

# **ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2026**

## **VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA PP A LP**

### **NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ**

Obstarávateľ:	Mesto Košice
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 424
Spracovateľ:	Creative Industry Košice, n. o. Inštitút Útvaru hlavného architekta Ing. arch. Michal Chudík, PhD., reg. č. 0974 AA
Dátum:	marec 2026

Text neprešiel jazykovou korektúrou.

## OBSAH

<b>A</b>	<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....</b>	<b>4</b>
A.1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	4
A.2	DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE.....	5
A.3	VYHODNOTENIE SÚLADU ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE SO ZADANÍM PRE ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE .....	5
<b>B</b>	<b>NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE .....</b>	<b>6</b>
B.1	VYMEDZENIE LOKALÍT A POPIS ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE .....	6
B.2	NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV RIEŠENIA SMERNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE.....	8

## ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 5: Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít.....	9
Tabuľka 6: Záber lesného pôdneho fondu.....	10

## A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### A.1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie:

Územný plán mesta Košice, Zmeny a doplnky č. 1/2026

Etapu:

návrh upravený po prerokovaní

Obstarávateľ:

Mesto Košice

Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. č. 424

Spracovateľ:

Creative Industry Košice, n. o.

Inštitút Útvaru hlavného architekta

Ing. arch. Michal Chudík, PhD., reg. č. 0974 AA

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus	Ing. arch. Martin Jerguš, vedúci riešiteľského kolektívu Ing. arch. Martin Richnavský Ing. arch. Pavol Zaťko Ing. arch. Kristián Nebehaj Ing. Ján Dlabal
GIS	Mgr. Jozef Boglársky Mgr. Františka Serfözöová
Záber PPF a LPF	Ing. arch. Kristián Nebehaj

Dátum:

marec 2026



## **A.2 DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE**

Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu mesta Košice sú nasledovné:

1. úprava geometrie, zmeny a doplnky funkčného využívania a priestorovej regulácie funkčných plôch (FP) v zmysle odsúhlasených podnetov
2. úprava navrhovanej hranice zastavaného územia v zmysle bodu 1
3. úprava geometrie hraníc priestorovo-funkčných celkov (PFC) a priestorovo-funkčných častí (PFČ) – v zmysle bodu 1 + odstránenie formálnych chýb geometrie z čistopisu
4. úprava číslovania PFC, PFČ a FP v zmysle bodu 1 a 3
5. úprava stavu územia (S/T/R)
6. úprava (podkladových) plôch a navrhovanej hranice riešeného územia v nezáväzných výkresoch – čerpané z databázy komplexného výkresu
7. úprava existujúcich resp. doplnenie novovzniknutých regulačných a dopravných javov
8. zmeny a doplnky perspektívneho záberu PP a LP
9. zmeny a doplnky textu smernej a záväznej časti ÚPN-M Košice

## **A.3 VYHODNOTENIE SÚLADU ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE SO ZADANÍM PRE ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE**

Navrhované Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu mesta Košice rešpektujú základnú koncepciu územného rozvoja mesta, ustanovenú platným Územným plánom mesta Košice, a sú plne v súlade so Zadaním pre Územný plán mesta Košice.

