

# ÚPN HSA KOŠICE

## ZMENY A DOPLNKY 2018

### ZÁVÄZNÄ ČASŤ

(dokumentácia na prerokovanie)

Orgán územného plánovania,  
ktorý obstaráva dokumentáciu:  
Mesto Košice  
Trieda SNP 48/A  
040 11 Košice

Spracovateľ:  
Ing. arch. Ján Sekan  
Architektonická kancelária Letná  
40  
040 01 Košice  
Tf.: 055 62 301 56  
e-mail: [sekan.jan@gmail.com](mailto:sekan.jan@gmail.com)

hlavný riešiteľ:  
ing. arch. Ján Sekan  
autorizovaný architekt SKA reg. č.  
0709AA  
ing. arch. Pavel Simko  
autorizovaný architekt SKA, reg. č.  
1156AA  
ing. arch. Viktor Karľa

Odborne spôsobilá osoba  
na obstarávanie ÚPD:  
Ing. arch. Vladimír Debnár

Spracované v:  
jún 2018

## Obsah záväznej časti

Č. výk.	Obsah	Č. zmeny	mestská časť	názov lokality
0	Prehľadná situácia zmien		Mesto Košice	Celé mesto
3/134	Komplexný urbanistický návrh text záväznej časti schéma záväznej časti a VPS	134	MČ Košice – Staré mesto	Stará sladovňa
3/135 7/135	Komplexný urbanistický návrh verejné dopravné vybavenie text záväznej časti	135	MČ Košice – Juh	Všešportový areál
3/136	Komplexný urbanistický návrh text záväznej časti schéma záväznej časti a VPS	136	MČ Košice – Sever	Areál Východoslovenských tlačiarňí
6/137	zásobovanie el. energiou text záväznej časti schéma záväznej časti a VPS	137	MČ Košice – Košická Nová Ves	Košická Nová Ves – Pri cintoríne
5/138	Zásobovanie teplom a plynom text záväznej časti schéma záväznej časti a VPS	138	MČ Košice – Šebastovce	Šebastovce
3/139	Komplexný urbanistický návrh text záväznej časti schéma záväznej časti a VPS	139	MČ Košice – Staré mesto	Alvinczyho -Jakobyho

Do kapitoly J. Funkčné a priestorové regulatívy lokalít sa dopĺňa nasledovný text:

## Košice – MČ Staré mesto

zmena č.	názov lokality	katastrálne územie	výkres č.
134	Stará sladovňa	Huštáky	3/134 + schéma

### 134.a. Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia

Riešené územie funkčne využívať plochy na bývanie v málopodlažnej zástavbe

### 134.b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch

Funkčná regulácia – druhy funkčného využitia	Určené	na bývanie v málopodlažnej zástavbe bytových domov (určené na dlhodobé bývanie v zmysle STN 73 4301)
	Prípustné - doplnkové	Občianska vybavenosť harmonická s bývaním v rozsahu max 10% zastavanej plochy
	Neprípustné	„Budovy na bývanie odlišného štandardu“ podľa STN 73 4301, najmä na prechodné ubytovanie Reklamné stavby
Priestorová regulácia	KZo max	0,5
	KZ max	0,6
	Index zelene min (% na teréne, nie na strechách podzemných objektov)	0,4
	Max. výška stavby	Východný okraj: 239,0 m n. m. Južný okraj: 237,50 m n.m. Západný okraj: 240,50 m n. m.
	iné	Oplotenie pozemku sa nepripúšťa Ploché strechy vegetačné v rozsahu 100%, viacpodlažné parkoviská prípustné

### 134.c. Zásady a regulatívy umiestnenia jednotlivých druhov funkčných plôch

Stavbu umiestniť do stredu pozdĺžneho územia od južnej hranice pozemku pri dotyku s Toryskou. Prípadnú polyfunkčnú časť objektu smerovať do Toryskej alebo Štúrovej

### 134.d. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia,

Ako prístup na pozemok využiť rovnaký bod ako pre Polyfunkčný objekt s apartmánmi na mieste síla Sladovne, min 95% potrebných parkovísk umiestniť v hromadnej garáži

### 134.e. zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Dodržať regulatívy urbanistickej štúdie „Výškové zónovanie mesta Košice“ podľa výkresu 06-schéma regulatívov, najmä:

- chrániť pohľadovú os č. 12 a jej ochranné pásmo a to aj opačnom smere (teda zdola nahor) od ulíc Štúrova už od budovy Polície a ulice Žriedlová. Pri oboch pohľadových smeroch musí vynikať najmä budova Sladovne ako NKP, v pohľade od ul. Moldavská sa musí navrhnutá stavba javiť ako nižšia než prestavaná budova býv. síla Sladovne
- na riešené územie neumiestňovať žiadne výškové dominanty, charakter zástavby musí byť horizontálny

### 134.f. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Rešpektovať prvky ÚSES v riešenom území

Nakladať s dažďovými vodami ekologickým spôsobom, napr. vsakovaním

### 134.h. Ochranné pásma

Ochranné pásmo NKP 10 metrov, podľa §27, ods. (2) Zák. 49/2002 Z.z.

