

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
VÝŠKOVÉ ZÓNOVANIE MESTA

K O Š I C E



SPRIEVODNÁ SPRÁVA

12. 2013



OBSAH ŠTÚDIE:

Textová časť:	SPRIEVODNÁ SPRÁVA	
	Identifikačné údaje	str 4
	Úvod	str 5
	Podklady a existujúca územno-plánovacia dokumentácia	str 5
	Vymedzenie riešeného územia	str 5
	Charakteristika riešeného územia	str 5
	Súčasný stav reliéfu mesta a výškového usporiadania	str 12
	Návrh výškového zónovania a výškovej regulácie	str 16
	Návrh výškových regulatívov	str 16
	Návrh lokalít pre umiestňovanie výškových stavieb	str 21
Výkresová časť:	01 ŠIRŠIE VZŤAHY	1 : 50 000
	02 MAPA RELIÉFU MESTA A KRAJINY	1 : 20 000
	03/1 PROBLÉMOVÝ VÝKRES	1 : 20 000
	03/2 PROBLÉMOVÝ VÝKRES	1 : 10 000
	03/3 PROBLÉMOVÝ VÝKRES PANORAMATICKÉ POHĽADY	
	03/4 PROBLÉMOVÝ VÝKRES PANORAMATICKÉ POHĽADY	
	03/5 PROBLÉMOVÝ VÝKRES PANORAMATICKÉ POHĽADY	
	04 SÚČASNÝ STAV VÝŠKOVÉHO USPORIADANIA	1 : 10 000
	05 KOMPLEXNÝ NÁVRH VÝŠKOVÉHO USPORIADANIA	1 : 10 000
	06 SCHÉMA REGULATÍVOV	1 : 20 000

Identifikačné údaje:

Názov práce: Urbanistická štúdia: „Výškové zónovanie mesta Košice“

Zadávatel': Mesto KOŠICE

Trieda SNP 48/A

040 11 Košice

Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH – primátor

Spracovateľ: CASUA, spol. s r. o.

Běžecká 2407, 169 00 Praha 6

Autori: Ing. arch. Oleg Haman

Ing. arch. Petr Housa

Ing. arch. Petr Jambor

Dátum: 12. 2013

Úvod:

Košice sú významným mestom východného Slovenska, a to nielen ako krajské mesto Košického kraja, ale predovšetkým ako prirodzené hospodárske a kultúrne centrum rozsiahlych území medzi Poľskom, Ukrajinou a Maďarskom. Práve blízkosť a dostupnosť týchto území bola rozhodujúcim faktorom historického, ale aj stavebného vývoja mesta v priebehu niekoľkých storočí. Najmä prudký stavebný vývoj mesta v posledných šesťdesiatich rokoch znamenal výrazné zásahy do urbanistickej štruktúry mesta a narušil prirodzené a organické rozrastanie mesta. Napriek tomu si mesto uchovalo veľmi cenné historické jadro, ktoré je dnes chránené ako mestská pamiatková rezervácia .

Urbanistická štúdia má za úlohu stanoviť základné hodnoty výškového usporiadania mesta a predstaviť možné spôsoby novej zástavby a zároveň určiť spôsoby ochrany najdôležitejších hodnôt priestorového – výškového usporiadania mesta.

Podklady a existujúca územno-plánovacia dokumentácia:

- Katastrálna mapa územia – digitálna
- Mapa vrstovníc odvodená á 2 m – digitálna
- ÚPN Hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice
- ÚP a RP vybraných mestských častí a obvodov
- Orthofotomapa
- Model terénu v systéme Terra Explorer
- Historické mapy a veduty mesta
- Bariéry a MUSES
- Prieskumy v teréne
- Panoramatická fotodokumentácia

Vymedzenie riešeného územia:

Napriek tomu, že hlavnou úlohou práce je stanoviť výškové zónovanie a spôsob ochrany panorámy mesta s ohľadom na historické centrum, vymedzeným územím pre štúdiu je celé správne územie mesta Košice, tzn. vrátane pridružených obcí a vrátane zóny Východoslovenských železniární – dnes U. S. Steel Košice

Ako základ pre spracovanie štúdie boli prevzaté funkčné plochy zastavaných a zastaviteľných území podľa ÚPN Hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice. Toto sú plochy, ktoré schematicky vo veľkej mierke (1 : 20 000 a 1 : 10 000) dávajú prehľad o štruktúre zástavby a o vzájomných vzťahoch, urbanistických blokoch a ich väzbách. Zároveň sú tieto plochy použiteľné na rôzne mierky podľa potreby jednotlivých výkresov.

Charakteristika riešeného územia

Charakteristiku územia Košíc predurčujú jednak jej geomorfologické podmienky a v druhom rade pomerne špecifický architektonicko-urbanistický vývoj mesta.

Morfológia

Centrum mesta a jeho historické jadro vzniklo na území **údolnej nivy** rieky Hornád. Toto rovinaté územie je vymedzené od východu hrebeňom svahov Vyšný Heringeš a Vyšné Opátske. Od severu zovretým údolím Hornádu smerom ku Kostoľanom n. H. a svahom vrchu Hradová. Na západnej strane sa mesto dvíha už neďaleko centra terasou sídliskových komplexov Lunik. Práve táto **terasa** je dôležitým faktorom morfológie mesta. Bolo by teda vhodné chrániť posledné zvyšky zelených svahov, ktoré oddeľujú túto terasu od údolnej nivy Hornádu pre zachovanie charakteru morfológie mesta. Hrebeňom svahov za Popradskou triedou mesto prerastá ďalej cez Myslavu až k úpätiu Volovských vrchov.