## B NÁVRH RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE

### B.1 VYMEDZENIE LOKALÍT A POPIS ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE

P. č.	Názov zmeny	Popis zmeny
1.01	Kavečany – Vitalina	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy poľnohospodárske č. 2/4/1 (okrajová časť záhradkárskej lokality Vitalina)</p> <p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Plochy záhradkárskych lokalít, v minulosti bola táto existujúca záhradka súčasťou územným plánom odsúhlasených plôch pre záhradkársku lokalitu – preto navrhujeme rozšírenie funkčno-priestorovej regulácie plochy záhradkárskych lokalít č. 2/4/3 o túto konkrétnu existujúcu záhradku a s tým súvisí aj posun navrhovanej hranice zastavaného územia mesta.</p>
1.06	Vyšné Opátske – Drozdia	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy krajinnnej zelene č. 20/1/4 (pozemky v závere Drozdej ulice)</p> <p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Plochy záhradkárskych lokalít č. 20/1/9, z dôvodu zosúladenia so skutkovým stavom, ktorý vyplynul o. i. aj z regulácie v predošle platnom územnom pláne mesta, a s tým súvisiaci posun navrhovanej hranice zastavaného územia mesta.</p>
1.07	Pereš – cintorín	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy pohrebísk č. 24/3/7 (navrhovaný cintorín pre MČ Pereš)</p> <p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Úprava tvaru, rozlohy a polohy plochy pohrebiska č. 24/3/7 tak, aby jeho realizácia nekolidovala s existujúcimi cestičkami v lesoparku, na podklade predloženej overovacej štúdie, a s tým súvisiaci úprava navrhovanej hranice zastavaného územia mesta a lesoparku.</p>
1.09	Krásna – juh	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy poľnohospodárske č. 40/27/13 (časť pozemku na juhovýchodnom okraji MČ Krásna)</p> <p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Plochy bývania v rodinných domoch, z dôvodu zosúladenia so skutkovým stavom – rozšírenie funkčno-priestorovej regulácie</p>

		<p>plochy bývania v rodinných domoch č. 40/27/10 a s tým súvisiaci posun navrhovanej hranice zastavaného územia mesta.</p>
1.10	Šaca – Buzinská	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy poľnohospodárske č. 44/11/1 (územia na juhozápadnom okraji MČ Šaca)</p>
		<p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Plochy zmiešaného územia č. 48/19/6 s ďalšou príslušnou reguláciou na podklade predloženej štúdie. V minulom ÚP tu bola polyfunkčná plocha pozostávajúca z plôch občianskej vybavenosti a priemyslu. S návrhom plôch zmiešaného územia súvisí aj posun navrhovanej hranice zastavaného územia mesta.</p>
1.11	Železiarne – sever	<p><u>Funkčné využitie v platnom ÚPN-M Košice:</u> Plochy krajinnej zelene č. 44/12/2 (územie na severozápadnom okraji areálu U. S. Steel)</p>
		<p><u>Návrh zmien a doplnkov:</u> Plochy ťažkého priemyslu a ťažby č. 49/3/22 s ďalšou príslušnou reguláciou, z dôvodu zámerov ďalšieho rozvoja areálu, a s tým súvisiaci posun navrhovanej hranice zastavaného územia mesta.</p>
1.19	Zmeny časti B. Riešenie územného plánu	<p><i>pozri kapitolu B.2 tejto dokumentácie</i></p>

## B.2 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV RIEŠENIA SMERNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA KOŠICE

### LEGENDA

Aaaaaaaaaa – sprievodný text

Aaaaaaaaaa – platný text

Aaaaaaaaaa – doplnený text

Aaaaaaaaaa – zrušený text

Časť B.17 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na PP a LP sa upravuje, mení a dopĺňa nasledovne:

V kapitole B.17.3 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde, uvedené výmery sa upravujú nasledovne:

„Celková výmera záberu pôdy (t. j. poľnohospodárska aj nepoľnohospodárska pôda) je ~~2826,80~~ 2860,37 ha. Záber pôdy predstavuje mimo zastavané územie výmeru ~~1646,09~~ 1678,86 ha, a v zastavanom území je to ~~1180,74~~ 1181,23 ha. Záber nepoľnohospodárskej pôdy predstavuje ~~1334,86~~ 1363,39 ha. Záber lesnej pôdy predstavuje ~~20,0~~ 19,96 ha.

Záber lesnej pôdy v Zmenách a doplnkoch č. 1/2026 nie je novou záberovou lokalitou, ale ide len o úpravu geometrie lokality s označením My 170, na ktorú bol udelený súhlas s predbežným vyňatím z lesnej pôdy.

