

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

**LOKALITA ZA HORNÁDOM**

---

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

s c h v á l e n é

mestským zastupiteľstvom  
v Košiciach  
uzn. č. .... zo dňa .....

Ing. František Knapík,  
primátor mesta Košice

---

číslo VZN, ktorým sa schvaľuje záväzná časť  
ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Za Hornádom

december 2008

**orgán územného plánovania,  
ktorý obstaráva územnoplánovacia  
dokumentáciu** : Mesto Košice, zastúpené Útvorom hlavného  
architekta mesta Košice

**adresa** : Hlavná 68, 04265 Košice

**telefón** : 095/6228493

**fax** : 095/6228491

**e-mail** : uhamke@euroweb.sk

**odborne spôsobilá osoba  
v zmysle § 2a Zák. 50/76 Zb** : Ing. arch. Martin Jerguš,  
registračné číslo 207

**spracovateľ:**

- urbanizmus : Ing. arch. Peter Pásztor,  
autorizovaný architekt SKA,  
registračné číslo 0055AA  
  
Ing. arch. Viktor Malinovský,  
autorizovaný architekt SKA,  
registračné číslo 0760AA
- doprava : ing. Juraj Marton
- vodné hospodárstvo : Ing. Vladimír Molčan
- energetika, telekomunikácie : Ing. Štefan Tkačik
- grafické práce : Lukáš Sečka
- písomnosti : Zlatica Dunová

**dátum spracovania** : december 2008

## **OBSAH:**

- 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia**
  - bývanie
  - občianske vybavenie
  - šport
  - rekreácia
  - zeleň
  - výroba a sklady
  - doprava
    - dynamická doprava automobilová
    - dynamická doprava cyklistická a pešia
    - statická doprava
- 2. Zásady a regulatívy pre plochy bývania**
- 3. Zásady a regulatívy pre plochy občianskeho vybavenia**
- 4. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby a skladov**
- 5. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné a technické vybavenie územia**
- 6. Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, ochranu prírody, tvorbu krajiny a udržanie ekologickej stability**
- 7. Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**
- 8. Zoznam verejnoprospešných stavieb**
- 9. Koeficienty zastavanosti a indexy podlažnosti**
- 10. Obrazová príloha záväznej časti**

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

1.1 priestorové a funkčné usporiadanie lokality Za Hornádom riadiť v súlade s ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Za Hornádom nasledovne:

**- bývanie:**

- v západnej a v centrálnej časti lokality vo väzbe na plochy zelene a rieku Hornád

**- občianske vybavenie:**

- v južnej, juhozápadnej a juhovýchodnej časti lokality

**- šport:**

- v severozápadnej časti lokality

**- rekreácia:**

- v západnej časti lokality, pozdĺž rieky Hornád, v koridore zelene, o minimálnej šírke 50m od päty hrádze rieky

**- zeleň:**

- v západnej časti lokality, pozdĺž rieky Hornád, v minimálnej šírke 50m od päty hrádze rieky,

- vo vnútroblokových obytných priestoroch, s prepojením na nábrežnú zeleň pozdĺž rieky Hornád

- izolačná zeleň pozdĺž komunikácie Košice – Prešov

- stromoradia v navrhovaných uličných priestoroch

**- výroba a sklady:**

- vo východnej časti lokality, určená na dožitie

**- doprava:**

**- dynamická doprava automobilová:**

- prístupové a obslužné komunikácie, riešenie mimoúrovňového kríženia komunikácie z mestského centra v predĺžení Masarykovej ulice na sídlisko Dargovských hrdinov so štvorprúdovou komunikáciou Košice - Prešov

**- dynamická doprava cyklistická a pešia:**

- cyklochodník pozdĺž Hornádu, cyklochodník v súbehu s predĺžením Masarykovej ulice, pešia trasa na nábreží Hornádu, pešie premostenie rieky Hornád, pešie chodníky v lokalite

**- statická doprava:**

- odstavňé a parkovacie plochy pri objektoch navrhovaného bývania a občianskeho vybavenia, prednostne v podzemných podlažiach

