haniske, pomocou STL distribučného rozvodu Haniska – Šaca. Odbery zemného plynu zabezpečovať cez jestvujúce STL regulačné stanice, pomocou jestvujúcich na navrhovaných STL a NTL rozvodných vedení. Postupne vybudovať nové STL a NTL rozvody zemného plynu v navrhovaných rozvojových lokalitách, postupne realizovať preložky jestvujúcich STL regulačných staníc podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice, časť Šaca.*

*Menované záväzné regulatívy sa v rozsahu vymedzenom vo výkrese Č. 5/1 navrhujú a dopĺňajú nasledovne:*

- *v Mestskej časti Šaca realizovať rekonštrukciu STL a NTL plynovodov, jestvujúcu regulačnú stanicu STL/NTL zrušiť*
- *postupne dobudovať STL rozvody zemného plynu na rozvojových lokalitách južne od cesty 1/50 a prepojiť ich s STL plynovodom do obce V. Ida*

*d) V oblasti telekomunikácií*

*Mesto Košice aj vlastná mestská časť Šaca budú v návrhovom období plne automatizované. V návrhovom období nepredpokladať nové územné nároky na plochy a objekty telekomunikácií v sídle. Zvýšené nároky na telekomunikácie kryť z jestvujúcich zariadení na Hlavnom námestí (ARÚ). V návrhovom období realizovať miestne telekomunikačné rozvody na navrhovaných rozvojových lokalitách podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice, časť Šaca. Na rozvojových lokalitách pozdĺž miestnych komunikácií rezervovať územie pre trasy miestnych telekomunikačných vedení spolu s ostatnou technickou infraštruktúrou. Realizovať 150% telefonizáciu Šace na výhľadový počet obyvateľov. Rešpektovať trasy vnútroštátnych podzemných diaľkových káblov na katastrálnom území Šace.*

### **1.8. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU**

*Na riešenom území sa vymedzujú nasledovné plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu:*

- *širšie ochranné pásmo v okolí VSŽ a USS s. r. o. Košice*
- *manipulačné pásmo 10 m a 3 m od vodného toku Ida na ochranu územia pred veľkými vodami*

### **1.9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM**

*Na zastavanom území mesta Košice, časť Šaca a na k. ú. Šace sa vymedzujú nasledovné ochranné pásma:*

- *užšie a širšie PHO na území a v okolí VSŽ a. s. a USS s. r. o.*
- *PHO hospodárskeho dvora Mold trade s. r. o. Moldava n/Bodvou na 200 m od objektov živočíšnej výroby pri rešpektovaní maximálnych stavov hovädzieho dobytku 600 kusov, oviec 600 kusov*
- *ochranné pásmo ČOV 150 m*
- *ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie R-2 2 x 100 m*
- *ochranné pásmo cesty I. triedy 2 x 50 m , cesty III triedy 2 x 20 m*
- *ochranné pásmo 22 kV vonkajšieho elektrického vedenia 2 x 10 m -ochranné pásmo 110 kV a 220 kV vonkajšieho elektrického vedenia 2 x 15 m*
- *ochranné pásmo hlavných vodovodných potrubí Košického skupinového vodovodu a prívodu úžitkovej vody pre VSŽ a. s. Košice 2 x 5 m -ochranné pásmo STL plynovodu v celom úseku a ochranné pásmo STL regulačných staníc*

- navrhované užšie ochranné pásmo USS s. r. o. Košice
- ochranné pásmo lesa 50 m - ochranné pásmo vodovodu 2X1,5 m na každú stranu vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia do 500 mm a 2 X2,5 m na každú stranu vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia nad 500 mm
- ochranné pásmo kanalizácie 2 X 1,5 m na každú stranu od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia do 500mm a 2 X 2,5 m na každú stranu vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia nad 500 mm
- ochranné pásmo káblového elektrického vedenia 22 kV 2 X 1 m na každú stranu od krajných káblov - ochranné pásmo STL plynovodu 1 m - ochranné pásmo letiska Košice (max. výška stavieb a zariadení 10 m nad terénom)
- ochranné pásmo VN vonkajšieho elektrického vedenia pri napätí od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m,
- ochranné pásmo VN vonkajšieho elektrického vedenia pri napätí od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m,

Podľa §36, ods. 2) zákona č. 656/2004 Z. z. je ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča.