Záber poľnohospodárskej pôdy predstavuje ~~1491,94~~ 1496,70 ha, z toho v zastavanom území ~~494,05~~ 494,54 ha a mimo zastavané územie ~~997,89~~ 1002,16 ha. Záber najkvalitnejšej pôdy predstavuje 437,93 ha.“

### Vysvetlivky k Tabuľka , Tabuľka 6

Funkčné využitie	Význam
RD	Plochy bývania v rodinných domoch
BD	Plochy bývania v bytových domoch
OV	Plochy občianskej vybavenosti
ZÚ	Plochy zmiešaného územia
P	Plochy pohrebísk
Z	Plochy zelene
ZL	Plochy záhradkárskych lokalít
ŠR	Plochy športu a rekreácie
V	Plochy výroby a priemyslu
TI	Plochy technickej infraštruktúry
D	Plochy dopravy

Tabuľka 5: Podrobná špecifikácia jednotlivých lokalít

Katastrálne územie	Lokalita č.	Funkčné využívanie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy					Nepoľnohosp. pôda	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Alternatíva
			spolu v ha	spolu v ha	z toho					(závlaha, odvodnenie)	
					zastavané územie	mimo zastavané územie	BPEJ	Skupina			
Kavečany	Ka 317	ZL	0,1276	0,1276	-	0,1276	876462	8	0	-	-
Krásna	Kr 319	RD	0,1220	0,1220	-	0,1220	405001	6	0	-	-
Nižná Úvrať	NÚ 318	ZL	0,5208	0,4900	0,4900	-	500892	9	0,0308	-	-
Šaca	Ša 320	ZÚ	4,4116	3,5720	-	0,0385	550002	5	0	0,0364	-
					-	2,4343	557002	6	0,1183	0,8644	-
					-	1,0992	511002	5	0,7213	-	-
Železiarne	Že 321	V	28,1067	0,4487	-	0,4487	-	-	27,6580	-	-
Spolu (ZaD č. 1/2026)			33,2887	4,7603	0,4900	4,2703			28,5284		
Celkom				1491,94	494,05	997,89			1334,86		
				1496,70	494,54	1 002,16			1 363,39		

Tabuľka 6: Záber lesného pôdneho fondu

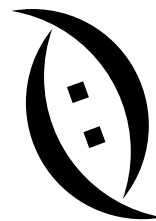
Označenie lokality	Katastrálne územie	Funkčné využívanie	Výmera lokality celkom (ha)	Výmera lesnej pôdy (ha)
My 170	Myslava	<i>P</i>	<del>1,5262</del> 1,4910	<del>1,5262</del> 1,4910
<b>Celkom</b>			<del>91,8740</del> 91,8388	<del>19,9991</del> 19,9639

# K O Š I C E

## Ú Z E M N Ý P L Á N M E S T A

### Z M E N Y A D O P L N K Y Č . 1 / 2 0 2 6

#### N á v r h u p r a v e n ý p o p r e r o k o v a n í



KOŠICE

Obstarávateľ: **MESTO KOŠICE**, Trieda SNP 48/A, 040 11  
Ing.arch. Vladimír Debnár, odb. sp. os. na obst. ÚPP a ÚPD

Spracovateľ:

**Creative Industry Košice, n.o.**  
Inštitút Útvary hlavného architekta  
Ing. arch. Michal Chudík, PhD.  
reg. c. 0974 AA

Spracovateľský kolektív:

Ing. arch. Martin Jerguš  
Ing. arch. Martin Richnavský  
Ing. arch. Pavol Zaťko  
Ing. arch. Kristián Nebehaj

Ing. Ján Dlabal  
Mgr. Jozef Boglarský  
Mgr. Františka Serfözöová

Názov výkresu:

**VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÉHO ROZVOJA A INÝCH  
ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDE**

dátum: 03/2026

č. výkresu:

8

mierka: 1 : 10 000

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE  
NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ

**Legenda menených javov**

••—••—•• Navrhovaná hranica zastavaného územia

ZÁBER PÔDY

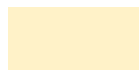


Lokalita navrhovaná na záber podľa katastra



Hranica bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)