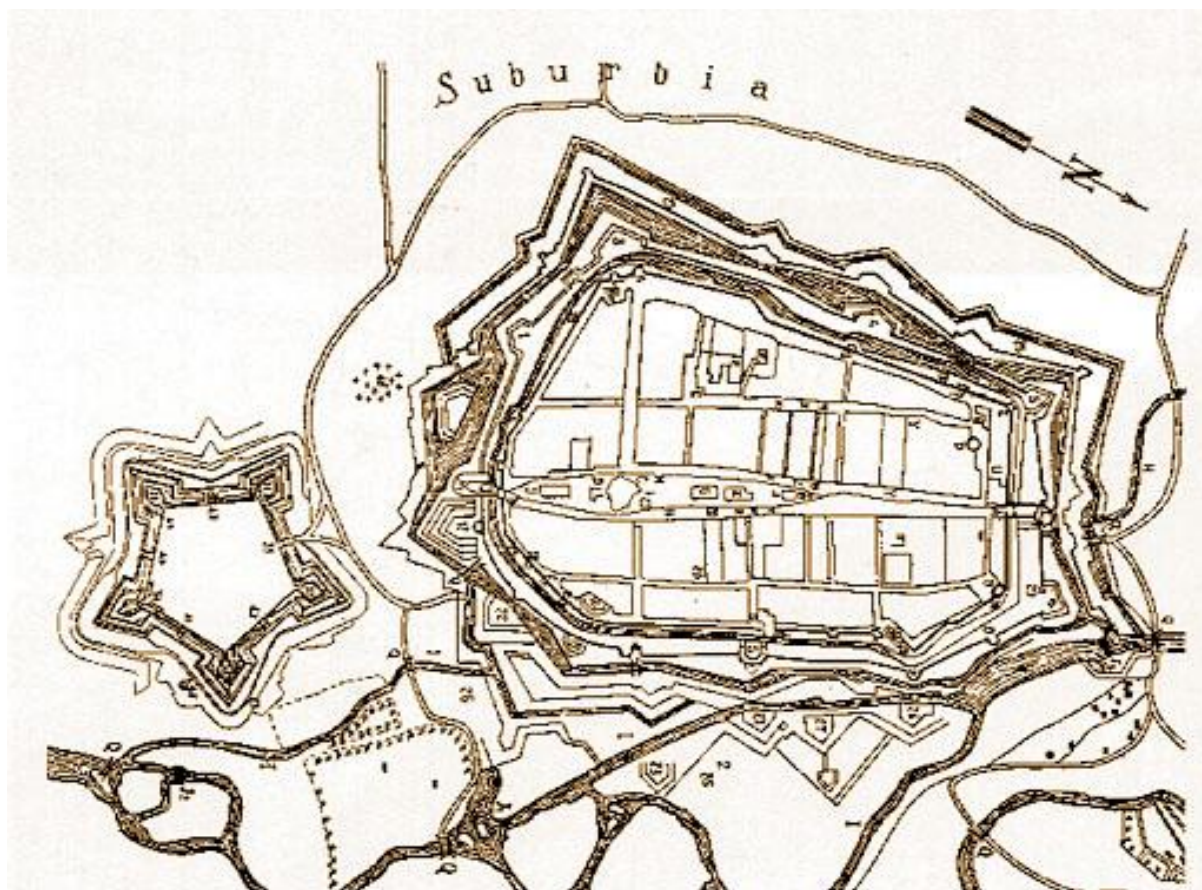
Smerom na juh sa Košice otvárajú do nížiny smerom k Moldave a Maďarsku a tu už nemajú výraznú hranicu či optický horizont územia. Pozrite výkres 01 Širšie vzťahy.

Samotné administratívne hranice však už dnes presahujú priestor územia vymedzený práve morfológiou okolia a často je len veľmi ťažké vnímať mesto ako priestorový celok. Z hľadiska ochrany historicky cenného jadra mesta sme preto pristúpili k vyššie zmienenému vymedzeniu územia. Pre zjednodušenie pochopenia sme využili výhľad na okolie z veže Dómu sv. Alžbety. Tento stredobod územia je veľmi špecifickým a logickým centrom mesta a tiež výraznou historickou dominantou. Vo výkrese limitov územia je tak naznačená hranica ako vizuálny horizont mesta (myslené horizont jeho historického centra). Hranica nie je celkom exaktnou čiarou podľa technických parametrov, ale horizont vnímania mesta. Pozrite výkres 02 Mapa reliéfu mesta a krajiny.



Stavebný rozvoj

Prvé historické zmienky o vzniku mesta sa datujú už do roku 1230 a už do konca 13. storočia bolo mesto ako vojenská pevnosť opevnené. Hradobný systém sa vyvíjal v niekoľkých fázach, jeho podoba potom vrcholila v 16. – 17. storočí za vlády Habsburgovcov tzv. Bastionovým systémom. Jeho stopy sú čitateľné v štruktúre mesta dodnes. Významnú rolu v centre mesta mala aj predsunutá citadela. Dôležitým urbanistickým momentom bol pevnostný charakter mesta, keď územie okolo hradieb bolo udržiavané ako otvorené a voľné priestranstvo. Neskôr bolo toto územie za hradbami využívané ako grófske záhrady.





Zlom nastal v roku 1783, keď cisár Jozef II. zrušil pevnostný charakter mesta. Hradby postupne fyzicky zanikli a na voľnom predhradnom území vznikla v polovici 19. storočia nová zástavba a veľkorysé okružné triedy. Stavebná činnosť v 19. storočí dominuje architektonickému charakteru historického jadra územia. Toto územie si aj napriek významným stavebným zásahom ponechalo do dnešnej doby svoj pôvodný urbanistický charakter.





Pomerne diametrálne odlišný vývoj nastáva v povojnových rokoch a v druhej polovici 20. storočia. So vznikom socialistických priemyselných zón a najmä so vznikom Východoslovenských železniární nastáva rýchly stavebný rozvoj mesta, ktorý postupne zaplňuje údolnú nivu Hornádu a presúva sa na okolité svahy. Postupne tak vznikajú sídlisko Nové mesto (Terasa – Lunik I až IX) na západe, Sídlisko Dargovských hrdinov na svahoch Heringeša a Opátske a, bohužiaľ, aj skupina blokov v priestore Mlynárskej a Vojvodskej a najmä na juhovýchodnom okraji pod Námestím osloboditeľov v priamom kontakte s historickým jadrom mesta na juhu. Sídliská vznikali pod veľkým tlakom spoločenskej objednávky svojej doby a výšková regulácia bola skôr výsledkom technických možností socialistickej stavebnej výroby než uváženeho urbanistického konceptu. K výstavbe týchto sídlisk sa, bohužiaľ, pridali aj niektoré typizované stavby priamo v centre mesta alebo v tesnej nadväznosti – Policajné riaditeľstvo, Daňové riaditeľstvo aj diskutabilný hotel Slovan – dnes Hilton a pod.

