

Ing. arch. Martin Koniar, autorizovaný architekt SKA reg. číslo 1340 AA  
Letná 23, 04001 Košice

# **\*ZaD\*\*ÚPN-HSA Košice-Girbeš**

Schválené  
Mestským zastupiteľstvom v Košiciach  
uznesením č.  
zo dňa :

december 2008

## Úvod

Zmeny a doplnky ÚPN HSA Košice – Myslava v lokalite Girbeš sú spracované na základe výsledkov variantných riešení urbanistických štúdií tejto lokality, ktoré obstarávateľ ÚHA mesta Košice objednal z podnetu na potrebu riešenia Mestskej časti Košice – Myslava. Po schválení týchto zmien bude UŠ Kopa – Girbeš naďalej slúžiť ako územno-plánovací podklad pre rozhodovanie v riešenom území v podrobnejšom merítku.

## Charakteristika a vymedzenie územia

Jedná sa o mierne stúpajúci južný svah využívaný na poľnohospodárske účely s pozdĺžnou terénnou ryhou v strede územia tiež v severojužnom smere. Na okrajoch ryhy je svah strmší a miestami sa prejavujú aj vplyvy zemnej erózie. Terénna ryha je porastená trávno-kríkovou a stromovou vegetáciou, nevyužíva sa na hospodárske účely. Z juhu je územie vymedzené existujúcou bytovou zástavbou sídliska KVP a rodinnou zástavbou mestskej časti Myslava. Z východnej strany je to hranica medzných vplyvov pre horizont 300m ložiska magnezitu bane Bankov. Zo severnej strany sú hranicou nesúvislé lesné porasty v okolí vodojemu. Na západnej strane, kde sa pozemok tiež postupne zvažuje ( s tendenciou zosuvov ), je to údolie Kamenného potoka, s chatovou a záhradkárskou zástavbou a protihľým súvislým lesným porastom.

## Hlavné ciele riešenia

- 1- Strednopodlažnou zástavbou zmierniť ostré protiklady terajšej panelákovvej zástavby sídliska a zástavby rodinných domov v pôvodnej obci a jej okolí.
- 2- Polyfunkčnou zástavbou vrátane podpory tvorby pracovných miest v samotnom prostredí dosiahnuť oživenie prostredia , optimálnejšie využitie technických kapacít, aspoň čiastočne redukovovať dopravné presuny.
- 3- Dôsledne južne orientovanou zástavbou aj s využitím stúpania terénu, výškou a odstupmi budov, vytvoriť podmienky pre využitie energetického potenciálu slnka s možnosťou stavania nízkoenergetických a pasívnych rodinných i bytových domov a vybavenosti.
- 4- Stavebne nevyužiteľné územia ( terénne ryhy ) využiť po úprave pre oddychové a športové potreby a ako bezbariérové prepojenie sídliska s okolitým prírodným prostredím.
- 5- Navrhnuť jednoduchú dopravnú koncepciu, ktorá bude určovať aj etapizáciu výstavby, proces vysporiadavanie pozemkov, trasovanie hlavných sietí a pod.

## Návrh riešenia

Najvýraznejšia zmena oproti pôvodnému ÚPN HSA Košice – Myslava je v spôsobe organizovania dopravy, tým aj tvaru obytných okrskov a ich vzťahu k plochám zelene prechádzajúcej celým územím.

Hlavné osi sú vedené tak , aby sa vytvoril základný okruh napojený na existujúce komunikácie sídliska, ulicu Lechkého pri vodojeme a Klimkovičovu ulicu v jej strednej časti.

Obytné okrsky majú kompaktnější tvar bez ostrých uhlov a v strede územia vzniká väčšie kľudové územie so zeleňou a s úplným vylúčením dopravy.

## DOPRAVA

Navrhnuté sú hlavné koridory mestských zberných komunikácií triedy B2. Komunikácie sú navrhnuté ako dvojrúdrové s rozšírením o odbočovacie pruhy v miestach križovatiek. Súčasťou týchto komunikácií sú sprievodné zelené pásy, hlavné chodníky, cyklotrasy, zastávky MHD, násypy a mostové telesá.

Základný okruh, dvakrát premostuje terénnu ryhu. V južnej časti je to násypom s peším podchodom a v severnej časti je to mostným telesom s prepojením zelených plôch primeranej výšky. Na tento okruh je v severozápadnej časti napojená zberná komunikácia s otočkou pre MHD na konci, pre sprístupnenie extenzívnejších polôh v severnej časti územia a s nástupom na turistické chodníky.

Terajšia účelová komunikácia pre vodojem v severovýchodnej časti bude rozšírená na úroveň obslužnej komunikácie sprístupňujúcej navrhovaný cintorín, plochy nezávadnej výroby a výhľadové využívanie pozemkov za hranicou medzných vplyvov.