- ochranné pásmo ES vymedzené zvislými rovinami, ktoré je vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplotenie,
- ochranné pásmo VTL plynovodu 2 x 4 m na každú stranu od osi plynovodu s menovitou svetlosťou do DN 200, bezpečnostné pásmo 2 x 20 m,
- ochranné pásmo pre technologické objekty (RS) 8,0 m.

Výškové obmedzenie stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov, porastov a pod., vyplývajúce z ochranných pásiem Letiska Košice je stanovené:

- pre rozšírenie výrobného územia, rozšírenie plochy haldového hospodárstva U.S. Steel Košice a novú skládku nebezpečného odpadu v areáli U. S. Steel Košice:
  - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) Letiska Košice s výškovým obmedzením cca 307 - 396 m n. m. B. p. v.,
  - ochranným pásmom vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43 % - 1:70) Letiska Košice s výškovým obmedzením cca 300 - 311 m n. m. B. p. v.,
  - ochranným pásmom s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN Letiska Veľká Ida 0 (vedenie musí byť riešené podzemným káblom).
- pre novú elektrickú rozvodňu ES 400 kV pri jestvujúcej ES U.S.Steel :
  - ochranným vodorovnej roviny Letiska Košice s výškovým obmedzením 265 m n.m.B.p.v.
- pre výrobné územie- nový kogeneračný tepelný zdroj na spaľovanie biomasy:
  - ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) Letiska Košice s výškovým obmedzením cca 266 - 273 m n.m.B.p. v.
- Pre lokalitu „Ludvíkov Dvor – II. etapa“
  - ochranným pásmom vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 265,0 m n. m. B.p.V.
  - ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 261- 264 m n. m. B.p.V.
- Pre lokalitu „Regionálne centrum BRO“
  - Ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1 : 25) s výškovým obmedzením 265 – 287 m n. m. B.p.V.
  - ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 280 255 m n. m. B.p.V.
- Pre lokalitu „Hospodársky dvor“

- ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1 : 25) s výškovým obmedzením 309 – 312 m n. m. B.p.V.
- ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 286 m n. m. B.p.V.
- Pre lokalitu „Pri cintoríne“
  - Ochranným pásmom kužeľovej plochy (sklon 4% - 1 : 25) s výškovým obmedzením 313 – 320 m n. m. B.p.V.
  - ochranným pásmom okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 283 m n. m. B.p.V.

Vzhľadom na okolitý terén v hore menovaných lokalitách je však možné realizovať zástavbu do výšky ochranných pásiem Letiska Košice. V prípade, že sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, pre konkrétne miesto výstavby pri prekrytí ochranných pásiem je záväzná výška stanovených ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

#### **1.10. VYMEDZENIE ÚZEMÍ ČASTI ŠACE, NA KTORÚ JE POTREBNÉ SCHVÁLIŤ ÚPN – ZÓNY**

Na nasledovné územia časti Šace je potrebné spracovať a schváliť ÚPN – zóny:

- ÚPN – zóny rodinných domov na lokalite Sever II
- ÚPN – zóny rodinných domov na lokalite Za kaštieľom a Kaštieľ

#### **1.11. NÁVRH PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Plochy na verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú navrhované pre:

- verejnú dopravu a dopravné zariadenia
- energetiku
- telekomunikácie

Plochy pre verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných častí Zmien a doplnkov ÚPN HSA Košice v lokalite Mestská časť Šaca sa stanovujú pre:

- verejnú dopravu a dopravné zariadenia
- technické vybavenie územia v oblasti vodného hospodárstva, energetiky a elektronických komunikácií

V súlade s uznesením vlády SR č. 281 zo dňa 12.5.1998, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN – VÚC Košického kraja sú stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov verejnoprospešné. Jedná sa o:

- cestu I/50 v kategórii rýchlostnej komunikácie R-2, vrátane mimoúrovňových dopravných uzlov
- stavby zariadení zabezpečujúcich zásobovanie elektrickou energiou a to vedenia 110 KV Moldava – VSŽ Košice

Plochy na verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca sú tieto:

- Na úseku verejnej cestnej dopravy a dopravných zariadení
  - č. 1.) Prístupové a obslužné komunikácie včítane pridruženého uličného priestoru v navrhovaných lokalitách:
    - a) Za kaštieľom
    - b) Kaštieľ – Šaca
    - c) Za Šemšianskou ulicou
    - d) Sever a Sever II.
    - e) Buzinka - západ
  - č. 2.) Územie pre cyklistické trasy na celom území k. ú. mestskej časti Šaca
  - č. 3.) Územie pre verejné parkoviská podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca

- Na úseku vodného hospodárstva
  - č. 4) plochy pre trasy navrhovaných vodovodných potrubí, navrhované preložky a rekonštrukcie vodovodných potrubí podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca
  - č. 5) plochy pre trasy navrhovanej kanalizácie podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca. Plochy pre odvodňovacie kanály a rigoly povrchových vôd
  - č. 6) plochy potrebné pre realizáciu regulácie potoka Ida a pre protipovodňové opatrenia v úseku zastavaného územia
- Na úseku energetiky
  - č. 7) plochy navrhované trasy, preložky a rekonštrukcie 22 kV vonkajších a kábelových elektrických vedení. Plochy pre navrhované rekonštrukcie transformovní 22/0,4 kVA
  - č. 8) plochy pre navrhované trasy STL a NTL rozvodov zemného plynu podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca. Navrhované plochy pre preložky STL regulačných staníc. Navrhované plochy pre trasy miestnych telekomunikačných vedení.

Rešpektujú sa verejnoprospešné stavby spojené s realizáciou záväzných častí ZaD ÚPN VÚC Košického kraja (r. 2009): 5.7) Stavby zariadení zabezpečujúcich zásobovania elektrickou energiou:  
5.7.7) 2 x 400 kV vedenie Moldava – U.S.Steel Košice - Lemešany  
5.7.9) 2 x 110 kV vedenie ES Haniska - ES Košice IV - ES Lemešany  
5.7.11) 2 x 110 kV vedenie odbočenie od viacsystémového vedenia  
2 x 400 kV a 2x110 kV po ES Košice – Západ

ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Šaca – US Steel navrhujú nasledovné verejnoprospešné stavby:

- VTL plynovod Haniska - Industrial park Šaca, vrátane RS VTL/STL.

Navrhované verejnoprospešné stavby sú zdokumentované v priloženej grafickej schéme.

- Na úseku telekomunikácií
  - č. 9) navrhované plochy pre trasy a preložky miestnych telefónnych a kábelových rozvodov v zastavanom území Šace a na navrhovaných rozvojových lokalitách podľa návrhu zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca.

Stavby spojené s realizáciou záväzných regulatívov zmien a doplnkov ÚPN – HSA Košice, časť Šaca sú verejnoprospešné. Na ich uskutočnenie možno podľa § 108, zákona č. 50/76 Z.z. a č. 237/2000 Z.z. pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Navrhované verejnoprospešné stavby sú zdokumentované v priloženej grafickej schéme.

ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita MČ Šaca navrhujú nasledovné verejnoprospešné stavby:

a.) VEREJNÁ DOPRAVA A DOPRAVNÉ ZARIADENIA

1. Miestne komunikácie, včítane pridruženého priestoru komunikácie
2. Preložka a úprava cesty III. triedy č. 050 184 Šaca – V. Ida

b.) TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA

3. Navrhovaný vodovod
4. Navrhovaná kanalizácia
5. Úprava, regulácia toku Ida
6. Navrhovaný STL plynovod
7. Navrhované 22 kV elektrické vedenia a prípojky
8. Navrhované transformačné stanice (T5)
9. Navrhované miestne telefónne kábelové vedenia v zemi

Plochy na vykonanie asanácií sa nestanovujú.

Navrhované verejnoprospešné stavby sú zdokumentované v priloženej grafickej schéme.

**Požiadavky:**

**5.1. Rešpektovať regulatívy vyplývajúce z územného plánu HSA Košice**

---

## **6 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ŠIRŠÍCH VZŤAHOV RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY K OBCI Z HĽADISKA RIEŠENIA DOPRAVY, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

---

Riešeným územím neprechádzajú žiadne nadradené dopravné trasy ani trasy technickej infraštruktúry. Územie je pomerne malé a bude slúžiť pre bývanie v rodinných domoch. Prípadná občianska vybavenosť v území bude mať len lokálny charakter.

Ostatná občianska vybavenosť pre zónu je situovaná v centrálnej časti MsČ Šaca a ostatných častiach mesta.