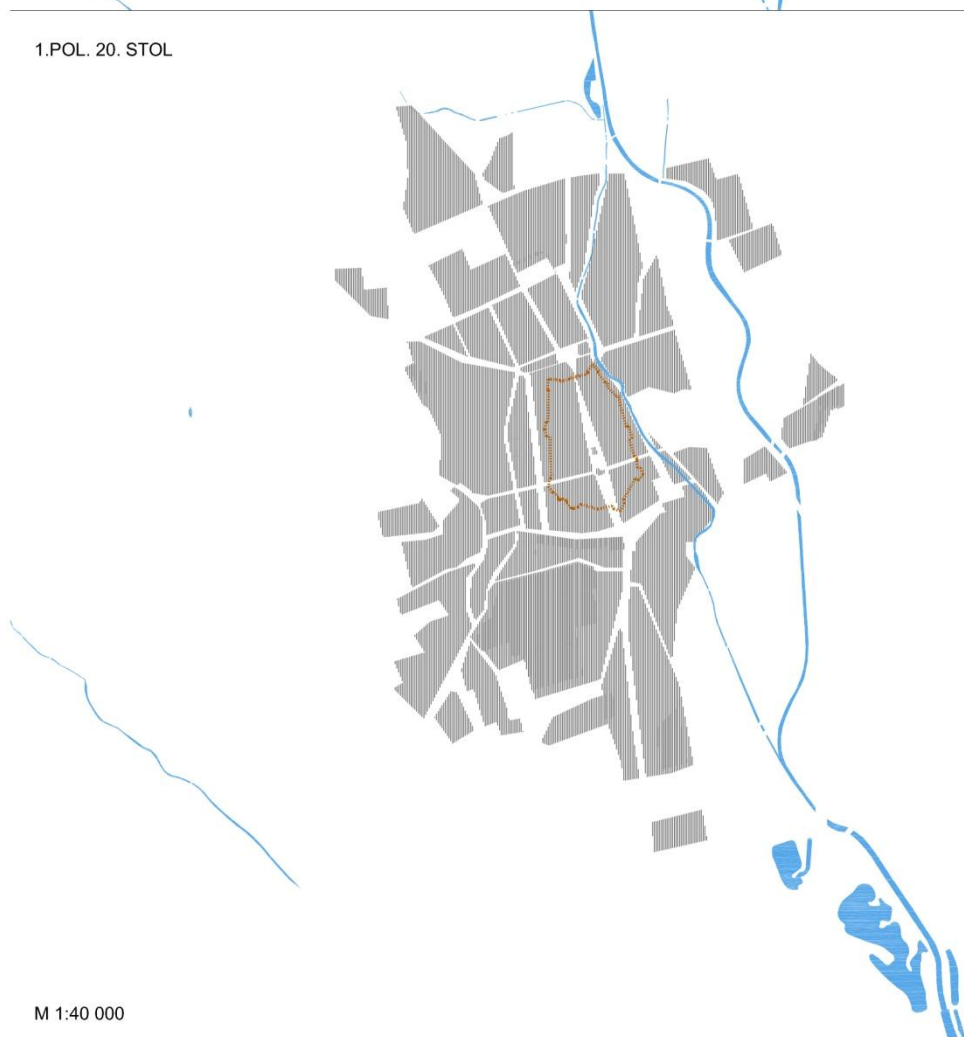


Historický vývoj

1.POL. 19. STOL

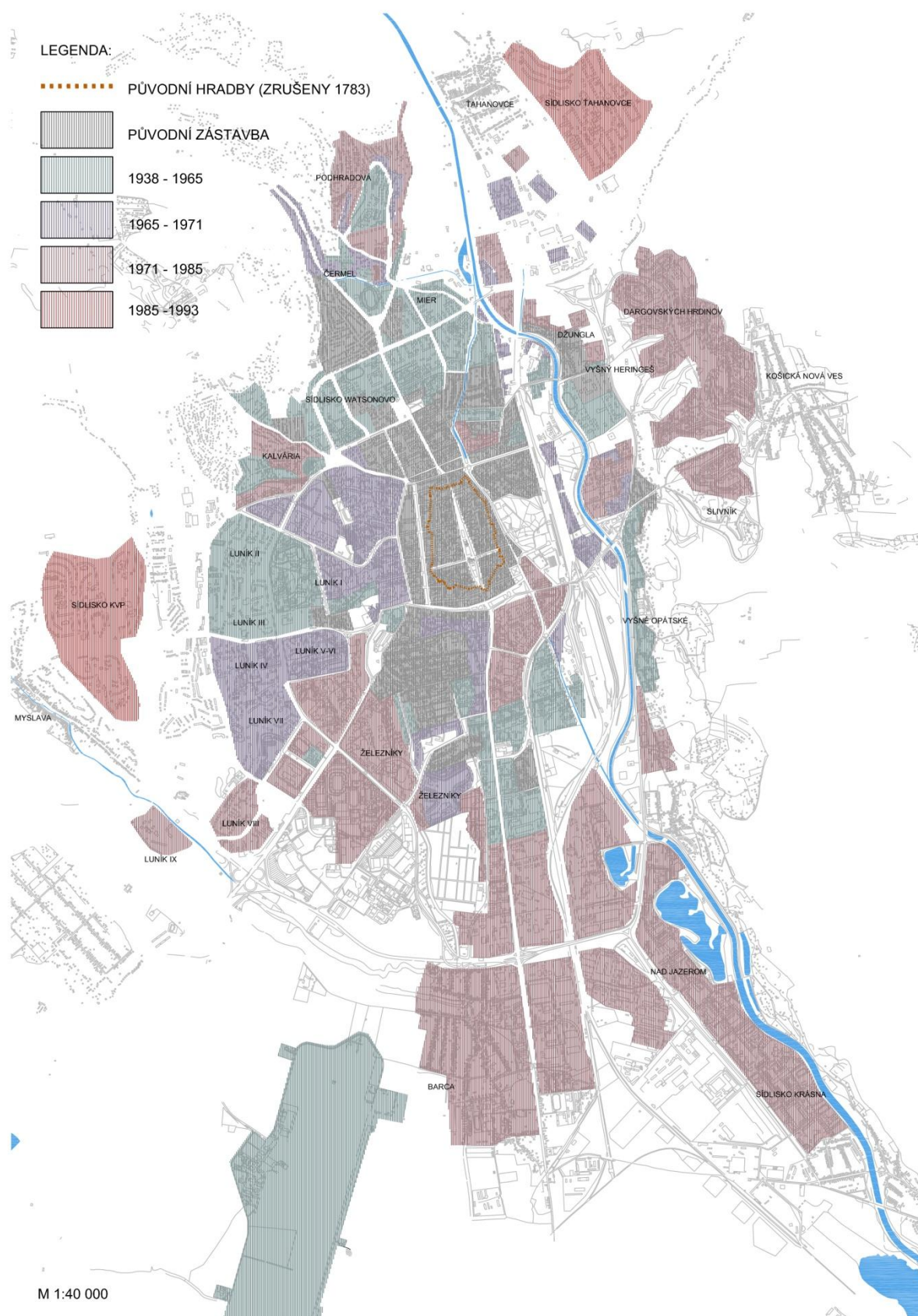


1.POL. 20. STOL



M 1:40 000

2. polovica 20. storočia



Súčasný stav reliéfu mesta a výškového usporiadania

Zdokumentovanie súčasného stavu mesta rieši dva aspekty, jednak zhodnotenie reliéfu mesta, jeho vizuálne kontexty a stanovenie hodnôt dôležitých pre ochranu panorámy a integrity morfológie územia s historickým centrom mesta.

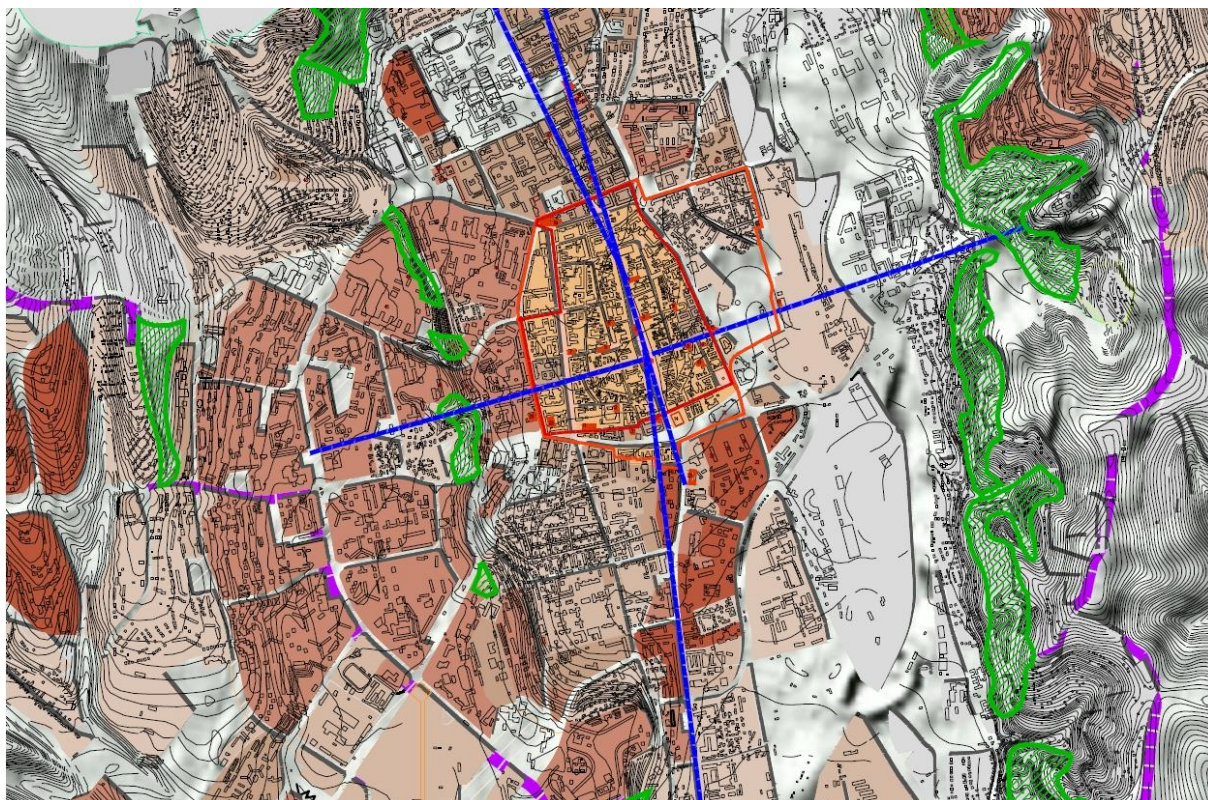
Druhým aspektom je existujúca výšková hladina zástavby na území celého správneho územia a jej ďalší rozvojový potenciál.