Ochranné pásmo letiska KSC

### 134.j. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Je potrebné navrhovanú zmenu zapracovať aj do Regulačného plánu Obvodové centrum Terasa

# Košice – MČ Juh

zmena č.	názov lokality	Katastrálne územie	výkres č.
135	Všešportový areál	Južné mesto	3 /135 + schéma

Text záväznej časti v znení zmeny č. 108 (ZaD 2015) a zmeny č. 118 (ZaD 2016/2) sa mení nasledovne:

Čierny text – pôvodný text zmeny č. 108

Zelený text – text vložený zmenou č. 118

~~Zelený preškrtnutý text~~ – text zrušený zmenou č. 118

Červený text – text navrhovanej zmeny č. 135

~~Červený preškrtnutý text~~ – text predchádzajúcich zmien č. 108 a 118 zrušený navrhovanou zmenou č. 135

## 7.0. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Funkčná regulácia – druhy funkčného využitia	Určené	Občianska vybavenie obchodného typu
	Prípustné - doplnkové	Verejná zeleň, bývanie – viacpodlažné bytové domy a polyfunkčné domy
	Neprípustné	<del>výroba a služby negatívne pôsobiace na funkciu bývania, veľkoobchody, sklady a pod., ktoré neposkytujú služby priamo občanom</del>
Priestorová regulácia	KZ max	0,7
	maximálna výška objektov	max. výška objektov v zmysle regulácie ÚPN HSA lokalita 7-VŠA. Presnú výškovú zonáciu v závislosti od vzletového kužela stanoviť v povinnej UŠ. - max. 15 m nad P.T.

### 7.1 Vymedzenie územia a funkčné členenie

- Vymedzenie lokality je definované v textovej a grafickej časti dokumentácie ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita VŠA
- Funkčné určenie lokality: plochy pre mestskú a nadmestskú občiansku vybavenosť, plochy športovo-rekreačnej vybavenosti, zberná komunikácia B2, verejná zeleň, plochy peších ťahov a priestranstiev.

### 7.2 Doprava a technické vybavenie územia

- Podmienkou výstavby futbalového štadióna je ponechanie územnej rezervy pre zrealizovanie štvorprúdovej prepojovacej komunikácie Moldavská -Pri prachárni.
- Vybudované parkoviská pre štadión budú slúžiť aj pre športovú halu Cassosport ako náhrada za terajšie parkovacie plochy.
- Pri návrhu a výstavbe objektov je nutné rešpektovať záujmy civilnej ochrany obyvateľstva v zmysle zákona NR SR č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách na stavby a o technických podmienkach zariadení vzhľadom na požiadavky CO v znení neskorších predpisov.

### 7.3 Verejné priestory, nádvoria, pešie ťahy, cyklotrasy a zeleň

- Hlavnú kompozičnú os územia situovať v severojužnom smere od priestoru pri kruhovej križovatke k priestorom okolo štadióna.
- Kompozičnú os viesť západne a rovnobežne s pomyselnou osou vedenou od stredu kruhovej križovatky priamo na juh tak, aby táto sa dotýkala parkoviska za Hornbachom a na jeho južnom okraji bola nasmerovaná ku ploche športového vybavenia. Kompozičná os v dotyku s kruhovou križovatkou prechádza v pešie priestranstvo, ktoré bude upravené ako park s maximálnym využitím už tu rastúcej hodnotnej zelene. Parkovo upravené s výsadbou vysokej zelene (nie nízkorastúce guľovité a pod. dreviny) budú aj všetky nezastavané plochy, najmä smerom k Alejovej a Moldavskej. Kompozičná os bude vyjadrená peším ťahom s minimálnou šírkou ~~6 m~~ 4m a zeleným pásom s výraznou alejou (druhy stromov s veľkými korunami cca. 12 m vysoké v dospelosti) ~~cyklistickou cestou~~, usporiadaním a architektúrou nadväzujúcich objektov, aktívnym parterom objektov
- ~~Nástupné a rozptylové pešie plochy okolo štadióna dimenzovať a usporiadať primerane kapacity a spoločenskému významu objektu.~~
- Vedenie cyklistických chodníkov zrealizovať pozdĺž Moldavskej a Alejovej ulice obojstranne, ulice Pri prachárni, prepojovacej komunikácie ~~a pozdĺž centrálného pešieho koridoru~~. Parkoviská vysadiť stromami v pomere min. 1 strom na 4 parkovacie miesta.
- Zrealizovať ucelenú parkovú plochu v centrálnej polohe a líniovou zeleňou ju prepojiť na existujúce plochy zelene v športovom areáli MČ Juh.
- ~~Plocha zelene pri obchodných centrálach a na pozemku futbalového štadióna bude minimálne 20% plochy pozemku (vrátane vegetačných striech).~~