DRUH POZEMKU



Orná pôda



TTP | Ovocný sad | Záhrada | Vinica



Lesný pozemok



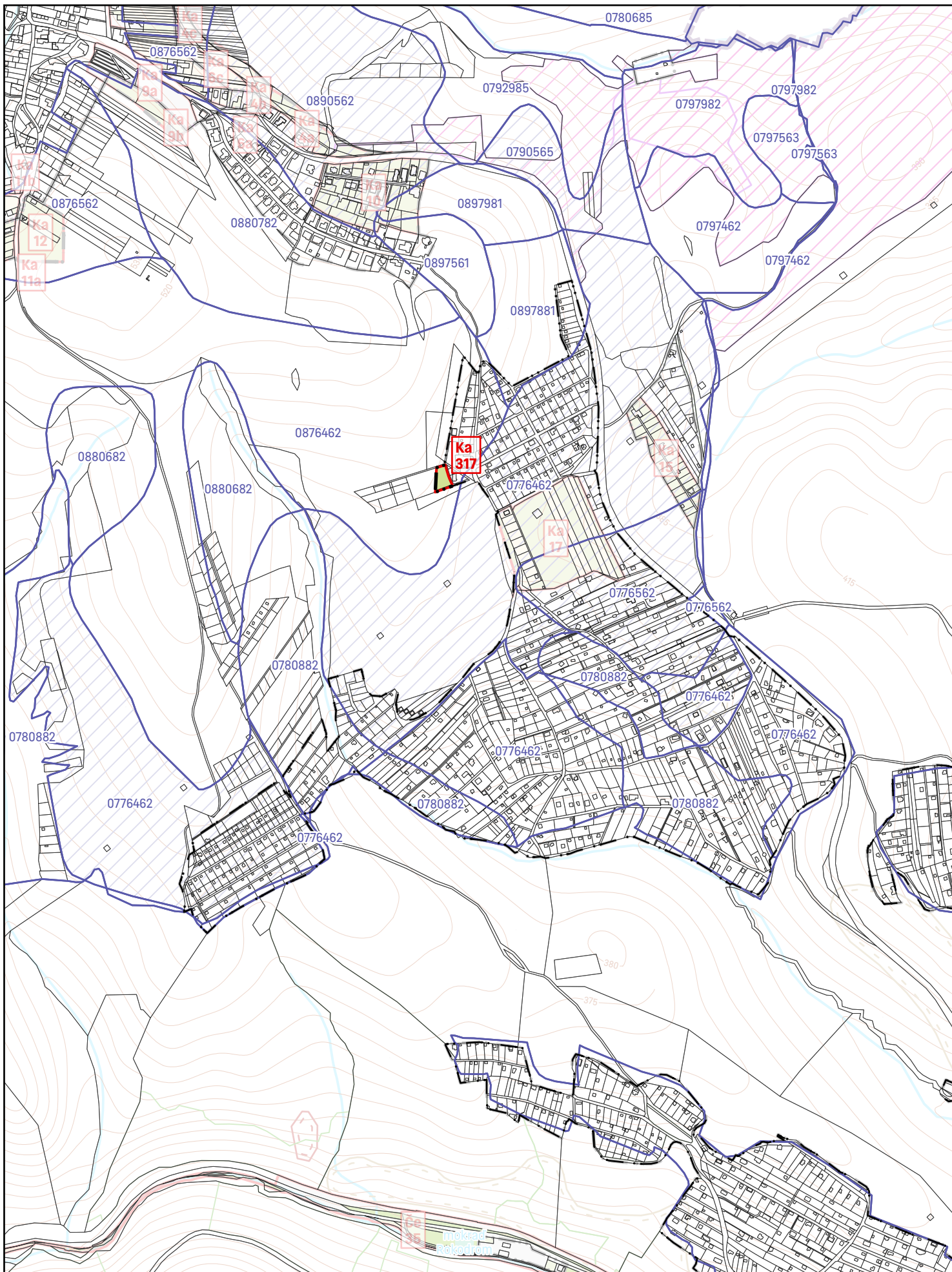
Ostatná plocha | Zastavaná plocha a nádvorie



Hydromeliorácie (odvodnenie, závlahy)



ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE  
NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ

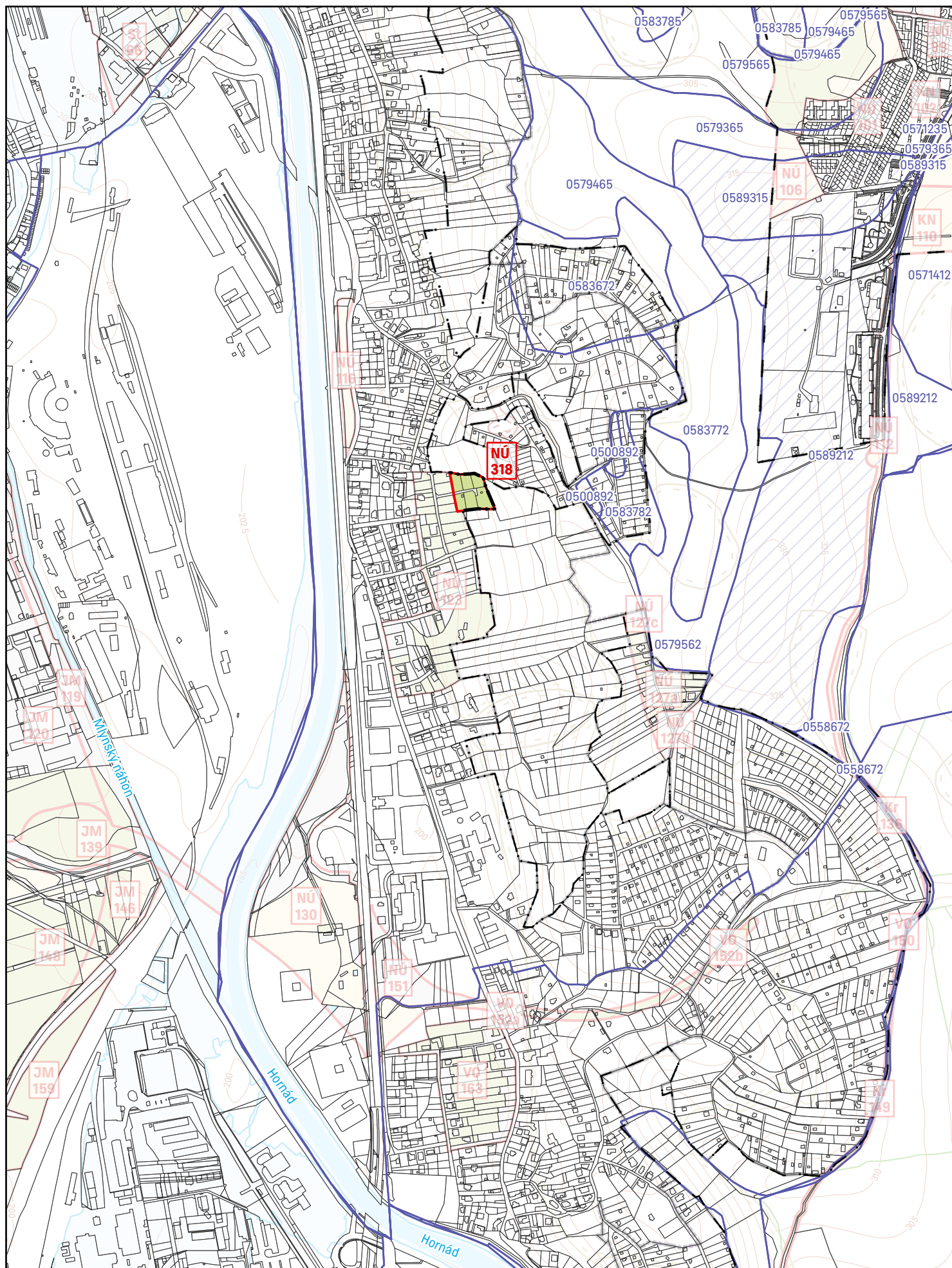




ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE  
NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ



1 : 10 000



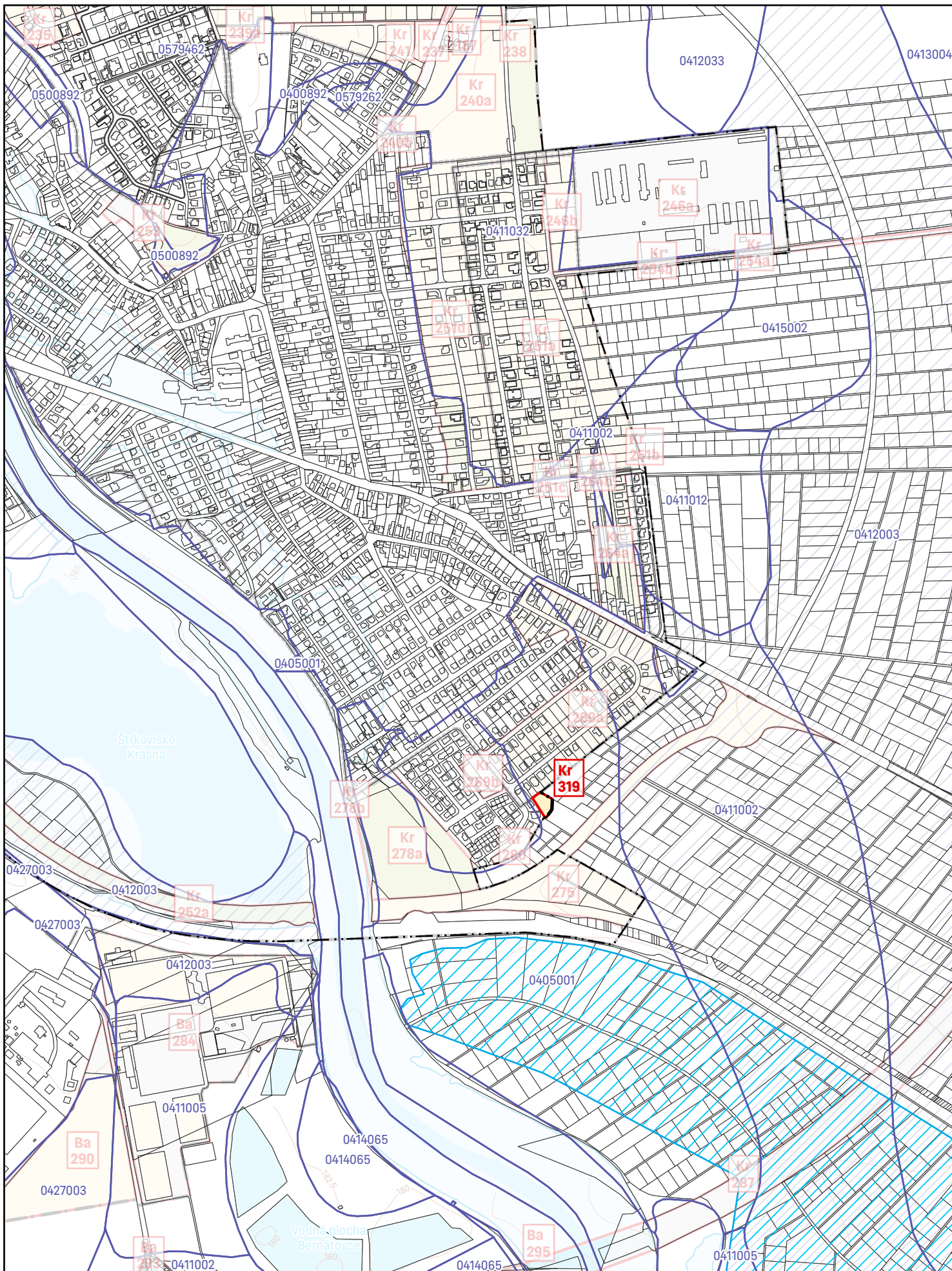
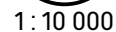
8 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÉHO ROZVOJA A INÝCH ZÁMEROV NA PP A LP







ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE  
NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ



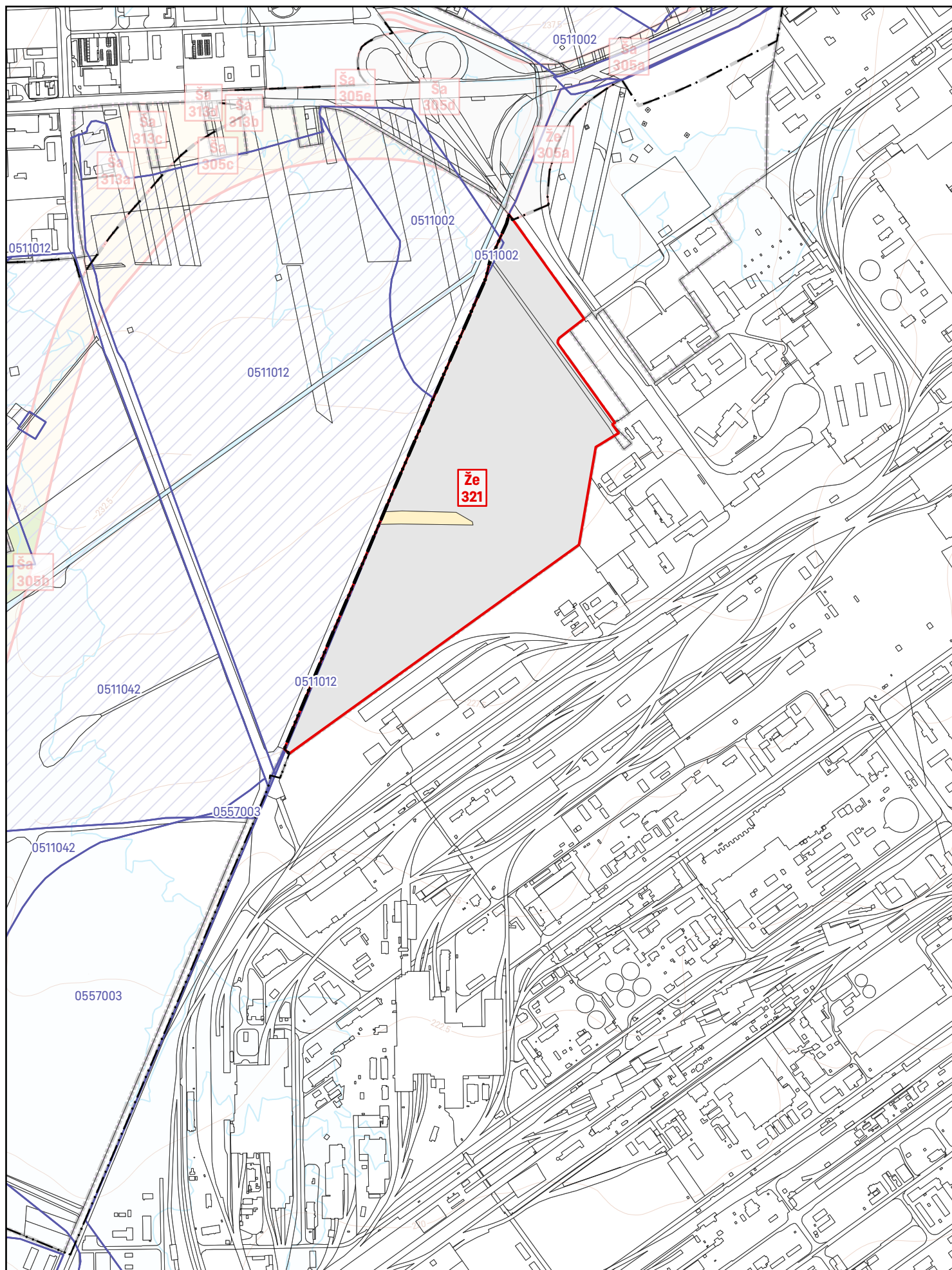




ZMENY A DOPLNKY č. 1/2026  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOŠICE  
NÁVRH UPRAVENÝ PO PREROKOVANÍ



1 : 10 000



8 VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÉHO ROZVOJA A INÝCH ZÁMEROV NA PP A LP