1. Reliéf mesta

Pre posúdenie reliéfu mesta boli zdokumentované dva základné typy panorámy mesta. Po prvé sú to pohľady na historickú a cennú časť mesta z miest výhľadov, dôležitých prírodných hrán, vrcholov či kompozičných osí. Tieto najdôležitejšie a aspoň sčasti zachované panoramatické výhľady sú zdokumentované panoramatickými fotografiami. Fotografie sú podrobené kompozičnej analýze a sú súčasťou grafickej časti štúdie. Zároveň sú tieto panorámy zanesené do problémovej mapy a slúžia ako návrh limít územia na ochranu panorámy mesta.

Druhým typom panorámy je, naopak, výhľad z centrálnej časti mesta na okolie. Aj to by malo byť predmetom ochrany reliéfu mesta. Ako podklad sme v tomto prípade použili výhľady z už zmieňovanej veže Dómu sv. Alžbety ako prirodzeného stredu mesta. Aj tieto panorámy (S, J, V, Z) sú zdokumentované panoramatickými fotografiami s jednoduchou kompozičnou analýzou a zahrnuté do grafickej časti štúdie. Výsledkom týchto analýz je ochrana výhľadového horizontu, ktorému dominujú najmä výrazné zalesnené zelené svahy predovšetkým na východe. Aj tieto svahy a ich hrany navrhujeme ako limitu určenú na vizuálnu ochranu.

Poslednou významnou kategóriou v kompozícii mesta sú jeho základné osi. Košice majú štyri základné výrazné osi. Najvýraznejšou historickou osou je os severná, teda os Hlavnej ulice smerom na sever na vrchol kopca Hradová. S Dómom sv. Alžbety súvisia dve priečne osi, a to východná os od Dómu vedúca Mlynskou ulicou smerom na Sídliisko Dargovských hrdinov. Ďalej os západná vedúca Alžbetinou ulicou a južná os vedúca Južnou triedou až na predmestie Barca.



2. Výškové usporiadanie mesta

Súčasný stav výškového usporiadania je zdokumentovaný na samostatnom výkrese. Základom pre tento výkres sa opäť stali funkčné plochy prevzaté z ÚPN Hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice. Tieto plochy, ktoré veľmi dobre mapujú základnú urbanistickú štruktúru, boli rozdelené do jednotlivých kategórií podľa priemernej výšky zástavby a charakteru zástavby. Boli stanovené tieto základné kategórie.

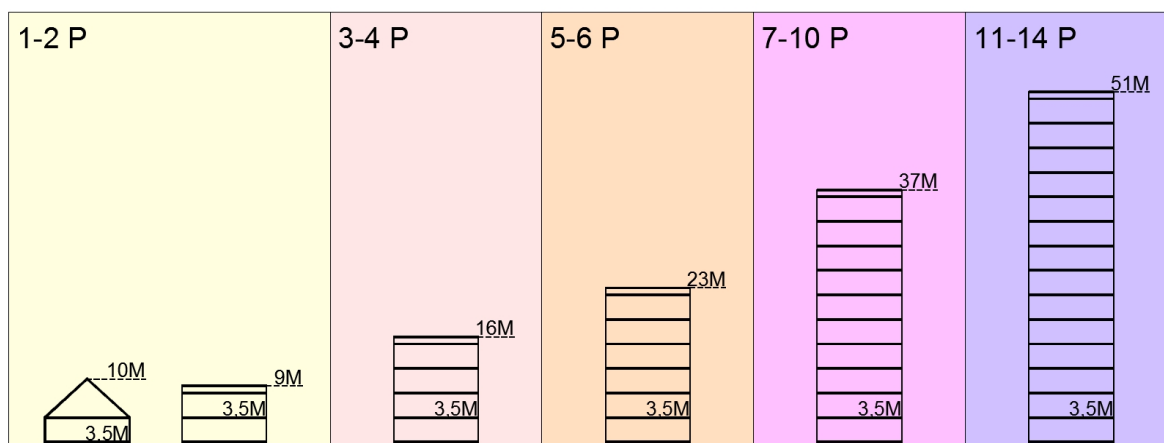
1 – 2 podlažia – ide o nízkopodlažnú zástavbu najmä rodinných dedinských domov. V okrajových častiach mesta ide tiež často o priemyselné, skladové a komerčné areály.

3– 4 podlažia – tu ide jednak o samotné historické centrum mesta, ďalej niektoré lokality nízkopodlažnej obytnej zástavby či komerčnej zástavby.

5 – 6 podlaží – skupina najmä obytnej staršej zástavby v nadväznosti na centrum mesta a ďalej skupina staršej sídliskovej zástavby

7 – 10 podlaží – jedna z najrozšírenejších skupín sídliskovej zástavby najmä v oblasti západnej Terasy, Sídlska Dargovských hrdinov a Ťahanoviec.

11– 14 podlaží – najvyššia skupina zastúpená výškovými panelovými domami tvorí kompaktné skupiny na Sídlsku Krásna a Nad jazerom, skupina blokov v priestore Mlynárskej a Vojvodskej a na západnej strane na Sídlsku KVP.



