



k.ú. Južné Mesto Rastislavova ul.

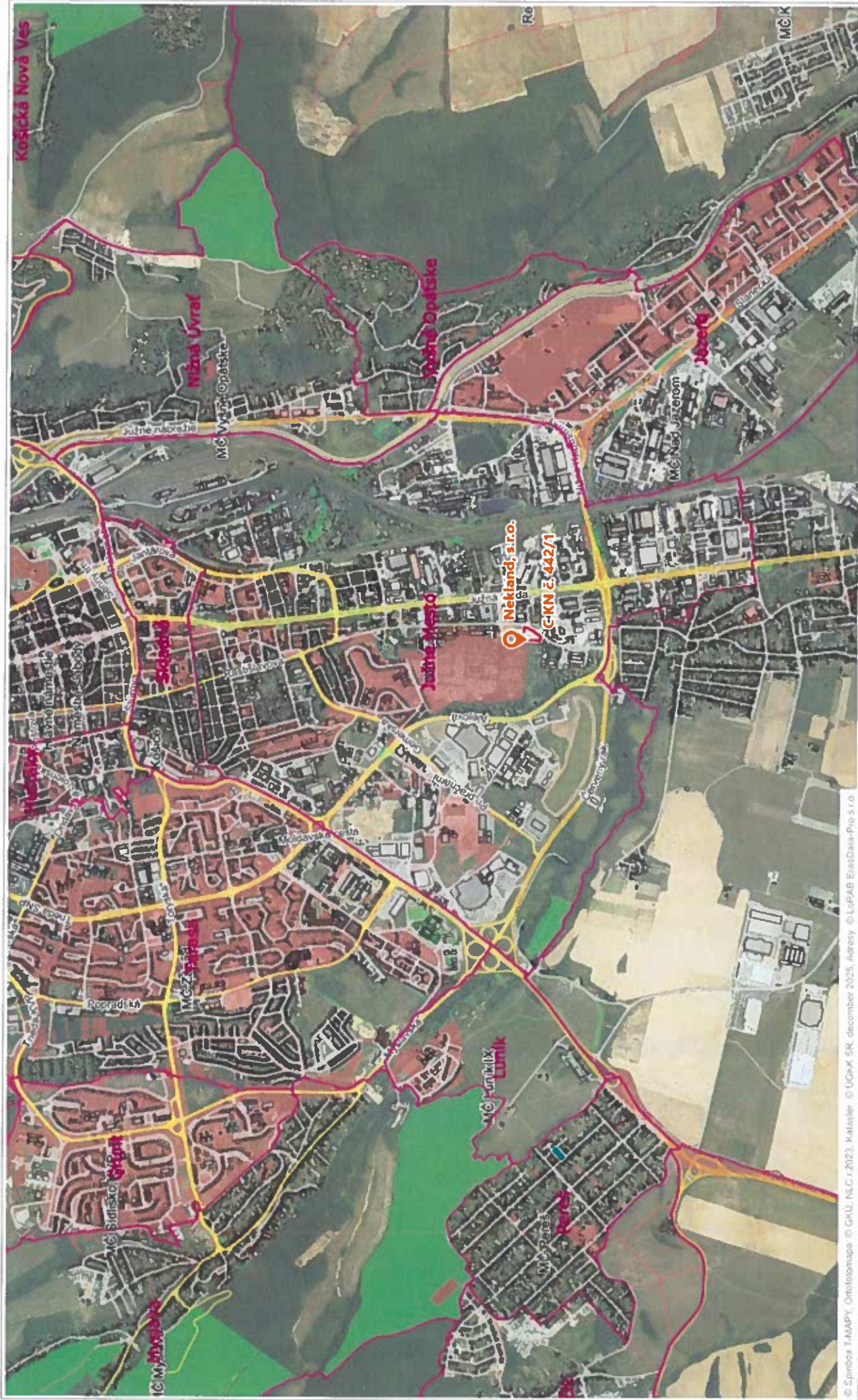


0 50 m 100 m

1 : 1 887

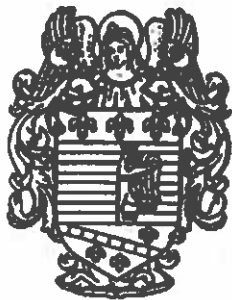


k.ú. Južné Mesto Rastislavova ul.



0 500 m 1000 m

1 : 23 664



Magistrát mesta Košice
oddelenie útvár hlavného architekta mesta Košice
referát infraštruktúry

MESTO KOŠICE

27-08-2025

207 070 650

INTERNÝ LIST

Magistrát mesta Košice
Oddelenie právne a majetkové
Referát nakladania s majetkom

Váš list číslo/zo dňa
MK/A/2025/10159

Naše číslo
MK/C/2025/01388-2

Vybavuje/linka
Ing. arch. A. Fričová/641 9466
andrea.fricova@kosice.sk
Ing. arch. J. Koreňová

Košice
19.8.2025

Vec

Zámena pozemkov vo vlastníctve mesta Košice na Plzenskej ul. za pozemky register CKN parcela č. 2361/1 a 2361/2 a pozemok registra CKN č. 442/1, k. ú. Južné Mesto
- stanovisko

Požiadali ste nás o vyjadrenie sa k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov formou zámény vo vlastníctve mesta Košice na Plzenskej ulici podľa priloženej grafiky, za pozemky žiadateľa pána Kövesa parc. CKN č. 2361/1 a 2361/2, k. ú. Terasa (pozemky majú byť súčasťou budúceho parku) a pozemku vo vlastníctve spoločnosti NEKLAND, s.r.o. KNC č. 442/1, k. ú. Južné Mesto (pozemok bude pričlenený k Verejnému cintorínu).

