

**Príloha I**

**Záväzná časť ZaD ÚPN-Z  
IV. stavby Obytného súboru  
Košice – Ťahanovce**

**Návrh regulatívov územného rozvoja**

schválené Mestským zastupiteľstvom dňa: 15. 12. 2009  
č. uznesenia: 1016 z XXX. rokovania  
č. VZN: 58

Ing František Knapík  
primátor mesta Košice



zodpovedný projektant  
Ing. arch. Dušan Marek

## **Závazná časť ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce.**

### **1. Metóda a spôsob spracovania ZaD ÚPN-Z.**

- 1.1.1 Spracovanými ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce v rozsahu riešeného územia sa menia a upravujú predchádzajúce schválené ÚPD na tomto území.
- 1.1.2 Tento regulačný plán je schválený uznesením zastupiteľstva mesta Košíc po prerokovaní a odsúhlasení zastupiteľstvom mestskej časti a je záväzným pre využitie a formu zástavby IV. a V. stavby obytného súboru Košice-Ťahanovce.
- 1.1.3 Spôsob a rozsah spracovania ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce nenahrádza rozhodnutie o umiestnení stavby.
- 1.1.4 Výstavba na riešenom území sa musí riadiť záväznými regulatívmi ÚPD. Pritom sa na ňu vzťahujú všetky predpisy, požiadavky a obmedzenia dané stavebným zákonom a platnými naň nadväzujúcimi vyhláškami, najmä však všeobecnými technickými podmienkami pre výstavbu.

### **2. Záväzné ustanovenia.**

#### **2.1 Vymedzenie územia.**

- 2.1.1 Riešené územie vymedzuje hranica, ktorá zaberá plochu pôvodnej IV. a V. stavby obytného súboru Košice – Ťahanovce vymedzenú v grafickej časti ÚPD (výkres č.2b), na ktoré sa vzťahujú tieto zásady.
- 2.1.2 Pri riadiacom procese zameranom na využívanie a usporiadanie katastrálneho územia mestských častí Sídliisko Ťahanovce a Ťahanovce je potrebné akceptovať a dodržiavať záväzné regulatívy, definované pre všetky záujmové okruhy v nasledujúcom rozsahu.

#### **2.2 Funkčné a priestorové využitie územia.**

- 2.2.1 Územie je určené pre bytovú výstavbu s príslušnou technickou vybavenosťou, základnou a vyššou sociálnou a občianskou vybavenosťou a prípustnými zariadeniami obchodu a služieb pre obyvateľstva.
- 2.2.2 Kapacity využitia územia a intenzita zástavby sú určené týmto regulačným plánom ako horný limit využiteľnosti územia a sú neprekročiteľné vcelku i v jednotlivostiach.
- 2.2.3 Na území súboru je prípustná len výstavba bytových domov v mestskej štruktúre zástavby v rozvrhnutí podľa ÚPD.
- 2.2.4 Na plochách nízkopodlažnej bytovej výstavby je možné riešiť aj intenzívnu výstavbu formou terasových, radových a átriových rodinných domov.

#### **2.3 Spôsob zástavby.**

- 2.3.1 Pre určenie spôsobu zástavby záväzne platia regulatívy tohto plánu, určujúce rozsah verejných priestranstiev, hranice zastavanosti, formu zástavby a jej intenzitu.
- 2.3.2 Regulačným plánom sa záväzne vyčleňujú plochy s prípustnou výstavbou bytových domov a občianskej vybavenosti.
- 2.3.3 Plochy blokov vymedzených pre bytovú funkciu je prípustne využiť pre polyfunkčnú zástavbu (doplniť funkciu občianskej vybavenosti) max. 10 % z max. podlažnej plochy bloku.
- 2.3.4 ÚPD sa zároveň záväzne vyčleňujú plochy, ktoré je možné využiť iba pre presne špecifikované zariadenia vybavenosti. Iné využitie týchto plôch sa nepripúšťa.
- 2.3.5 Všetky doplňujúce funkcie obytných objektov ako i v nich umiestnenej vybavenosti (garáže, sklady, pomocné a technické zariadenia) musia byť riešené v rozsahu k nim prináležiacich stavebných pozemkov, primerane k rozsahu bývania či vybavenosti.