- 1.2 v záujme dodržania merítka a charakteru zástavby nepripustiť výstavbu budov s nadmerným stavebným objemom, výškové dominanty realizovať v zmysle priloženej obrazovej prílohy,
- 1.3 vývoj funkčného členenia územia lokality riešiť podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu,
- 1.4 skvalitňovať plochy verejnej zelene v lokalite podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu,

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

- 2.1 výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 2.1.1. maximálny počet nadzemných podlaží je šesť,
  - 2.1.2. v západnej časti plochy bývania, v šírke 50m pozdĺž Hornádu, max. štyri podlažia,
  - 2.1.3. v západnej časti lokality, pozdĺž Hornádu, realizovať prvé dve nadzemné podlažia na pilieroch, aby sa mohla uplatniť koncepcia prepojenia zelene na nábreží rieky Hornád s vnútroblokovými priestormi,
  - 2.1.4. pre obytné budovy realizovať garážovanie v podzemných garážach,
  - 2.1.5. realizovať vnútroblokovú zeleň obytných budov v úrovni uličného parteru,
- 2.2 v riešenej lokalite je neprípustné umiestniť zariadenia výroby a služieb, ktoré hlukom alebo exhalátmi negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia,

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

- 3.1 výstavbu budov občianskeho vybavenia, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu, vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:
  - 3.1.1. maximálny počet nadzemných podlaží je osem, s výnimkou blokov s možnosťou uplatnenia priestorovej dominanty o max. výške 50 m od terénu,
  - 3.1.2. v západnej časti plochy občianskej vybavenosti, v šírke 50m pozdĺž Hornádu, max. štyri podlažia,
  - 3.1.3. v západnej časti lokality, pozdĺž Hornádu, realizovať prvé dve nadzemné podlažia na pilieroch, aby sa mohla uplatniť koncepcia prepojenia zelene na nábreží rieky Hornád s vnútroblokovými priestormi,
  - 3.1.4. pre budovy občianskej vybavenosti realizovať garážovanie v podzemných garážach,
  - 3.1.5. realizovať strešné záhrady v objektoch OV na úrovni strechy nad prízemím a na úrovni strechy nad podzemným parkovacím podlažím,
- 3.2 v riešenej lokalite je neprípustné umiestniť zariadenia výroby a služieb, ktoré hlukom alebo exhalátmi negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia

## **4. Zásady a regulatívy pre plochy zariadení výroby a skladov:**

- 4.1 realizovať postupnú transformáciu plôch výroby a skladov podľa návrhu ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Za Hornádom,
- 4.2 nepripustiť technológie výroby a skladovania s negatívnym vplyvom na okolité funkčné plochy,
- 4.3 dbať na realizáciu a údržbu vnútroareálovej zelene skladových a výrobných zariadení,

- 4.4 pripúšťa sa umiestnenie bývania ako doplnkovej funkcie na západnom okraji funkčnej plochy vo väzbe na vnútroareálovú komunikáciu,