### 7.4 Forma zástavby

- Do kruhovej križovatky Alejová – tr. SNP x Moldavská situovať architektonický akcent. Miesto považovať za kompozične významné z pohľadu vstupu do mesta a z pohľadu ukončenia tr. SNP. V
- ~~Minimálny odstup medzi priečeliami budov pozdĺž centrálného pešieho koridoru je 20 m.~~ -Aktívne a architektonicky atraktívne stvárnené priečelia budov pozdĺž hlavných peších komunikácií.
- ~~Výška zástavby je limitovaná rozhodnutím Dopravného úradu SR o prekážkových rovinách letiska Košice. V priestoroch navrhovaného štadióna je od 15 m až do 34 m v stúpaní z juhu na sever.~~

### 7.5 Intenzita zástavby

- ~~Koeficient zastavanosti objektmi – KZO (podiel zastavanej plochy budovami a plochy pozemku) je určený diferencovane pre jednotlivé urbanistické bloky vyznačené v priloženej schéme.~~

- Urbanistické bloky sú totožné s hranicami pozemkov jednotlivých vlastníkov.
  - Zvýšený podiel zastavanosti je opodstatnený zvýšenou mierou umiestňovania parkovania automobilov v podzemných a hromadných garážach.
  - Blok č. 1 – 0,67
  - Blok č. 2 – 0,45
  - Blok č. 3 – 0,45
  - Blok č. 1 – 0,50
- Podzemné a nadzemné podlažia s vegetačným krytom (min. 30-50 cm zeminy so zeleňou nízkej a strednej etáže) sa nezarátavajú do zastavaných plôch.

#### **7.6 Ochranné pásma**

- Rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technickej infraštruktúry. -Rešpektovať výškové obmedzenia stavieb a zariadení z hľadiska ochranných pásiem leteckej dopravy:
- Ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru (sklon 1,43% - 1:70) s výškovým obmedzením cca 248 - 254 m n. m. B.p.v.
- Ochranné pásmo prechodových plôch (sklon 12,5% - 1:8) s výškovým obmedzením 248 - 265 m n. m. B.p.v.
- Ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 265,0 m n. m. B.p.v.
- Ochranné pásmo okrskového prehľadového rádiolokátoru SRE s obmedzujúcou výškou cca 247 - 253 m n. m. B.p.v.
- Pod ochranným pásmom rádiolokátoru SRE nesmú byť súvislé kovové prekážky do vzdialenosti 3 000 m, ktoré sú svojou plochou kolmé k stanovisku radaru, ak čelná plocha presahuje 100 x 20 m.
- Ochranné pásmo s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a NN (musí byť podzemné).
- Ochranné pásmo proti nebezpečným a klamlivým svetlám.

#### **7.7. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť územný plán zóny**

Na územie vymedzené zmenou č. 118 obstaráť urbanistickú štúdiu (UŠ).

## Košice – MČ Sever

zmena č.	názov lokality	Katastrálne územie	výkres č.
136	Areál Východoslovenských tlačiarňí (VST)	Severné mesto	3 /136 + schéma

### 136.a. Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

Riešené územie funkčne využívať ako zmiešané plochy viacpodlažnej obytnej zástavby a občianskej vybavenosti