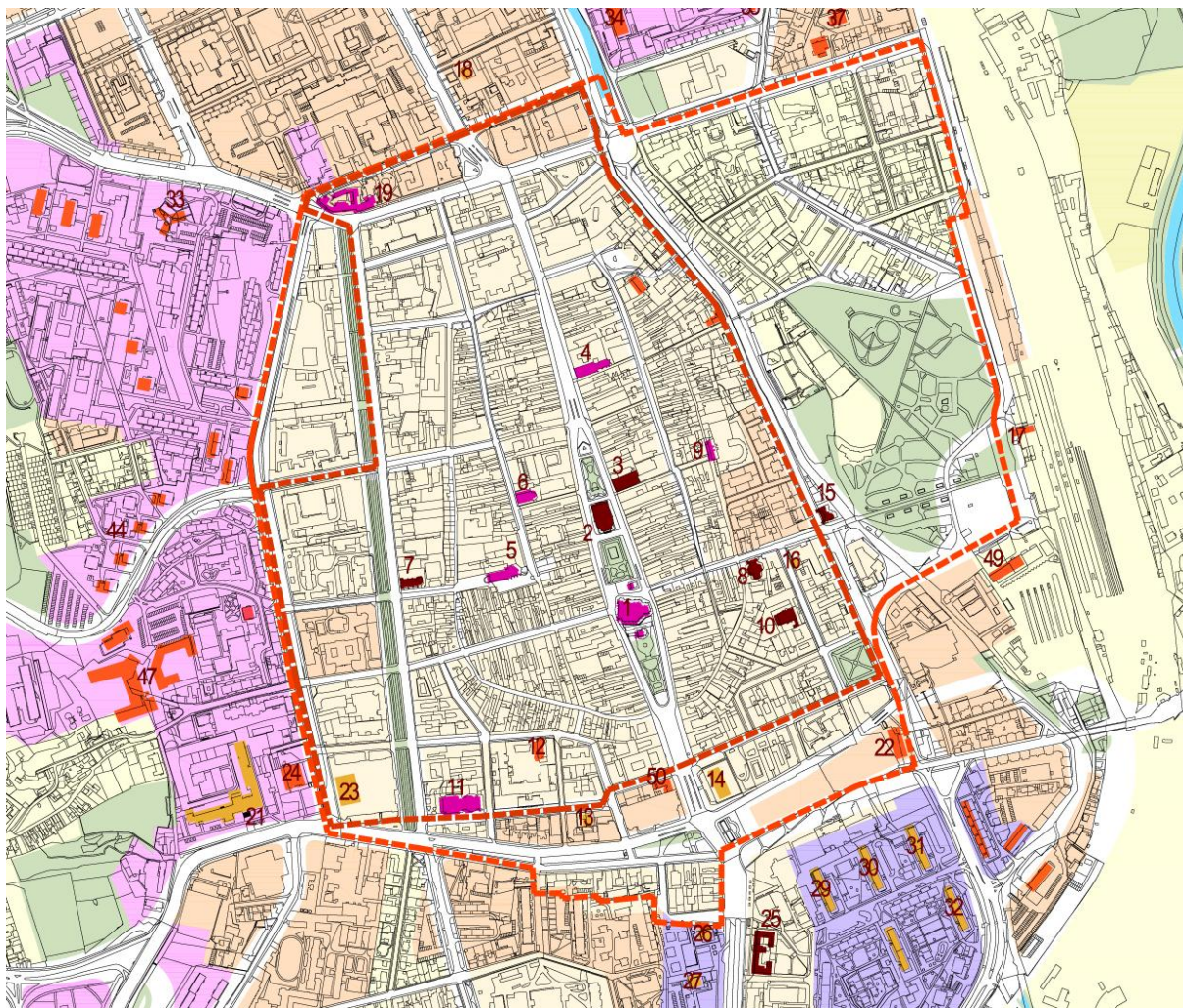
3. Významné dominanty mesta

Súčasťou výkresu výškového usporiadania sú zdokumentované aj objekty, ktoré individuálne lokálne prevyšujú okolitú zástavbu a ktoré sa tak stávajú tak lokálnymi, ako aj celomestskými dominantami. Dominanty sú rozdelené na historické a novodobé, ich pozitívny či negatívny význam je dokumentovaný v panoramatických pohľadoch.

- A) historické dominanty výškové
- B) historické dominanty významové
- C) novodobé výškové dominanty
- D) výškové dominanty s negatívnym účinkom

- 1A. Dóm Sv. Alžbety – areál Dómu: kostol, Urbanova veža, Kaplnka Sv. Michala
- 2B. Štátne divadlo
- 3B. Premonštrátsky – Jezuitský kostol
- 4A. Františkánsky kostol
- 5A. Dominikánsky kostol
- 6A. Uršulínsky kostol
- 7B. Grécko-katolícky kostol
- 8B. Evanjelický kostol
- 9A. Kalvínsky kostol
- 10B. Židovská synagóga (Puškinova ulica)
- 11A. Dom umenia, Štátna filharmónia
- 12C. Vojenská nemocnica
- 13D. Prokuratúra
- 14D. Hotel Double Tree by Hilton
- 15B. Jakabov palác
- 16D. Gastrodom – obytná časť
- 17C. Železničná stanica – administratívna budova
- 18D. Daňové riaditeľstvo
- 19A. Stará radnica – miestny úrad Mestskej časti Staré mesto
- 20C. Pošta 3 – Komenského ulica
- 21D. Budova Okresného súdu
- 22C. Aupark – administratívna budova
- 23D. Budova polície
- 24C. Business Centrum Košice

25B. Kostol Sv. Ducha
 26D. – 28. Obytné bloky Južná trieda
 29D. – 32. Obytné bloky južne od Nám. osloboditeľov, za Domom techniky
 33C. Obytný dom pri OC Tip Top
 34C. Hotel Yasmin
 35C. – 36. Obytné bloky Alvinczyho ul.
 37C. Administratívne budovy Masarykova ulica / Lomená ulica
 38C. – 40. Obytné bloky Národné námestie
 41C. Národná banka
 42B. Kostol MČ Barca – Kalvínsky kostol, Kostol svätého Petra a Pavla
 43C. Festivalové námestie bytové domy
 44C. Obytné bloky Kuzmányho sídlisko
 45C/D. Univerzitná nemocnica Louisa Pasteura na Tr. SNP – areál – Lôžková časť + fakulta
 46C. SOU Železničné
 47C. Cassovar (s komínom)
 48A. Kalvária – kostol
 49C. Autobusová stanica – administratívna budova
 50C. Polyfunkčný dom na Pribinovej ulici (8 posch.)
 51C. Inžinierske stavby Priemyselná ulica
 52C. Internát leteckej vojenskej akadémie
 53C. Internáty Veterína
 54D. Komíny Magnezitka
 55C. Slovenský vodohospodársky podnik
 56A. Kostol MČ Ťahanovce – Kostol svätej Anny
 57C. Vežové bytové domy MČ Ťahanovce
 58C. Ecopoint
 59C. Vežiaky na hrane Furče
 60A. Kostol KNV – Kostol svätého Ladislava
 61C. Vodojem Furča
 62B. Kostol MČ Vyšné Opátske – Kostol Božského Srdca Ježišovho
 63C. Rozhlasový vysielač Heringeš
 64D. Tepláreň (negatívna s ohľadom na funkciu)
 65C. Frucona a vedľajší objekt
 66B. kostol MČ Vyšné Opátske
 67C. silá (bývalé východoslovenské mlyny a pekárne) administratívna budova
 68B. kostol MČ krásna nad Hornádom
 69D. Spaľovňa (negatívna s ohľadom na funkciu)
 70B. Kostol MČ Šebastovce – Kostol svätého Jána Krstiteľa Trojice
 71B. Kostol MČ Pereš – Kostol najsvätejšej Trojice
 72B. Kostol MČ Lorinčík – Kostol svätého Vavrinca
 73B. Kostol MČ Poľov – Kostol svätého Michala Archanjela
 74B. Kostol Šaca
 75C. Nemocnica Šaca
 76D. U. S. Steel areál – administratívna budova, atď.
 77D. Objekty bane Bankov
 78C. Administratívna budova bývalé KNV
 79C. Vežové bytové domy Komenského
 80C. Vyhliadková veža Hradová
 81B. Kostol MČ Kavečany – Kostol svätého Petra a Pavla



Návrh výškového zónovania a výškovej regulácie

Na základe spracovaných prieskumov, dokumentácie výškového usporiadania mesta a ďalších podkladov je pripravený jednak výkres navrhnutých regulatívov a výkres návrhu výškového zónovania mesta Košice.