- 2.3.6 Vnútroblokové priestory sa prednostne využijú pre zriadenie plôch zelene a detských ihrísk s možnosťou ďalšieho zastavania tak, aby boli zachované voľné plochy v rámci územného bloku na základe koeficientu max. zastavanej plochy nadzemnými podlažiami (napr. využívanie striech podzemných garáží pre zeleň a ihriská).
- 2.3.7 Vo vzťahu k verejným priestorom je spôsob zástavby, určený regulačným plánom (pevná alebo prerušovaná stavebná línia) a maximálne prípustná výška zástavby vždy záväzná. Na hlavných priestoroch je stavebník objektu v miestach, kde to je reguláciou predpísané, povinný zriadiť verejne využiteľné podluby, pasáže alebo priechody v stanovenom rozsahu.
- 2.3.8 Pri podlubiach je potrebné dodržať max. 50% s navrhovaného riešenia v územnom bloku.
- 2.3.9 V hlavných uličných priestoroch súboru (osobitne na námestí v pešej zóne) sa bezpodmienečne požaduje umožniť verejné využitie parteru objektov. V priestoroch orientovaných do ulíc, nie je prípustné zriaďovať byty alebo pomocné a hospodárske zariadenia.
- 2.3.10 Verejné priestranstvá sa nesmú žiadnym spôsobom zastavovať. Na námestiach sa pripúšťa výlučne uličný mobiliár mestského charakteru.
- 2.3.11 V hlavných uličných priestoroch a na námestiach je nevyhnutné dbať na vysokú architektonickú kvalitu verejných priečelí budov. Osobitný dôraz treba klásť na architektonické riešenie významných objektov.
- 2.3.12 V územnom bloku je potrebné dodržať stanovenú priemernú nadzemnú podlažnosť objektov s možnosťou výškovej tolerancie podlažnosti objektov  $\pm 1$  podlažie.
- 2.3.13 V územnom bloku je potrebné zabezpečiť prejazd požiarnych vozidiel pre šírku 3m.

#### **2.4 Iné obmedzenia X1 - X4 (viď výkres č.2b)**

- 2.4.1 X1 – územný blok je rozdelený hranicou podlažnosti na dve časti na ktorých je stanovená priemerná nadzemná podlažnosť objektov s možnosťou výškovej tolerancie podlažnosti objektov v rámci územného bloku  $\pm 1$  podlažie.
- 2.4.2 X2 – pre objekty občianskej vybavenosti v územnom bloku sa nevzťahuje regulatív priemernej nadzemnej podlažnosti objektov
- 2.4.3 X3 - Podjazdy s označením X3 je prípustné nadstavovať max. do výšky troch podlaží nad úrovňou U.T.
- 2.4.4 X4 - Priestor riešiť ako obytnú ulicu.

#### **2.5 Funkčné regulatívy územia.**

Jednotlivé priestory mesta sú regulované podľa prípustnosti jednotlivých funkcií a regulatívov identifikovateľných v grafickej časti územného plánu výkresy č.2b:

Regulačné kódy stavebného využitia funkčných plôch:

##### **2.5.1 Funkčná plocha pre bytové domy: územné bloky č.: B1, B4, B6, D2 podlažné plochy bývania v územnom bloku od 91% do 100%.**

a) *územie slúži:*

- pre bývanie formou bytových domov s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská).

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné občianske a technické vybavenie,
- detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
- plochy zelene.

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy rekreačnej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**2.5.2 Polyfunkčná plocha pre bytové domy a občiansku vybavenosť: územné bloky č.: B2, B3, B7, C1, C2, C3, D1, D3, E1, E4, E5  
podlažné plochy bývania v územnom bloku od 51% do 90%.**

*a) územie slúži:*

- pre bývanie formou bytových domov a občianskej vybavenosti s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská, skladové plochy k obchodným prevádzkam).

*b) na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné technické vybavenie,
- detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
- plochy zelene.