Oddelenie Útvár hlavného architekta mesta Košice Vám z územnoplánovacieho hľadiska zasiela nasledovné stanovisko:



Obrázok 1. Výrez z ortofotomapy
s podľa priloženej grafiky žiadosti



Obrázok 2 Výrez z ÚPN HSA



Obrázok 3 Výrez z nového ÚPN-M

Predmetné parcely sú v zmysle v súčasnosti platného *Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice* (ďalej len *ÚPN HSA*) súčasťou plôch funkčne definovaných ako *obytné plochy málopodlažnej zástavby – návrh*, vo východnej časti ako *stav*. V súčasnosti platné regulatívy *ÚPN HSA* regulujú v takto definovanom území minimálne percentuálne podiely zelene podľa formy zástavby samostatne stojace rodinné domy 60%, progresívne formy zástavby (radové domy, dvojdomy, átriové domy, terasové domy, málopodlažné bytové domy) 40%. Rovnako určujú vytvárať podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území mesta (vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely),

Upozorňujeme, že dňa 26.6.2025 Mestské zastupiteľstvo schválilo nový *Územný plán mesta Košice* (ďalej len ÚPN-M), ktorý nadobudne účinnosť 1.9.2025. V zmysle ÚPN-M sú parcely definované nasledovne:

- najväčšia časť je zahrnutá v území funkčne definovanom ako *plochy zmiešaného územia, stav územia rozvojové*. Regulačný list priestorovo funkčnej časti 17/34 definuje max. podiel zastavanej plochy objektom 40%, maximálnu výšku zástavby 14 m, max. počet nadzemných podlaží 4 a min. podiel vegetačných plôch 45%,
- okrajová západná časť lokality je definovaná ako *plochy parkov a parkovo upravenej zelene, stav územia rozvojové*. Regulačný list priestorovo funkčnej časti 21/16 definuje max. podiel zastavanej plochy objektom 1%, maximálnu výšku zástavby 5 m, max. počet nadzemných podlaží 1 a min. podiel vegetačných plôch 80%, cyklistická infraštruktúra C-0024 a biokoridor regionálneho významu RBk11,
- južná časť lokality je definovaná ako plochy bývania v rodinných domoch, *stav územia rozvojové*. Regulačný list priestorovo funkčnej časti 17/34 definuje max. podiel zastavanej plochy objektom 30%, maximálnu výšku zástavby 12 m, max. počet nadzemných podlaží 2 a min. podiel vegetačných plôch 50%.

Pozemky vo vlastníctve žiadateľa pána Kővesa (pozemky majú byť súčasťou budúceho parku) parc. CKN č. 2361/1 a 2361/2, k. ú. Terasa sú v zmysle v súčasnosti plátného ÚPN HSA súčasťou plôch funkčne definovaných ako *verejná zeleň - návrh*. Na plochách verejnej zelene súčasne platné regulatívy ÚPN HSA nedovoľujú výstavbu.

V zmysle ÚPN-M sú parcely zahrnuté v území funkčne definovanom ako *plochy parkov a parkovo upravenej zelene, stav územia transformačné*. Regulačný list priestorovo funkčnej časti 17/20 definuje max. podiel zastavanej plochy objektom 3%, maximálnu výšku zástavby 6 m, max. počet nadzemných podlaží 2 a min. podiel vegetačných plôch 80%, biocentrum regionálneho významu RBc19 a biokoridory miestneho významu BK-M28, BK-M26.

Pozemok vo vlastníctve spoločnosti NEKLAND, s.r.o. (pozemok bude pričlenený k Verejnému cintorínu) KNC č. 442/1, k. ú. Južné Mesto je v zmysle v súčasnosti plátného ÚPN HSA súčasťou plôch funkčne definovaných ako *cintoríny - návrh*. Je zahrnutý v ochranných pásmach letiska Košice.

V zmysle ÚPN-M je parcela zahrnutá v území funkčne definovanom ako *plochy pohrebísk, stav územia stabilizované*. Regulačný list priestorovo funkčnej časti 23/53 definuje alej, biocentrum regionálneho významu RBc17 a biokoridor miestneho významu BK-M34.

Predmetné pozemky požadované do zámeny je možné využiť iba pre hore uvedené funkčné využitie.

Celé znenie aktuálne platných architektonických a urbanistických regulatívov sú zverejnené na webovej stránke mesta <https://www.kosice.sk/mesto/uzemny-plan-mesta> - Regulatívy pre usporiadanie územia Hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice - 000_ÚPN_HSA_Regulatívy_pre_usporiadanie_uzemia_kapitoly_A-CH_k_05_06_2021.pdf

Taktiež je možné využiť aplikáciu dostupnú na adrese, kde je ÚPN-M zverejnený:

https://opendata.kosice.sk/pages/navrh_uzemneho_planu

S pozdravom


Dipl.-Ing. Architekt Peter Kröpp
hlavný architekt mesta Košice