Návrh výškových regulatívov:

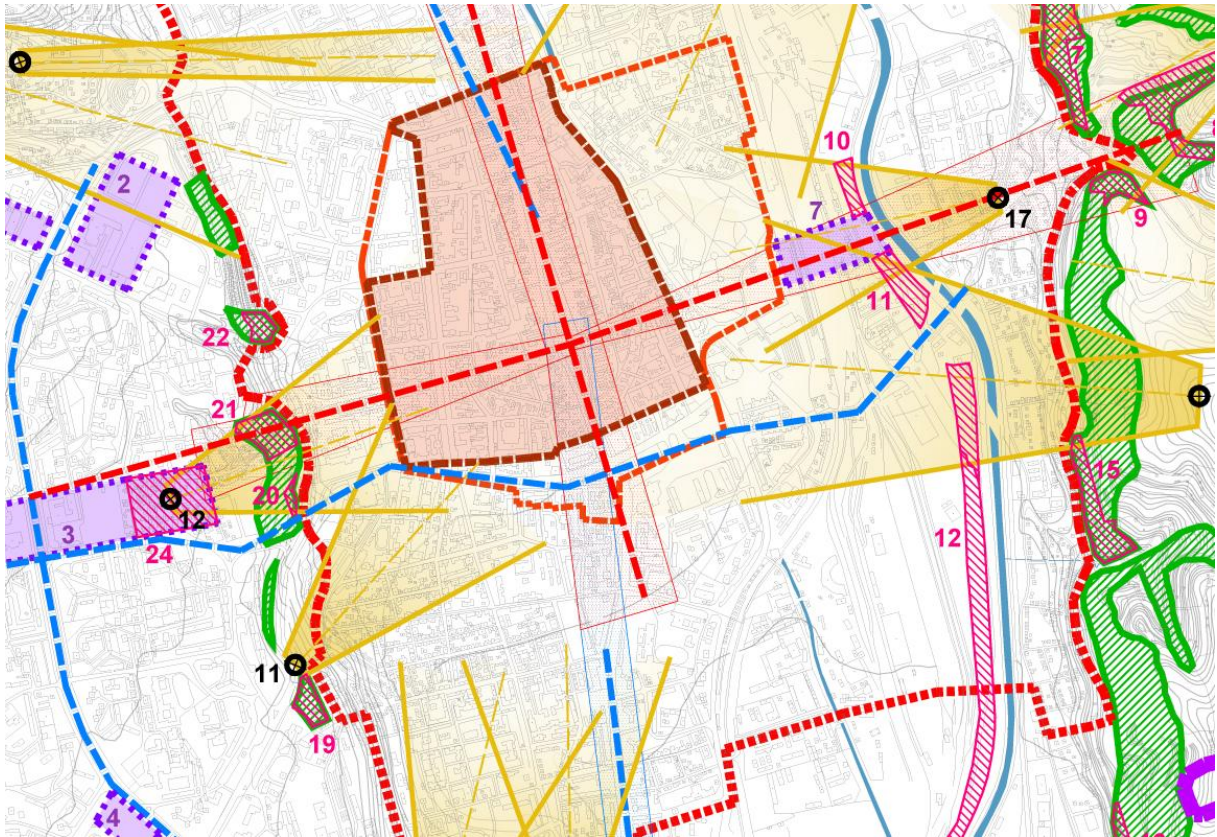
- **Kompozičné osi** – Vizuálna ochrana základných kompozičných osí mesta. Pre vymedzené a vyššie opísané osi je vymedzený priestor vizuálneho vnímania. Sú to buď pohľadové kužele, alebo pásy ochranného pásma osi. Stavebné činnosti vyžadujúce územné rozhodnutie v tomto priestore je nutné preveriť na vizuálny dopad stavieb z hľadiska celomestského významu diaľkovými pohľadmi a zakresmi do dôležitých bodov výhľadu. Najdôležitejšie osi sú osi prechádzajúce pomyselným stredom mesta – námestím a Dómom sv. Alžbety. Je to predovšetkým severná os smerom na vrchol svahu a rozhľadňu Hradová. Južná os pozdĺž Južnej triedy, východná os prechádzajúca Mlynskou ulicou smerom na Sídliisko dargovských hrdinov („Furča“) a západná os Alžbetinou ulicou smerom na Obvodové centrum Terasa.

Nemenej dôležité sú však aj ďalšie lokálne osi, napr. obce Ťahanovce, Košická Nová Ves, Šaca a pod.

- **Ochranná zóna kompozičných osí** – rozsah ochrannej zóny kompozičných osí je stanovený vo výkresoch ako uhol – plocha. V tomto stanovenom priestore je nutné dbať na zvýšenú opatrnosť pri posudzovaní stavebných úprav jednotlivých stavieb a pri umiestňovaní nových stavieb. Nové stavby a stavby navyšujúce svoj objem – je nutné preveriť zákresy do príslušných panoramatických záberov mesta a do záberov a priehľadov v danej ose z prirodzeného horizontu parteru ulice.
- **Urbanistické osi a predely** – ide o ďalšie významné kompozičné a vizuálne hodnoty v urbanistickej štruktúre mesta, ktoré je nutné chrániť.
- **Ochranná zóna urbanistických osí a kompozičných predelov** – vo výkrese 06 Schéma regulatívov bola stanovená ochranná zóna osi Južnej triedy. Rozsah zóny je stanovený vo výkresovej dokumentácii a má chrániť vizuálne priehľady na centrum mesta, najmä na dominantný Dóm sv. Alžbety. Stavebnú činnosť v tejto zóne treba posudzovať práve s ohľadom na tieto hodnoty.
- **Body výhľadu** – lokality a časti územia, verejne prístupné miesta, ktoré si zachovali nenarušený alebo iba čiastočne narušený panoramatický či inak vizuálne zaujímavý pohľad na mesto, najmä jeho historickú časť. Ide o pohľadové kužele, ktorých vizuálne panorámy je nutné chrániť pred nežiaducimi stavbami, ale aj pred bariérou rozširujúcej sa náletovej zelene.
 1. Vrchol a rozhľadňa Hradová – napriek tomu, že vrchol je pomerne vzdialený od centra mesta, v panoráme a v kompozícii hrá jednu z najdôležitejších rolí. Severnú os smerujúcu na jeho vrchol je potrebné chrániť. Dnes je napríklad veľmi rušivým prvkom budova 18 Daňové riaditeľstvo.
 2. Americká trieda – Ťahanovce – Pozdĺž Americkej triedy sa otvárajú zaujímavé pohľady na centrum mesta od severu (napr. z pešej lávky cez Americkú triedu). Napriek tomu, že sa počíta v oblasti bývalých Magnezitárskych závodov s výškovou zástavbou, časť priehľadov by bolo vhodné uchovať.
 3. Terasa pred obchodom Metro – veľmi atraktívne miesto s výhľadmi. Ponúka sa verejná funkcia s možnosťou panoramatických výhľadov. Nutné ochrániť pred náletovou zeleňou.
 4. Diaľničný privádzač od Prešova – Pohľad v osi diaľničného privádzača s atraktívnou panorámou. Nutné ochrániť pred nežiaducimi billboardmi a nevhodnou zeleňou.
 5. Trieda armádneho generála Ludvika Svobodu – výhľad z mosta pred poštou Košice 22.
 6. Slivník Sídliisko Dargovských hrdinov – pohľad údolím medzi Sídliiskom dargovských hrdinov („Furča“) a mestskou časťou Opátske.
 7. Sečovská cesta – hrebeň – v rozvojových územiach zachovať miesta s výhľadmi na mesto v parteri verejne prístupné verejnosti.