Okrem riešeného územia je potrebné vziať do úvahy záujmové územie, predovšetkým:

- rešpektovať vzájomné vzťahy a vzdialenosti stavieb v záujmovom území
- rešpektovať prístup z miestnych komunikácií do záujmového územia
- rešpektovať kompozičné väzby na záujmové územie

**Požiadavky**

- 6.1. Navrhnuť rozšírenie inžinierskych sietí v súlade s platnými STN, prípadne ich úpravu na potrebné capacity.**
- 6.2. Prístup do nových lokalít riešiť miestnymi komunikáciami s dostatočným profilom a riešiť aspoň jednostranný chodník, prípadne riešiť obytné ulice s prioritou chodca (typu woonerf).**
- 6.3. Riešiť dopravu obce, aby dopravným hlukom bol znehodnotený minimálny rozsah obytného územia a robiť všetky opatrenia na znižovanie dopravného hluku .**
- 6.4. Rozvody energií a prípadné trafostanice riešiť tak, aby bolo kvalitne a dostatočne zabezpečené zásobovanie elektrickou energiou.**
- 6.5. Navrhnuť odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd.**
- 6.6. Navrhovať delenú kanalizačnú sústavu. Do splaškovej kanalizácie zaústiť iba splaškové vody, ostatné riešiť iným spôsobom bez zaťaženia splaškovej kanalizácie a ČOV;**
- 6.7. Dažďovú vodu zachytávať v území.**
- 6.8. Navrhnuť koridory pre trasovanie plynovodov.**
- 6.9. Rešpektovať najbližšie väzby na stavby, dopravnú a technickú vybavenosť v záujmovom území.**

---

## **7 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁKLADNÝCH DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH A EKONOMICKÝCH ÚDAJOV A PROGNÓZ**

---

### **7.1 OBYVATEĽSTVO**

---

Navrhovaná zóna bude tvoriť len malé územie s rádovo cca 50 rodinnými domami.

**Požiadavky:**

**7.1. V území umiestniť optimálne 50 rodinných domov.**

### **7.2 EKONOMICKÉ PREDPOKLADY**

---

Územie je v zmysle územného plánu navrhnuté najmä pre bývanie s doplnkovou občianskou vybavenosťou.

**Požiadavky:**

**7.2. Pri umiestňovaní občianskej vybavenosti uprednostniť najmä obchod a služby integrované predovšetkým do objektov bývania.**

---

## **8 POŽIADAVKY NA TVORBU URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE**

---

Územie je v súčasnosti zastavané len niekoľkými objektami rodinných domov. Pri tvorbe urbanistickej kompozície je vhodné brať na zreteľa areály a objekty kaštieľov a vodný tok s pobrežnou zeleňou.

**Požiadavky:**

**8.1. Riešenie územia urbanisticky orientovať na centrum mestskej časti prirodzeným prepojením s existujúcou urbanistickou štruktúrou.**

**8.2. Primerane rešpektovať výhľad na kaštiele.**

**8.3. Klásť dôraz na kvalitné riešenie verejného priestoru.**

---

## **9 POŽIADAVKY NA OBNOVU, PRESTAVBU A ASANÁCIE**

---

Nie sú požiadavky na obnovu, prestavbu alebo asanáciu v území.

---

## **10 POŽADOVANÉ REGULAČNÉ PRVKY PLOŠNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A MIERY VYUŽÍVANIA POZEMKOV**

---

Pri riešení intenzity zástavby územia vychádzať z platných regulatívov územného plánu. Nakoľko je jedným z cieľov vytvorenie kvalitného obytného prostredia, tak sa navyše požaduje:

### **Požiadavky:**

- 10.1. Plochy pre rodinné domy riešiť v rozličnej urbánnej štruktúre (najmä samostatne stojacich domov, ale aj dvojdomov).
- 10.2. Zástavbu regulovať vymedzením územia pre možné umiestnenie stavieb s využitím regulačných čiar (najmä stavebnú, uličnú čiaru a čiaru maximálneho zastavania).
- 10.3. Pre jednotlivé funkčné plochy špecifikovať stavby v zmysle platnej legislatívy, ktoré je možné na jednotlivé plochy umiestniť.
- 10.4. Primerane navrhnuť intenzitu zastavania vhodným koeficientom.

---

## **11 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**

---

Riešené územie nie je v kontakte s chránenými územiami ani chránenými stromami.

Na severe a juhu je v kontakte s miestnym biocentrom a na východe zasahuje do regionálneho biokoridoru **BK-R 4a potok Ida**.