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

- 5.1 za nosnú považovať miestnu obslužnú komunikáciu kategórie C2-MO 8,0/40, ktorá prechádza lokalitou v severojužnom smere,
- 5.2 komunikácie, napájajúce sa na hlavnú trasu, realizovať s výrazne obslužným charakterom, sú ukončené slepo parkoviskami, navrhované v kategórii C3-MO 7,5/30 s možnosťou pozdĺžneho parkovania,
- 5.3 jednopruhové jednosmerné obslužné komunikácie realizovať v kategórii C3-MO 6,5/30 so zastavovacími pruhmi, na úkor ktorých sú situované zastávky MHD,
- 5.4 akceptovať jestvujúcu Priemyselnú ulicu v kategórii C2-MO 8,0/40, priamo napojenú na Prešovskú cestu len pravým pripojením a pravým odbočením,
- 5.5 slepo ukončené cesty dlhšie ako 100m ukončiť obratiskom v zmysle STN 73 611,
- 5.6 realizovať uličný priestor v šírke 32m, cyklochodníky realizovať v súlade s obrazovou prílohou a v súbehu s predĺžením Masarykovej ulice, v min. šírke 3m, s asfaltovým povrchom, oddelene od komunikácie pre automobily min. 2m širokým zeleným pásom so stromami,
- 5.7 pešiu dopravu viesť po súbežných chodníkoch šírky 4,0m v kontakte s parterom a oddelená od vozovky zelenými pásmi šírky 5,0m, realizovať pešie prepojenie na pešiu trasu pri Hornáde, v zeleni je šírka chodníkov 2,25m,
- 5.8 uličný priestor vybaviť stromoradiám na vyznačených miestach v súlade s obrazovou prílohou,
- 5.9 na úseku statickej dopravy realizovať potrebné plochy odstavných a parkovacích miest pri objektoch existujúceho a navrhovaného občianskeho vybavenia do podzemných garáží pod jednotlivými blokmi, parkovanie na úrovni terénu riešiť ako pohotovostné parkovacie plochy pre rezidentov, krátkodobú potrebu klientely a pasantov,
- 5.10 pri návrhu nových podnikateľských aktivít, či pri zmene funkčného využitia už existujúcich objektov požadovať zabezpečenie potrieb statickej dopravy v zmysle ukazovateľov STN 73 6110 na vlastnom pozemku,
- 5.11 parkovacie plochy na teréne s počtom státí nad 20 vybaviť stromami s min. priemerom kmeňa v dospelosti 20cm, v počte 1 strom na každé 3 parkovacie státa,
- 5.12 realizovať vybrané linky MHD po hlavnej komunikácii z okružnej križovatky (linky zo sídliska Dargovských hrdinov a Masarykovej) a priamo z Prešovskej cesty s využitím Priemyselnej ulice, s využitím troch navrhovaných obojstranných zastávok na zastávkových pruhoch. Všetky linky budú využívať križovatku Prešovská - Sečovská pre výjazd a výjazd z riešeného územia na jeho južnom okraji
- 5.13 chrániť koridory trás vodovodných potrubí a ostatných vodárenských zariadení, v rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie odsúhlasiť konečné kapacity a konkrétne technické riešenie
- 5.14 chrániť nezastavaný a neoplotený koridor manipulačného priestoru pozdĺž všetkých vodných tokov v obci o šírke 6 m v zastavanom území a 10 m mimo zastavaného územia,
- 5.15 vybudovať splaškovú a dažďovú kanalizáciu, vybudovať cestné priekopy a lapače splavenín,
- 5.16 vytvárať podmienky pre realizáciu transformačnej stanice podľa výkresu „Technická infraštruktúra – plyn, električka, telekomunikácie“,
- 5.17 vytvárať podmienky pre možnosť prepojenia stredotlakových trás rozvodov plynu po oboch stranách Prešovskej cesty, stredotlaký plynovod PN 0,3 Mpa budovať min. ako D 315 PE, s dvoma bodmi napojenia – Orechová na DN 300 OCL – PN 0,3 Mpa a križovatka prešovská-Sečovská na D 315 PE-PN 0,3 Mpa

5.18 pri realizácii premostení toku Hornád tieto umiestniť nad hladinu  $Q_{100}$  ročnej vody

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

- 6.1 pri činnosti na území, kde sa predpokladá ohrozenie pamiatkových hodnôt a archeologických nálezov, je nevyhnutné vykonať záchranný výskum, o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje Pamiatkový úrad Košice, investor je povinný vyžiadať si v územnom a stavebnom konaní väčších stavieb a líniových stavieb stanovisko KPÚ, podľa §41, odsek 4 pamiatkového zákona
- 6.2 chrániť a zveľaďovať plochy verejnej zelene,
- 6.3 rešpektovať limity prípustného znečistenia ovzdušia, vody, pôdy, hranice hlučnosti vyplývajúce z hygienických noriem,
- 6.4 realizovať opatrenia pre posilnenie funkčnosti nadregionálneho biokoridoru (BK-NR) Tok Hornád a biocentrum (MBC-R) Svahy pod Furčou