*c) na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy rekreačnej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**2.5.3 Funkčná plocha občiansku vybavenosť:  
územné bloky č.: B5, C4, E2, E3, podlažné plochy občianskej  
vybavenosti v územnom bloku od 50% do 100%.**

*a) územie slúži:*

- pre zariadenia základnej, vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami (napr.: garáže, podzemné parkoviská, skladové plochy k obchodným prevádzkam).

*b) na území je prípustné umiestňovať:*

- bývanie a verejné technické a dopravné vybavenie,
- plochy statickej dopravy,
- detské ihriská a športové plochy v rámci vnútroblokových priestorov,
- plochy zelene.

*c) na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy rekreačnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

2.5.3.1 Objekty v územnom bloku E3 musia byť z hľadiska architektonického a kompozičného riešené tak, aby objekt kostola vytváral dominantu okolitého priestoru.

**2.5.4 Funkčná plocha rekreačnej vybavenosti: územný blok: SP**

*a) územie slúži:*

- pre zariadenia športovej a rekreačnej vybavenosti.

*b) na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné technické vybavenie,
- plochy statickej dopravy,
- základnú a vyššiu občiansku vybavenosť

*c) na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy bývania, dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

**2.5.5 Rekreačná plocha pre verejnú zeleň a ihriská: Z1**

*a) územie slúži:*

- pre plochy verejnej zelene, lesoparku a športových ihrísk s príslušným mobiliárom.

*b) na území je prípustné umiestňovať:*

- detské ihriská,

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy bývania, občianskej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

#### **2.5.6 Funkčná plocha dopravnej a technickej vybavenosti: územný blok: BT, TV**

a) *územie slúži:*

- pre zariadenia dopravnej vybavenosti v rámci MHD s prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami a administratívno technické prevádzky (Správa mestskej zelene).

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- verejné technické vybavenie,
- plochy zelene.

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy bývania, občianskej, rekreačnej a športovej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

#### **2.5.7 Funkčná plocha pre verejnú zeleň: Z2**

a) *územie slúži:*

- pre plochy verejnej zelene s príslušným mobiliárom.

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- detské ihriská,

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy bývania, občianskej, športovej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

#### **2.5.8 Funkčná plocha pre verejné priestranstvá: V1**

a) *územie slúži:*

- pre voľné plochy námestia s príslušným mobiliárom a preferovaním pešieho pohybu.

b) *na území je prípustné umiestňovať:*

- verejnú zeleň,

c) *na území je zakázané umiestňovať:*

- plochy bývania, občianskej, športovej a dopravnej vybavenosti, priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladového hospodárstva.

### **2.6 Priestorové regulatívy územia.**

2.6.1 Uličná čiara - regulačná čiara, ktorá je totožná s hranicou pozemku.

2.6.2 Uličná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, ktorá vymedzuje uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku maximálne 6 m v úseku nie dlhšom ako 10 m a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.

2.6.3 Uličná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara totožná so stavebnou čiarou, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky pozemku podľa potreby a prekročiť architektonickými prvkami (napr. balkónom) o 1,5 m v súvislej dĺžke max. 6 m.

2.6.4 Stavebná čiara s uzavretou (pevnou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky max. 6m.

2.6.5 Stavebná čiara s otvorenou (prerušovanou) líniou zástavby - záväzná regulačná čiara, ktorá určí hranicu zástavby, pričom je možné od nej ustúpiť podľa potreby.