Ostatné obslužné mestské komunikácie pre sprístupnenie bytovej výstavby a vybavenia, sú viacej členité v horizontálnom aj vertikálnom smere, s maximom parkovísk po celej dĺžke a spomaľujúcimi prvkami. K terénu sú vedené väčšinou šikmo, aby stúpanie zodpovedalo normovým potrebám. Komunikácie vymedzujú jasné celky umožňujúce etapovitosť výstavby. Statická doprava je doplnená podzemnými alebo čiastočne zapustenými halovými garážami medzi blokmi bytových domov a pod budovami občianskeho vybavenia.

## SANÁCIA TERÉNNEJ RYHY

Prehradením terénnej ryhy násypom križujúcej komunikácie na južnej strane sa vytvoria podmienky pre jej stabilizáciu, ďalšiu úpravu a následné využitie. V dnešnom stave so súvislejšou zeleňou je ponechaná len severná časť ktorá priamo prechádza do lesných porastov popod druhé (mostové) križovanie zbernej komunikácie na severnej strane.

Južná časť terénnej ryhy pod navrhovaným križovaním a násypom bude prírodnými a parkovými úpravami zabezpečovať prepojenie zeleného pásu do vnútra súčasne zastavaného územia sídliska KVP a rodinnej výstavby v Myslave.

Najväčšie úpravy sa predpokladajú v strednej časti terénnej ryhy, kde čisto prírodný charakter terénu a zelene v centre obytnej zóny nemá opodstatnenie z dôvodov komunikácie, údržby, bezpečnosti, hygieny a pod. Toto územie je preto čiastočne urbanizované, ale naďalej s vysokým podielom prírodných prvkov. V strednej časti sú násypmi vytvorené rovné plochy na viacerých výškových úrovniach. To napomôže priečnemu pešiemu prepojeniu medzi východnou a západnou stranou obytného súboru. Okrem parkových úprav sú tu navrhnuté športoviská slúžiace verejnosti, ale súčasne aj rezervovanej základnej alebo strednej škole podľa potreby.

Na južnej strane nad násypom cesty je navrhnutá upravená zelená plocha s funkciou dočasného zadržiavania prívalových dažďových vôd, s neskorším vypúšťaním do Myslavského potoka. Sem je zaústená dažďová kanalizácia z 2/3 riešeného územia, t.j. z plochy cca 70 ha. Navrhovaná plocha má výmeru cca 1ha a podľa ponechanej hĺbky dna tak možno dočasne zachytiť cca 10 tis.m<sup>3</sup> dažďových vôd. Terénna ryha v súčasnosti nemá stály prítok, preto sa neuvažuje s udržiavaním stabilnej vodnej plochy.

Malé terénne ryhy na západnej strane v údolí Kamenného potoka ostávajú prepojovacími zelenými plochami v zóne IBV.

## BYTOVÉ A RODINNÉ DOMY

Pre obytné funkcie v bytových domoch a integrovanú občiansku vybavenosť sú vytipované všetky zastaviteľné pozemky s najmiernejším a prijateľným sklonom z celého riešeného územia. Predstavuje to 65% zastaviteľného územia. Cieľom je podporiť mestotvorný charakter s plynulým prechodom cez strednopodlažnú zástavbu do okolitého prírodného prostredia.

Rodinné domy sú navrhnuté na ploche 35% zastaviteľného územia prevažne na strmších západne orientovaných svahoch, a v južnej časti územia v lokalite Na Kope, ktorá je súčasne predmetom podrobnejšieho riešenia územného plánu zóny Košice-Myslava. Lokalita Kamenného Potoka ktorá je navrhnutá na postupnú prestavbu záhradkárskej osady na zónu IBV, je tiež súčasťou vyjadrenia percentuálneho podielu plôch.

Formovanie obytného prostredia, veľkosť obytných okrskov, tvar a výška bytových domov a ich formovanie do skupín, bolo predmetom riešenia urbanistickej štúdie, ktorá je podkladom pre spracovanie zmeny ÚPN HSA Košice-Myslava v lokalite Girbeš.

Kvôli členitosti terénu aj výškovým obmedzeniam z titulu tlakových pásiem a obmedzení leteckej dopravy bola výšková koncepcia v štúdiu navrhnutá nasledovne: V priečnom reze, kolmo na sklon terénu bola na hornej hrane zadefinovaná výšková úroveň 4-5 obytných podlaží.

Klesajúci terén do strán je vyplňaný ďalšími podlažiami pri udržiavaní hornej hrany približne v rovnakej výške. Polozapustenými podlažiami s garážami a domovým vybavením tak dochádza zo spodnej strany zoskupenia domov k zvýšeniu o 1-2 podlažia.