### 136.b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch

Funkčná regulácia – druhy funkčného využitia	Pre presnejšiu funkčnú reguláciu sa územie rozčleňuje na tri plochy (viď schéma záväznej časti a VPS)			
	Určené	Zmiešané funkcie bývanie vo viacpodlažnej zástavbe a občianska vybavenosť, v pomere 1:1, tolerancia 5% celkovej podlahovej plochy, plochy usporiadať takto:		
		a	Bývanie čisté vo viacpodlažnej zástavbe	
		b	Občianska vybavenosť, najmä nájomné kancelárie a maloobchod	
	Prípustné - doplnkové	c	Dopravný koridor a biokoridor	
		a	materská škola, detské jasle	
		b	Spoločné stravovanie, bývanie	
	Neprípustné	c	Pohotovostné parkovanie	
		podnikanie neúmerne zaťažujúce územie dopravou a rušivými vplyvmi na bývanie Reklamné stavby		
	Priestorová regulácia	Pre presnejšiu priestorovú reguláciu sa stanovuje rozhranie v jednej tretine územia, od ktorého na V leží „vnútorné územie bloku“ (viď schéma záväznej časti a VPS)		
KZ max		0,65		
KZO max		0,5 vrátane podz. garáží		
Index zelene min (% na prirodzenom teréne)		0,35		
Max. podlažnosť		pozdĺž Watsonovej	4 +2 ustúpené NP a max. 22,0 m nad príľahlým chodníkom	
		pozdĺž Starej spišskej cesty	3NP pri Sládkovičovej a max. 10 m nad príľahlým chodníkom, podlažnosť smerom k Festivalovému n. rovnomerne stúpa na 4NP a max. 13 m nad príľahlý chodník	
		Vnútorné územie bloku	Od Starej spišskej smerom na V stúpa rovnomerne ku línii rozhrania vnútorného územia, od neho na V 7NP a 22 m nad úrovňou príľahlého chodníka na Starej spišskej ceste	
	pozdĺž Festivalového nám.	4 NP a 15 m nad úrovňou najvyššieho bodu príľahlého chodníka		
Roh Watsonova/ Festivalové nám.	24NP a max. 90m od príľahlého chodníka			
Stavebné čiary	Watsonova ul.	3 m od hranice pozemku		
	Festivalové nám.	Spojnica roh HS – veža kostola Kalvária		
	Stará spišská cesta	5 m od hranice pozemku		
iné	oplotenie obytných častí sa nepripúšťa chrániť pohľad na kostol na Kalvării od rohu Watsonova – Letná (budova HS) spojnica Watsonova – Sládkovičova musí byť verejná ploché strechy musia byť vegetačné na zaústenie Watsonovej do Festivalového umiestniť výškovú dominantu			

### 136.c. Zásady a regulatívy umiestnenia jednotlivých druhov funkčných plôch

Občiansku vybavenosť umiestňovať do Festivalového nám., občiansku vybavenosť s bytmi na najvyšších podlažiach umiestňovať do Watsonovej ul., bývanie čisté umiestňovať do Starej spišskej cesty a vnútrobloku

### 136.d. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a tech. vybaveniavybavenia

Prepojiť ulice Watsonova a Sládkovičova pozdĺž severnej hranice areálu VST novou spojniciou

Chrániť priestor pre rekonštrukciu dopravného riešenia Festivalového námestia

### 125.f. Zásady starostlivosti o životné prostredie

Rozšíriť BK-M č. 7 (Watsonova) na úseku VST

Pozdĺž navrhovanej spojnice Watsonova – Sládkovičova a ďalej po Starej spišskej s pokračovaním ul. za Amfiteátrom zriadiť prepojiť BK-M č. 7 s BK-R III.

Chrániť prepojenie BK-M č. 7 s BK-M č. 9

### 125.h. Ochranné pásma

Ochranné pásma letiska KSC.

### 125.j. Určenie častí obce na ktoré je treba spracovať ÚPN Z

Pre územie celej lokality spracovať ÚPN-Z.

## Košice – MČ Košická Nová Ves

zmena č.	názov lokality	Katastrálne územie	výkres č.
137	Košická Nová Ves - Pri cintoríne	Košická Nová Ves	3/126 + schéma

### 137.b. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Priestorová regulácia	maximálna výška objektov	3 m od rastlého terénu
-----------------------	--------------------------	------------------------

### 137.d. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a tech. vybavenia

Vzdušné vedenie VN 22kv č. V629 na úseku Mliečna – kríženie vedenia VN s cestou ku záhradkárom zrušiť a nahradiť ho podzemným káblom vedeným v trase Mliečna – Sv. Ladislava – miesto kríženia vedenia VN s cestou ku záhradkárom. Terajšiu stĺpovú TS0223-0004 na Mliečnej nahradiť kioskovou TS. Novú TS osadiť s ohľadom na bezpečnosť cestnej premávky.