2.6.6 Uzavretá (pevná) línia zástavby - súvislá uličná fasáda objektu resp. skupiny objektov.



- 2.6.7 Otvorená (prerušovaná) línia zástavby - prerušovaná fasáda objektu resp. skupiny objektov, alebo nezastavaná uličná čiara územného bloku.
- 2.6.8 Architektonicky zvýraznené ohraničenie priestoru - fasáda objektu môže ustúpiť do vnútra pozemku podľa potreby a prestúpiť cez uličnú čiaru do verejného priestoru tak, aby nebolo obmedzené požadované komunikačné a kapacitné prepojenie a boli dodržané stavebné normy k susedným objektom.
- 2.6.9 Hranica podlažnosti objektov – záväzná čiara rozdeľujúca územný blok na plochy s rôznou priemernou výškou nadzemných objektov s možnosťou ich výškovej tolerancie podlažnosti  $\pm 1$  podlažie.
- 2.6.10 Koeficient maximálnej zastavanosti územného bloku vyjadruje maximálne zastavanú plochu nadzemnými objektmi, tak aby zvyšné plochy územného bloku boli využívané pre chodníky, zeleň a ihriská. Do zastavanosti územného bloku sa nerátajú objekty, alebo ich časti, ktoré sú využívané ako voľné plochy územného bloku (napr. využívanie striech podzemných a nadzemných garáží, nadzemných častí objektov občianskej vybavenosti pre zeleň a ihriská do 1.N.P.).
- 2.6.11 Dimenzovanie verejných priestorov - záväzná vzdialenosť medzi uličnými resp. stavebnými čiarami.

## **2.7 Regulatív pre archeologické náleziská a nálezy.**

- 2.7.1 Pri realizovaní výstavby v riešenom území je potrebné dodržiavať podmienky Krajského pamiatkového úradu v Košiciach z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk. Podmienky ochrany archeologických nálezísk zabezpečuje Krajský pamiatkový úrad Košice v spolupráci s príslušným stavebným úradom v územnom a stavebnom konaní, podľa § 41 odseku 4 pamiatkového zákona.

## **2.8 Regulatív v oblasti dopravy.**

- 2.8.1 Navrhovanú zbernú komunikáciu riešiť vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 25/60 so stredovým zeleným pásom ako rezervou pre trasu električky.
- 2.8.2 Výbudovanie otočky pre autobusovú MHD s rezervou pre električku.
- 2.8.3 Na navrhovanej komunikácii B2 vybudovať 3 zástavky MHD v oboch smeroch.
- 2.8.4 Obslužné komunikácie riešiť vo funkčnej triede C2 a C3 v kategórii MO 7/40 a MO 6,5/30.
- 2.8.5 Pozdĺžny sklon komunikácie nesmie prekročiť 9% z toho dôvodu aby bolo možné vybudovať po stranách parkoviská s kolmým radením vozidiel.
- 2.8.6 Sprístupnenie podzemných garáží riešiť vybudovaním vjazdu spoločného s výjazdom z navrhovaných komunikácií.
- 2.8.7 V rámci územného bloku riešiť požiarne chodníky sprístupňujúce bytové domy pre požiarne vozidlá. Navrhujú sa so šírkou 3,0 m.
- 2.8.8 Pre výstavbu obytného súboru riešiť dopravné napojenie v zmysle ÚPN HSA.
- 2.8.9 Chrániť územie medzi blokmi D2 a D3 pre ďalšie dopravné napojenie obytného súboru.

## **2.9 Regulatív v oblasti technickej infraštruktúry.**

- 2.9.1 Výstavba jednotnej kanalizácie.
- 2.9.2 Výstavba vodovodu v II. a III. tlakovom pásme.
- 2.9.3 Výstavba podzemného káblového VN vedenia.
- 2.9.4 Výstavba transformačných staníc.
- 2.9.5 Výstavba káblových rozvodov NN v teréne. Na stíPOCH vzdušného vedenia budú osadené zábrany proti dosadaniu vtáctva.
- 2.9.6 Výstavba rozvodov verejného osvetlenia.
- 2.9.7 Výstavba vonkajších slaboprúdových rozvodov a technologických zariadení.
- 2.9.8 Výstavba primárneho horúcovodu, odbočovacích šácht a odovzdávacích staníc tepla.
- 2.9.9 Trasy pôvodne navrhovaných kolektorov v platnom ÚPN-Z sa rušia.
- 2.9.10 Výstavba STL plynovodu.

2.9.11 Pri navrhovaných objektoch v rámci územného bloku pri následných projektových dokumentáciách zabezpečiť protipovodňové opatrenia.