Bodové domy s 8 podlažiami navrhované v štúdiu boli osadené na najnižších úrovniach, čiže výškou strechy neprevyšovali neďaleké 4 podlažné domy na hrebeni svahu.

Cieľom bolo bodovými domami dosiahnuť priehľadnejšiu štruktúru v susedstve zeleného pásu, čiže nezablokovať priehľady zo sekciových bytových domov. V dopracovaní štúdie s premietnutím do územného plánu je množstvo týchto vysokých domov zredukované, a sústredené viac na južnú stranu do širšieho priestoru okolo navrhovaného cestného násypu. Severnejšie sú bodové domy strednopodlažnej výšky, podobne ako ostatná zástavba.

## OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A PRACOVISKÁ

Základná vybavenosť je súčasťou obytných okrskov. Základné obchody sú v blízkosti zastávok MHD. Predškolské zariadenia môžu byť integrované v parteri bytových domov.

Školská vybavenosť je riešená formou rezervy územia v centrálnej polohe na západnej strane za terénou ryhou. Opodstatnenosť školy vyplynie z reálnych potrieb po výstavbe väčšej časti obytného súboru.

Po preukázaní neopodstatnenosti výstavby týchto zariadení navrhujeme hľadať charakterovo príbuzné funkcie vo vzdelávacej alebo sociálnej oblasti. Napr. zmena základnej na strednú školu, zmena škôlky na dom dôchodcov umeleckú školu, alebo zdravotnícke zariadenie a pod.

Plochy vyššieho vybavenia sú sústredené okolo hlavných zberných komunikácií a v dominantných polohách na križovatkách, zákrutách a priehľadoch týchto ciest. Vhodné funkcie sú administratívne budovy, hotelové ubytovanie, špecializované obchody, kostol a pod. V prípade problémov s naplnením týchto monofunkčných prevádzok je prípustné aj v týchto polohách riešiť polyfunkčné domy s bývaním a vybavenosťou, ale s patričným dôrazom na dominantné polohy a neštandardné stvárnenie týchto komplexov.

## PEŠIE PRIESTORY ŠPORT A REKREÁCIA

Prevládajúci smer pešieho pohybu je severojužný, medzi navrhovaným obytným súborom a existujúcim sídliskom KVP i zónou rodinných domov v Myslave. Na severe pešie trasy pokračujú až do okolitej prírody ako nástupy na turistické chodníky.

Pešie trasy budú mať podľa polohy rôzny charakter.

V centrálnej časti na východnej strane je navrhnutá pešia ulica alebo stupňovite usporiadané plató s vybavenosťou. Pozdĺž hlavných zberných komunikácií s občianskou vybavenosťou to bude charakter mestskej triedy.

Pozdĺž spomínanej terénnej ryhy to bude rekreačný charakter s parkovými úpravami, športoviskami a cyklotrasami, kde môžu smerom k lesu prechádzať aj obyvatelia celej mestskej časti KVP a Myslava

Tretí typ peších priestorov sú vnútroblokové priestory s väčším súkromím pre tamojších obyvateľov a s ihriskami pre malé deti. Zo strany obslužných komunikácií a podstavaných garáží budú bloky nepriamo uzatvorené výškovým rozdielom terénu z opačnej strany sú otvorené do vnútorného priestoru, ktorý je zjazdovými chodníkmi prístupný pre údržbu zelene, hasičskú aj záchranársku techniku. Prepojením jednotlivých blokov a okrskov vznikne hlavne v západnej polovici riešeného územia dlhý kludový priestor na hrebeni začínajúci na vyvýšenine nad IBV Na Kope v južnej časti územia a športovým klubom na severnej strane pod lesom.

Na východnej strane nad vodojemom a plánovaným jazdeckým areálom je navrhnutý malý športový areál z dôvodov prepojenia navrhovaného centra na východnú stranu, a aj ako izolačný pás so zeleňou vo vzťahu k obytnej funkcii na severnej strane.

## CINTORÍN

využíva poľnohospodársku plochu pod lesom z časti za hranicou medzných vplyvov V tejto polohe má cintorín viac priestoru na rozvoj a parkovými úpravami by tvoril prechod medzi urbanizovaným a prírodným prostredím. Pre prístup sa rozšírila účelová komunikácia k vodojemu a navrhované parkovisko by tvorilo nástupný bod aj pre sprístupnenie a rekreačné využívanie rozsiahlej plochy za hranicou medzných vplyvov.

## NEZÁVADNÁ VÝROBA A SLUŽBY

Sú navrhnuté na plochách v blízkosti cintorína. Môžu to byť služby súvisiace s prevádzkou cintorína, napr. kvetinárstva, skleníky, kamenárske a stolárske dielne a pod. Časť pozemkov je navrhnutá za hranicou medzných vplyvov, navrhujeme tu skladové a manipulačné plochy bez stavebných objektov, alebo len ľahké montované konštrukcie.