8. Záhradkárska kolónia Heringeš – jeden z najucelenejších a najatraktívnejších výhľadov na centrum mesta, v rozvojových územiach zachovať miesta s výhľadmi na mesto v parteri verejne prístupné verejnosti.
9. Železníky, Krakovská ulica – zaujímavá lokalita, pri prestavbe územia s kolóniou garáží zachovať verejne prístupné miesta s výhľadom na mesto. Príležitosť pre atraktívne objekty s verejnou funkciou.
10. Gemerská – atraktívna panoráma historického centra v osi ulice.
11. Park Štúrova – Žižkova – príležitosť vytvoriť miesto s verejnou funkciou s atraktívnym výhľadom na mesto.
12. Obvodové centrum Terasa OC Galéria. Dôležité kompozičné miesto v západnej osi Alžbetinej ulice. Príležitosť vytvoriť v kompozícii územia miesta s atraktívnymi výhľadmi, ako je existujúca terasa OC Galéria.
13. Cesta na Bankov – jeden z mála pohľadov od severozápadu s uceleným pohľadom na mesto. Kompozične je veľmi rušivá nemocnica.
14. Kalvária – chrániť vlastnú os a priehľady celej cesty.
15. Kríž – zjazdovka Žľaby – miesto s obmedzeným výhľadom na centrum. Cenné sú však výhľady na Čermel, Magnezitársku a Ťahanovce.
16. Pereš – osa rýchlostnej komunikácie
17. Sečovská cesta – osa komunikácie
- **Ochranná zóna bodov výhľadu** – rozsah ochrannej zóny bodov výhľadov je stanovený vo výkresoch ako uhol – plocha. V tomto stanovenom priestore je nutné dbať na zvýšenú opatrnosť pri posudzovaní stavebných úprav jednotlivých stavieb a pri umiestňovaní nových stavieb. Nové stavby a stavby navyšujúce svoj objem – je nutné preveriť zákresy do príslušných panoramatických záberov mesta. Samotné miesta bodov výhľadov je tiež vhodné chrániť, tak aby miesta ich približnej polohy zostali prístupné verejnosti.
 - **Zelené svahy** – lokality, ktoré významnou mierou prispievajú k vytváraniu morfológie územia a ktoré priestorovo oddeľujú jednotlivé urbanizované územia. Zelené svahy segmentujú mesto a sú jednou z hlavných podmienok pre zachovanie morfologickej štruktúry mesta. Prerastanie zástavby mesta cez tieto svahy pôsobí veľmi negatívne.

- **Hranica regulácie výškových stavieb** – Hranice bezprostredne nadväzujúce na mestskú pamiatkovú rezerváciu a historické centrum. Vzhľadom na ochranu vizuálnej integrity historického centra je obmedzená výstavba objektov presahujúca stanovenú výškovú hladinu pre danú lokalitu. Hranica okrem vzťahu k historickému centru kopíruje aj hranice nivy Hornádu. Zvyšovaním úrovne zástavby by došlo k porušeniu prirodzenej morfológie mesta. Odporúčaná je maximálna výška zástavby do 6 podlaží v miestach mimo ochrannej zóny MPR. Neodporúčame najmä stavať vyššie budovy na úpätí svahov Heringeša.



- **Ochranná zóna vidieckej urbanistickej štruktúry Myslava** – Pôvodná dochovaná historická časť obce Myslava dnes predstavuje výraznú urbanistickú a krajinnú hodnotu, ktorú treba chrániť. Túto hodnotu ohrozuje ďalšia plošná výstavba v tesnej blízkosti. Vo vymedzenom priestore navrhujeme realizácie iba menších, jedno či dvojpodlažných objektov, podmienených súhlasom pamiatkového úradu.
- **Vizuálna hranica mesta** – vizuálna hranica mesta je pomyselný priestor vytvorený na základe vnímania hraníc vizuálnych, nie správnych hraníc mesta. Táto hranica vznikla pohľadom z veže Dómu sv. Alžbety na okolité horizonty, či už prírodné, alebo stavebné horizonty dané výstavbou na svahoch priľahlých vrchov a vnímame ju ako pomocnú hodnotu pri priestorovej analýze morfológie a urbanistickej štruktúry mesta. Nejde o striktný vymedzený uzavretý priestor, preto sú v niektorých prípadoch stanovené dve hranice – napr. v priestore medzi Myslavou a Sídliiskom KVP je možné hranicu vnímať tak v prvom, ako aj v druhom optickom pláne.

- **Územie vyžadujúce zmenu územného plánu** – vzhľadom na celkovú koncepciu výškového zónovania navrhujeme chrániť aj celkovú priestorovú a morfológickú štruktúru mesta. Na základe podrobných terénnych prieskumov boli vytypované lokality, pri ktorých z vyššie uvedených dôvodov navrhujeme úpravy alebo zmeny v súčasnom platnom územnom pláne mesta. Rozsah týchto lokalít je vymedzený vo výkrese 06 Schéma regulatívov 1 – 26

Lokalita 1 – výrazný terénny útvar – zalesnený svah oddelujúci diaľničný privádzač od Sídlika Ťahanovce. Navrhujeme zmenu na nezastavateľné plochy.

Lokalita 2 – 6 – podobne ako pri lokalite 1 ide o výrazný morfológický útvar – svah, ktorý oddeľuje Sídliisko dargovských hrdinov I. od priestoru nivy Hornádu. Navrhujeme lokality zmeniť zo zastavateľných plôch na nezastavateľné plochy s vysokou ochrannou zeleňou.

Lokalita 7 – 9 – charakter lokalít 7 – 9 je veľmi podobný ako pri lokalitách 2 – 6. Aj tu navrhujeme chrániť zelené svahy a hrany pozdĺž Sečovskej cesty prevedením zo zastavateľných plôch na plochy chránenej zelene.

Lokalita 10 – 14 – Lokality 10 – 14 sú dôležité plochy pozdĺž brehov rieky Hornád. V rámci revitalizácie Hornádu ako dôležitého fenoménu mesta navrhujeme chrániť priestory jeho brehov pred ďalšou výstavbou a vytvoriť pozdĺž Hornádu rekreačné zelené plochy.

Lokalita 15 – 17 – podobne ako pri lokalitách 2 – 9 navrhujeme chrániť výrazné zelené svahy a hrany morfológických útvarov pod Heringešom prevedením zo zastavateľných plôch na plochy chránenej zelene.