## **2.10 Ochranné pásma.**

- 2.10.1 Ochranné pásma komunikácií a trás technickej infraštruktúry v riešiť v zmysle príslušných zákonných ustanovení.
- 2.10.2 Pri navrhovanej výstavbe je potrebné rešpektovať ochranné pásma letiska Košice, stanovených rozhodnutím Leteckého úradu SR č. j. 9023/313-3148/2009 zo dňa 12. 10. 2009, a to:
- 2.10.3 ochranné pásmo kuželovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením cca 445 – 465 m n. m. B. p. v.
- 2.10.4 ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43% - 1 : 70) s výškovým obmedzením cca 352 – 364 m n. m. B. p. v.
- 2.10.5 Keďže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.
- 2.10.6 Ochranné pásmo lesa 50m.

## **2.11 Regulatív v oblasti ekológie a ochrany prírody.**

- 2.11.1 Uvedená lokalita výstavby s nachádza v území, kde platí prvý stupeň územnej ochrany podľa zákona o ochrane prírody. Navrhovaná výstavba nebude zasahovať do žiadneho územia siete NATURA 2000, národnej siete ani prvkov ÚSES. Regionálne biocentrum Viničná – Košická hora sa nachádza mimo riešeného územia.
- 2.11.2 Navrhované plochy verejnej a izolačnej zelene sú určené ako plochy pre realizáciu náhradnej výsadby za asanované dreviny
- 2.11.3 Okolo zberných komunikácií riešiť na určených verejných plochách výsadbu ochrannej zelene druhovo vhodnými drevinami, ktoré budú definované generelom zelene alebo rozhodnutím mesta a príslušným orgánom ochrane prírody na úseku ochrany drevín.
- 2.11.4 Navrhovanú zeleň (výsadba drevín) je potrebné umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od potrubných rozvodov vodovodu a kanalizácie, aby koreňový systém nepoškodzoval potrubia uložené v zemi.
- 2.11.5 Stavby budú projektované tak, aby bola aspoň sčasti zachovaná jestvujúca stromová zeleň, najmä hodnotné pôvodné druhy drevín, ktoré sa môžu stať základom pre navrhovanú zeleň riešeného územia.

## **2.12 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny.**

- 2.12.1 V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia.

### 3. Verejnoprospešné stavby.

#### 3.1 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce zo zámerov riešenia ZaD ÚPN-Z IV. stavby Obytného súboru Košice – Ťahanovce pre ktoré je potrebné až do doby ich realizácie rezervovať územia a zabezpečovať územnotechnické podmienky a pre ktorých realizáciu je možné pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sú (viď.: výkresy č. 3b, 4b, 5b, 6b, 7b)

- 3.1.1 Zberná komunikácia vo funkčnej triede B2 kategórii MZ 25/60 so stredovým zeleným pásom ako rezervou pre trasu električky.
- 3.1.2 Otočka pre autobusovú MHD s rezervou pre električku.
- 3.1.3 Tri zástavky MHD na zbernej komunikácii B2 v oboch smeroch.
- 3.1.4 Obslužné komunikácie funkčnej triedy C2 a C3 v kategórii MO 7/40 a MO 6,5/30.
- 3.1.5 Chodník pre cyklistov pozdĺž zbernej komunikácie B2
- 3.1.6 Výstavba jednotnej kanalizácie.
- 3.1.7 Výstavba vodovodu v II. a III. tlakovom pásme.
- 3.1.8 Výstavba podzemného káblového VN vedenia.
- 3.1.9 Výstavba transformačných staníc.
- 3.1.10 Výstavba káblových rozvodov NN.
- 3.1.11 Výstavba rozvodov verejného osvetlenia.
- 3.1.12 Výstavba vonkajších slaboprúdových rozvodov a technologických zariadení.
- 3.1.13 Výstavba primárneho horúcovodu.
- 3.1.14 Výstavba STL plynovodu.

Umiestnenie verejnoprospešných stavieb v schéme č. 1b je len orientačné, presné vymedzenie plôch (pozemkov) pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.



# Schéma verejnoprospešných stavieb.