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

- 7.1 zabezpečiť dobudovanie vodovodu, kanalizácie, elektrifikácie a plynifikácie podľa ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Za Hornádom,
  - 7.2 zabezpečiť výsadbu zelene podľa návrhu ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Za Hornádom, rešpektovať biokoridor (BK-NR) Tok Hornád a biocentrum (MBC-R) Svahy pod Furčou
  - 7.3 dodržať ochranné a bezpečnostné pásma:
- ochranné pásma podľa osobitných predpisov.
    - cestné ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie Košice - Prešov 30 m od okraja cesty, cestné ochranné pásmo od priečného komunikačného prepojenia východ – západ, 35 m od osi cesty
    - vzdušné elektrické vedenia 22 kV, 10 m na každú stranu od krajného vodiča,
    - STL plynovod 10 m na každú stranu od osi plynovodu (bezpečnostné pásmo) na voľnom priestranstve a v nezastavanom území,
  - ostatné ochranné pásma funkčných plôch (plošných zariadení):
    - ochranné pásmo regulovaného toku rieky Hornád:  
10,0 m od vzdušnej päty jej ľavobrežnej hrádze, tok Hornád v dotknutom úseku nemá dostatočnú kapacitu na odvedenie  $Q_{100}$  ročnej vody, do rekonštrukcie toku je územie potrebné považovať za nechránené a ohrozované prietokom  $Q_{100}$  ročnej vody Hornádu
    - ochranné pásmo letiska:
      - ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru obmedzuje výšku stavieb, zariadení a použitia stavebných mechanizmov v rozpätí 293 – 319 m n.m.B.p.v., v sklone 1:70 v smere od letiska;
      - ochranné pásmo kužeľovej plochy obmedzuje výšku stavieb, zariadení a použitia stavebných mechanizmov v rozpätí 281 – 352 m n.m.B.p.v., v sklone 1:25 v smere od letiska;

- ochranné pásmo s obmedzením stavieb vzdušných vedení VN a VVN, v ktorom je nutné vedenia VN a VVN riešiť podzemným káblom (južná časť riešeného územia).
- nakoľko sa ochranné pásma vzletového a približovacieho priestoru a kužeľovj plochy prelínajú, záväzná výška pre konkrétne miesto výstavby je vždy výška s nižšou hodnotou.

## 8. Zoznam verejnoprospešných stavieb:

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

Za verejnoprospešné stavby považovať:

- navrhované komunikácie a plochy statickej dopravy
- navrhované líniové stavby zariadení technickej infraštruktúry

## 9. Koeficienty zastavanosti a indexy podlažnosti:

Blok	plocha (ha)	podlažnosť (nadzemné + podzemné)	KZO	KZ	IPP
A	1,79	6 + 2	0,35	0,65	2,0
B	2,71	8 + 2 (výšková dominanta 15 + 2)	0,3	0,6	2,4
C	4,87	6 (5,4) + 1 (pri obytnej funkcii)	0,35	0,5	1,5
		8 (6,4) + 2 (pri administratíve)	0,4	0,6	1,9
D	4,17	8 + 2	0,35	0,6	2,3
E	2,23	6 + 1 (pri obytnej funkcii)	0,3	0,65	1,9
		8 + 2 (pri administratíve)	0,35	0,7	2,5
F	1,49	8 + 2	0,35	0,7	2,5
G	2,51	4 + 2 (výšková dominanta 15 + 2)	0,45	0,8	2,5
H	0,63	4 + 1	0,3	0,5	1,0
I	0,58	15 + 1	0,45	0,65	2,0
J	0,88	6 + 1	0,3	0,7	1,8
K	5,85	verejná zeleň			

KZO - koeficient zastavanosti objektami (len nadzemné podlažia)

KZ - koeficient zastavanosti objektami a spevnenými plochami (bez podzemných podlaží)

IPP - index podlažných plôch (bez podzemných podlaží)