Lokalita 18 – Zvyšky zelených plôch pod ulicami Krakovská a Užhorodská umožňujú jedny z najzaujímavejších pohľadov na centrum mesta Košice. Vo vzťahu so zeleňou Verejného cintorína navrhujeme chrániť tento svah pred ďalším zastavaním zaradením územia do nezastavateľných plôch.

Lokalita 19 – Kompozične exponovaná a cenná malá lokalita s vysokou zeleňou na hrane svahu. Navrhujeme zachovať zelené plochy prevedením do nezastavateľných plôch.

Lokalita 20 – 23 – Ide o zvyšky zelených svahov, ktoré oddeľujú štruktúru historickej zástavby v nive Hornádu od novodobej výstavby na Tereze. Odporúčame zachovať túto stopu v štruktúre mesta prevedením plôch na nezastavateľné územia.

Lokalita 24 – Táto lokalita bola vyhodnotená ako kompozične vhodná na umiestnenie výškových a dominantných stavieb. Súčasný územný plán a regulačný plán obvodového centra tu vykazuje nízkopodlažnú obytnú zástavbu. Navrhujeme v súvislosti s ďalším preverovaním lokality umiestniť plochy so zmiešanými a verejnými funkciami.

Lokalita 25 – Ide o výrazný terénny svah s vysokou zeleňou, ktorý pôsobí ako prirodzené rozhranie medzi pôvodnou zástavbou obce Krásna pozdĺž rieky Hornád a novovznikajúcou zástavbou na východných svahoch nadväzujúce na hrebeň Heringeša. Navrhujeme zaradiť do nezastavateľných plôch.

Lokalita 26 – Na základe súčasného platného územného plánu a komplexného návrhu výškového usporiadania dochádza v danej lokalite k stretu súčasnej nízkopodlažnej zástavby rodinnými domami s navrhovanou plochou pre štvorpodlažné obytné domy. Navrhujeme oddeliť tieto dve štruktúry rekreačnou plochou s vysokým podielom zelene.

Návrh lokalít pre umiestňovanie výškových stavieb

Ide o lokality, ktoré boli na základe vyššie uvedených rozborov vytypované ako potenciálne miesta pre umiestňovanie individuálnych výškových stavieb presahujúcich všeobecnú hladinu zástavby danú návrhom výškového zónovania. Tieto územia by si vyžiadali dodatočné zmeny v územno-plánovacej

dokumentácii a bola by podmienená podrobnou urbanistickou štúdiou celej lokality. Návrh výškových stavieb by bol podmienený zákresmi do panorámy mesta z vopred vybraných a útvaram hlavného architekta stanovených bodov výhľadu. Stavby odporúčame podmieniť uskutočnením architektonických súťaží.

Návrhom nie sú dotknuté povinnosti dodržiavať technické limity výstavby, najmä ochranné pásma vzletovej a pristávacej dráhy letiska Košice.

- **1 – lokalita Magnezitárska** – Ide o väčšie prestavbové územie s možnosťou umiestniť viac výškových stavieb na severnej hranici mesta blízko diaľničného prístupu. Ide o príležitosť, keď územie má potenciál na vznik novej, komerčne administratívnej zóny. Lokalita sa nachádza pri severovýchodnom vstupe do mesta a výškové budovy by mohli vhodne dotvoriť kompozíciu územia. Pozdĺž Americkej triedy sa však otvárajú priaznivé pohľady na panorámu mesta od Sídlička Ťahanovce. Územie je nutné overiť priestorovou štúdiou tak, aby aspoň časť výhľadov na mesto zostala zachovaná.
Navrhovaná výška 20 – 25 podlaží cca 80 m
- **2 – lokalita nemocnica** – Nemocnica svojou proporciou pôsobí v panorámach mesta ako veľmi rušivý prvok. Doplnenie kompozície územia o ďalšie výškové stavby by mohlo túto situáciu zlepšiť. Miestom je rozvojová zóna priamo v kontakte s nemocnicou. Priestorová urbanistická štúdia by mala preveriť najmä úlohu meradla a proporcie doplnujúcich stavieb.
Navrhovaná výška 20 podlaží cca 65 – 70 m
- **3 – lokalita Obvodové centrum Terasa** – ide o pomerne významné územie, ktoré výstavbou obchodnej galérie a umiestnením magistrátu mesta nadobúda celomestský význam. Je tu pomerne zaujímavé územie určené na prestavbu a vyžiadalo by si zmenu územného a regulačného plánu. Vzhľadom na svoj význam a kompozičné umiestnenie na západnej osi mesta je možné toto miesto podčiarknuť umiestnením výškových stavieb. Stavby by mali mať aspoň sčasti verejný charakter a odporúčame umožniť verejnosti prístup na miesta, ktoré by umožňovali panoramatické výhľady na mesto.
Navrhovaná výška 15 podlaží cca 50 – 55 m
- **4 – lokalita ulica Bardejovská** – v ose Triedy Slovenského národného povstania. Lokálne miesto pre individuálnu výškovú dominantu
Navrhovaná výška 12 – 15 podlaží cca 45 – 50 m
- **5 – lokalita Južná** – miesto východne od Južnej triedy. Stavby by za určitých podmienok mohli podporiť význam južnej osi. Stavby by nemali negatívne ovplyvniť kompozičné priehľady a bude nutné overiť ich vizuálny kontext s výrazným zeleným svahom historického cintorína.
Navrhovaná výška 20 podlaží cca 65 – 70 m
- **6 – lokalita Slanecká cesta** – vzhľadom na vysokú úroveň zástavby a výraznú prístupovú os od obce Krásna možno doplniť kompozíciu západne od Slaneckej cesty pásom výškových stavieb.

Navrhovaná výška 15 podlaží cca 50 – 55 m

- **7 – lokalita Hlavná stanica – Hornád** – lokalita tvoriaca výnimku v hraniciach zákazu výškových stavieb. Lokalita by mala dotvoriť základnú kompozíciu mesta danú dvomi základnými osami, a to severo-južnou a východo-západnou. Každá z týchto osí, prechádzajúca stredom mesta – Dómom sv. Alžbety, má svoje charakteristiky, priehľady a prípadné dominanty. Severnému smeru dominuje pohľad na vrchol a rozhľadňu Hradová. Pre južnú os navrhujeme podporu vo výškových stavbách pozdĺž Južnej triedy. V západnom smere pri priehľade Alžbetinou ulicou by výraznou dominantou malo byť dotvorenie „Obvodového centra Terasa“. Veľmi citlivá je otázka priehľadu východnou osou Mlynskej ulice. Výraznou bariérou je tu Mestský park. V pohľade v druhom pláne zostávajú panelové domy Sídlička Dargovských hrdinov. Priemyselná zóna okolo Hornádu v tejto osi sa ponúka ako prestavbové územie pre vznik administratívneho a obchodného centra v dostupnej vzdialenosti tak od centra, ako aj priamo pri hlavnej železničnej stanici. Lokalita nie je miestom pre výrazné výškové stavby, ale mohla by byť akcentovaná 2 – 3 lokálnymi dominantami s výškou 9 – 11 podlaží. Bude nutné veľmi starostlivo posúdiť ich proporcie a kompozíciu vo vzťahu k historickému centru a tiež k pohľadom z Heringeša a Sečovskej cesty.
Navrhovaná výška 8 – 10 podlaží cca 30 – 35 m