### **Požiadavky:**

- 11.1. Rešpektovať biokoridor, zachovať brehové porasty.
- 11.2. Neumiestňovať stavby do kontaktu s biokoridorom.
- 11.3. Rešpektovať prirodzený charakter krajiny, v území umiestňovať len autochtónne taxóny zelene.
- 11.4. Zadržiavať vodu v krajine.
- 11.5. Aplikovať Stratégiu adaptácie Slovenskej republiky na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

## **12 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU, PRÍRODNÝCH ZDROJOV, KULTÚRNYCH PAMIATOK, PAMIATKOVO CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A ICH OCHRANNÝCH PÁSEM, ÚZEMÍ POSTIHOVANÝCH POVODŇAMI V ZÁUJME CIVILNEJ OCHRANY A V ZÁUJME OBRANY ŠTÁTU**

### **12.1 OCHRANA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**

V území svo východnej časti územiasmnerom k toku sa nachádzajú fluvizeme, fluvizeme glejové, sprievodné gleje – G; z karbonátových a nekarbonátových aluviálnych sedimentov.

V západnej časti územia postupne prechádzajú do pseudoglejov, pseudoglejov modálnych, kultizemné a luvizemné nasýtené až kyslé, zo sprašových hĺn a svahovín.

Lesné pôdy sa v riešenom území nenachádzajú.

#### **Požiadavky**

- 12.1. **Zabezpečiť ochranu pôdneho krytu pred vodnou a veternou eróziou najmä umiestňovaním ekosystémových prvkov.**

### **12.2 PRÍRODNÉ ZDROJE**

V riešenom území nie je evidované prieskumné územie ani ložisko nerastných surovín.

### **12.3 KULTÚRNO-HISTORICKÉ HODNOTY**

V území nie sú evidované kultúrne pamiatky, ani ich ochranné pásma. Nie je evidovaná ani archeologická lokalita.

Priamo kontakte s riešeným územím sa však nachádza

| ADRESA            | PAMIATKOVÝ<br>OBJEKT | ZAUŽ. NÁZOV PO      | BLIŽŠIE URČ. PO      | ČÍSLO<br>ÚZPF |
|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------|
| KAŠTIEĽNA UL., 21 | MLYN VODNÝ           | Slávikov mlyn       | murovaná konštrukcia | 3669          |
| KU MLYNU UL., 3   | KAŠTIEĽ              | Zichyovský kaštieľ  | solitér              | 4128          |
| ŠEMŠIANSKÁ UL., 4 | KAŠTIEĽ              | kaštieľ Semseyovcov | solitér              | 4127          |

V tesnej blízkosti riešenej lokality sú evidované archeologické lokality:

- Pri starom kaštieli – ojedinelý nález rímskej mince
- Západne od Buzinky – sídlisko – staršia a neskorá doba kamenná

#### **Požiadavky**

- 12.2. **Stanoviť regulatívom postup pri odkrytí archeologickej lokality.**

---

## 12.4 CIVILNÁ OCHRANA A OCHRANA PRED POVODŇAMI

---

Na uvedené územie nie je požiadavka špeciálnych úkrytov.

Východná časť je ohrozovaná Q1000 ročnou vodou do predpokladanej výšky 1 m.

### Požiadavky

- 12.3. Zpracovať výstupy z plánu civilnej ochrany obyvateľstva a primerane dopracovať v rámci riešeného územia.
- 12.4. Stanoviť podmienky protipovodňovej ochrany v ohrozených územiach.

---

## 12.5 ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU

---

V predmetnom území sa nenachádzajú zariadenia obrany štátu.

---

## 13 POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY LOŽÍSK NERASTNÝCH SUROVÍN, TRÁS NADRADENÝCH SYSTÉMOV DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

---

V riešenom území nie je evidované prieskumné územie ani ložisko nerastných surovín.

V území ani kontakte sa nenachádzajú nadradené trasy dopravnej a technickej infraštruktúry, na ktoré by malo riešenie zóny vplyv.

---

## 14 ZHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA POZEMKOV A STAVIEB

---

Za základné limity pre využitie pozemkov a stavieb je potrebné považovať obmedzenia vyplývajúce z regulatívov územného plánu HSA Košice. Iné špecifické obmedzenia pre riešené územie sú uvedené v ostatných požiadavkách zadania. Ide predovšetkým o obmedzenie vyplývajúce z ochrany ekologickej stability susediacich území.