### 137.h. Ochranné pásma

Zaniká OP vzdušného vedenia VN 22kv 10 m obojstranne od krajného vodiča na zrušenom úseku

OP zemného vedenia VN 22kv 1 m obojstranne od osi vodiča

OP letiska KSC.

### 137.i. Plochy verejnoprospešných stavieb

Plocha kioskovej TS a línia zemného vedenia VN

## Košice – MČ Šebastovce

zmena č.	názov lokality	Katastrálne územie	výkres č.
138	Šebastovce	Šebastovce, Haniska	5/138 + schéma

### 138.b. Určenie podmienok pre využitie jednotlivých plôch

Priestorová regulácia	maximálna výška objektov	8 m od rastlého terénu
-----------------------	--------------------------	------------------------

### 138.d. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a tech. vybavenia

Umiestniť regulačnú stanicu plynu Šebastovce RS 20 000 do priestoru cca 300 m západne od obce Šebastovce medzi železničnú trať a plynovod existujúci DN500 (napojenie DN100 na DN500), prístupnú z poľnej cesty. Nahradiť existujúci plynovod DN500 PN30 na úseku horeuvedená navrhovaná RS – priestor (lievik) medzi traťou ŽSR a ŠRT a R2,R4 plynovodom DN200 PN40 a napojiť ho na danom mieste na plynovod DN500 PN40 (KS Haniska – Prešov)

### 128.h. Ochranné pásma

Technologický objekt RS 8 m

Ochranné pásmo VTL DN200 PN40 je 4 m od osi potrubia na každú stranu, obmedzenia sa riadia §79 Zák. 251/2012 Z.z.

Bezpečnostné pásmo VTL DN200 PN40 je 20 m od osi potrubia na každú stranu, obmedzenia sa riadia §80 Zák. 251/2012 Z.z.

Ochranné pásmo letiska KSC.

### 127.i. Plochy verejnoprospešných stavieb

Plocha stavby regulačnej stanice plynu RS Šebastovce

Línia vedenia plynovodu DN200 PN40

## Košice – MČ Staré mesto

zmena č.	názov lokality	Katastrálne územie	výkres č.
139	Alvinczyho - Jakobyho	Letná	3 + 6/128 + schéma

### 139.a. Zásady a regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

Riešené územie funkčne využívať ako plochu bývania vo viacpodlažnej zástavbe

### 128.b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch

Funkčná regulácia – druhy funkčného využitia	Určené	Bývanie vo viacpodlažnej zástavbe
	Prípustné - doplnkové	Nebytové funkcie ako občianska vybavenosť
	Neprípustné	Nebytové funkcie rušiacie funkciu bývania Reklamné stavby
Priestorová regulácia iné	KZ* max	0,6
	KZO* max	0,5
	IPP max	1,4
	Max. podlažnosť	Do Jakobyho ul.: 3NP, bodové akcenty 6NP Roh Jakobyho a Alvinczyho: 6NP Vnútroblok: 6NP
iné		Oplotenie súboru sa nepripúšťa Jakobyho ul. zastavať uzavretou stavebnou čiarou, Výškový a architektonický akcent rohovej budovy

\* - polozapustené garáže sa musia započítať

### 128.c. Zásady a regulatívy umiestnenia jednotlivých druhov funkčných plôch

Nebytové funkcie situovať do uličného parteru, najmä na roh Alvinczyho - Jakobyho

### 128.d. Zásady a regulatívy umiestnenia-plôch verejného dopravného a tech. vybavenia

Vjazd do južnej časti súboru riešiť z bodu napojenia Bellovej na Alvinczyho

Vjazd do severnej časti súboru riešiť z Jakobyho ul.

Pomocný/technický vjazd zo západnej strany z existujúcej dopravnej siete sídliska

Na Jakobyho vytvoriť pozdĺžne parkovanie najmä pre OV

Parkovanie obyvateľov súboru, podzemné, polozapustené i povrchové výlučne vo vnútrobloku

Spracovať dopravnotechnickú štúdiu možného zaťaženia kritického zaťaženia križovatiek v okolí v súvislosti s výstavbou

### 128.f. Zásady starostlivosti o životné prostredie

Nakladať s dažďovými vodami ekologickým spôsobom, napr. vsakovaním

Riešiť vegetačné strechy

### 128.h. Ochranné pásma

Inundačné územie Hornádu

Ochranné pásma letiska KSC

### 128.j. Návrh častí obce na ktoré je treba spracovať územný plán zóny

Riešené územie spracovať do platného ÚPN Z Na riešené územie spracovať ÚPNZ