---

### 14.1 OCHRANNÉ PÁSMA VODNÉHO TOKU:

---

- Ochranné pásmo 3 m
- Manipulačné pásmo 10m

---

### 14.2 OCHRANNÉ PÁSMA NÁRODNÝCH KULTÚRNYCH PAMIAŤOK

---

- 10 m od hranice pozemku NKP

---

### 14.3 OCHRANNÉ PÁSMA TECHNICKÉJ INFRAŠTRUKTÚRY

---

- Ochranné pásmo vzdušného VN 22 kV vedenie 10 m na obe strany

---

## 14.4 OCHRANNÉ PÁSMA LETISKA KOŠICE

---

- Ochranné pásma kužeľovej plochy s obmedzujúcou výškou objektov v rozmedzí nadmorských výšok 301,7 – 310,3 m n.m. B.p.v., pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 (4%) v smere od letiska

Nad tieto výšky je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu dopravného úradu.

V zmysle ustanovení § 28 ods. 3 a § 30 leteckého zákona je Dopravný úrad dotknutým orgánom štátnej správy v povoľovacom procese stavieb a zariadení nestavebnej povahy v ochranných pásmach letísk a leteckých pozemných zariadení ako aj pri ďalších stavbách a zariadeniach, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, na základe čoho je potrebné požiadať Dopravný úrad o súhlas pri:

- stavbách a zariadeniach, ktoré by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť vyššie uvedené obmedzenie určené ochranným pásmom Letiska Košice,
- stavbách a zariadeniach vysokých 100 m a viac nad terénom /§ 30 ods. 1 písm. a) leteckého zákona/,
- stavbách a zariadeniach vysokých 30 m a viac umiestnených na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu /§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačie stanice /§ 30 ods. 1 písm. c) leteckého zákona/,
- zariadeniach, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje /§ 30 ods. 1 písm. d) leteckého zákona/.

---

## 15 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU A ORIENTÁCIE

---

Okrem všeobecných požiadaviek vyplývajúcich z platnej legislatívy a príkladov dobrej praxe je pri riešení územia prihliadať predovšetkým na:

Požiadavky:

- 15.1. Bezbariérové a bezpečné riešenie križovatiek predovšetkým požiadavkou na nábehy, osvetlenie a vodiace línie.
- 15.2. Územie všeobecne riešiť tak, aby bola umožnená prirodzená orientácia najmä hierarchizáciou priestorov prostredníctvom ich stvárnenia a priestorového riešenia.

---

## **16 POŽIADAVKY NA VYMEDZENIE POZEMKOV NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

---

Z ÚPN HSA Košice vyplýva požiadavka na stanovenie VPS pre miestnu dopravnú a technickú infraštruktúru.

### **Požiadavky**

- 16.1. Rešpektovať existujúce požiadavky na verejnoprospešné stavby vyplývajúce z nadradených územnoplánovacích dokumentácií.
- 16.2. Stanoviť verejnoprospešné stavby na dopravnú a technickú infraštruktúru a na infraštruktúru, ktorá svojim charakterom môže vyžadovať pre realizáciu a stavebno-technickú údržbu využitie ustanovení pre umiestňovanie verejnoprospešných stavieb.

---

## **17 POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY ROZVOJA ÚZEMIA, KTORÉ SA MAJÚ RIEŠIŤ**

---

Nepožaduje sa variantné riešenie územia.

---

## **18 POŽIADAVKY NA ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA DOKUMENTÁCIE KONCEPTU RIEŠENIA A NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU.**

---

Dokumentáciu je potrebné riešiť v rozsahu vyžadovanom platnou legislatívou<sup>1</sup>. Návrh dokumentácie bude pozostávať:

### **Text**

Smerná časť

Záväzná časť

### **Grafika**

1. Širšie vzťahy (M1:5000)
2. Komplexný urbanistický návrh priestorového usporiadania a funkčného riešenia (M 1:1000)
3. Dopravné vybavenie (M 1:1000)
4. Technické vybavenie (za účelom prehľadnosti je možné výkres rozdeliť na viacero mapových elaborátov) (M 1:1000)
5. Priestorová a funkčná regulácia (M 1:1000)

Grafická časť bude vypracovaná na podklade katastrálnej mapy.

Dátová časť bude spracovaná vo formáte ESRI .shp v súradnicovom systéme EPSG 5514.

---

<sup>1</sup> Zákon 50/1976 Z.z., vyhláška 55/2001

