

# ZaD ÚPN-Z Košice – Podľa mestských častí

## a súvisiace zmeny ÚPN HSA Košice

### ZADANIE

#### Úvod

V r. 2010 boli spracované a schválené ZaD Územného plánu HSA Košice v jednom spoločnom materiáli, ktorý obsahoval riešenie 23 lokalít. Jednalo sa o konkrétne požiadavky zhromažďované v priebehu roka a predkladané prostredníctvom mestských častí. Spracovaniu predchádzali overovacie štúdie spracované rôznymi autormi a v rôznej podrobnosti podľa charakteru konkrétnej problematiky. Osobitne bolo riešených niekoľko lokalít na úrovni územného plánu zóny aj na úrovni územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie. Išlo o akcie väčšieho rozsahu, ktoré boli pripravované dlhodobejšie (Vyšné Opátske, Lorinčík).

V priebehu roka 2010 boli zhromažďované požiadavky na zmeny a doplnky s väčším zameraním na riešenie v podrobnosti zóny, z ktorých mnohé sú požadovaným pokračovaním schválených zmien na úrovni HSA.

V roku 2011 chceme tieto zmeny spracovať a schváliť. Toto zadanie slúži na identifikáciu riešených lokalít a požadovaného rozsahu spracovania pre možnosť predkladania ponúk na spracovateľskú a obstarávateľskú činnosť, ktorá bude podľa predpokladaných nákladov objednaná na základe prieskumu trhu.

#### Hlavné ciele riešenia

Spracovanie zmien a doplnkov s podrobnosťou zóny si vyžaduje náročnejší spôsob spracovania aj prejednávania návrhu, nakoľko sa jedná o podrobnejšie technické riešenie a hlavne o konkrétne majetkové vzťahy. Hlavným cieľom riešenia je, aby zmeny zosúladovali verejný záujem, záujem vlastníkov nehnuteľností a pritom spĺňali všetky technické a environmentálne požiadavky. Do návrhu zmien sú zaradené lokality, ktoré majú predpoklady tieto kritéria splniť, neznamená to však, že budú automaticky schválené. Tie lokality ktoré narazia v priebehu prerokovania na neriešiteľné rozpory budú z riešenia stiahnuté a nebudú zaradené do schvaľovania. Rizikové faktory môžu byť napr. nesúhlas niektorých majiteľov nehnuteľností, neochota majiteľov pristúpiť na rešpektovanie normových potrieb záberu pozemkov pre komunikácie, neprimerane vysoké nároky na intenzitu využitia územia a pod.

#### Charakteristika a rozdelenie požadovaných zmien

Zhromažďované požiadavky na zmeny a doplnky územných plánov navrhujeme rozdeliť podľa ich rozsahu a charakteru, čo predstavuje aj rôzne nároky na spôsob a podrobnosť spracovania.

Základné členenie aj číselné označenie je podľa mestských častí, nakoľko vo väčšine prípadov pôjde o aktualizáciu samostatných územných plánov zón.

1. Významnú skupinu požadovaných zmien tvoria požiadavky majiteľov na intenzifikáciu v zastavanom a príľahlom území. Je to snaha o svojpomocnú organizáciu výstavby na nadmerných záhradách často s problematickým spôsobom prístupnosti.
2. Druhou skupinou sú tzv. developerské projekty na vykúpených pozemkoch sústredené na väčšie lokality väčšinou mimo zastavaného územia.
3. Treťou skupinou sú všeobecné potreby aktualizácie celej zóny napríklad z dôvodov digitalizácie, zmeny grafického značenia, alebo úpravy regulatívov.

### **Požiadavky na formu spracovania podľa charakteristických skupín**

Jednotlivé charakteristické skupiny a ich problematika sú v princípe totožné v rámci celého mesta a podobná bude aj forma spracovania. Špecifické odlišnosti budú podrobnejšie popísané pri jednotlivých lokalitách.

1. Pre prvú skupinu vidíme zásadný problém v zorganizovaní vlastníkov a ich dohode na spoločnom postupe. Preto sme vypracovali dotazník ktorý má za cieľ identifikovať vlastnícke pomery a zároveň zistiť základné požiadavky, napr. počet požadovaných pozemkov, ich orientačná veľkosť, forma zástavby a pod. Zároveň je potrebné uviesť si, že na sprístupnenie pozemkov je potrebné vyčleniť časť plochy pre koridory budúcich ciest v dostatočných normových dimenziách. Až na základe získaných údajov a všeobecného súhlasu je možné upraviť rozsah riešeného územia a pristúpiť k samotnému návrhu. Riešenie nesmie blokovať využiteľnosť iných častí územia, musí byť postavené na princípe rovnocennosti, rovnomernej výhodnosti ale aj pomernom spolupodieľaní sa na dopravnej a technickej infraštruktúre. Spracovateľ musí preukázať reálnosť riešenia správne zvolenou a odôvodnenou koncepciou. Detailné majetkoprávne vysporiadanie pozemkov však nie je súčasťou zmien a doplnkov, ale bude spracovávané súbežne alebo následne formou realizačnej dokumentácie a geometrických plánov s financovaním z iných zdrojov mimo územného plánu.
2. Pri druhej skupine sa ako zásadný problém javí snaha developerov o extrémne zhodnocovanie predtým vykúpených pozemkov a to ich maximálnym rozpredávaním pre individuálnu bytovú výstavbu, alebo o maximalizáciu výšky a hustoty zástavby pri bytových stavbách a občianskej vybavenosti. Problémom nie je ani tak celková intenzita využitia priestoru, ale skôr jeho monofunkčnosť a absencia kvalitných verejných priestorov a zelene. Investori nemajú problém s financovaním projektovej prípravy svojich zámerov. Trváme na tom, aby už v štádiu príprav konzultovali s nami svoje zámery formou variantných štúdií. Od spracovateľa zmien a doplnkov v týchto prípadoch očakávame dopracovanie výsledných variant prerokovaných štúdií do podrobnosti územného plánu s presne stanovenými regulatívami na základe plošných výpočtov urbanistickej ekonómie.
3. Tretia skupina požiadaviek na zmeny územného plánu vyplýva z potrieb Útvoru hlavného architekta. Niektoré územné plány už boli zdigitalizované a lokálne aktualizované. V zásade išlo o prepis pôvodného územného plánu do vektorovej podoby, pri ponechaní jeho pôvodnej štruktúry a foriem značenia jednotlivých javov. Zdigitalizované územné plány sú spracované na presných podkladoch z katastrálnych máp, čo umožňuje jednoznačný výklad hraníc a exaktné prepočty plôch urbanistickej ekonómie. Snahou do budúcnosti je zjednotenie spôsobu spracovania všetkých územných plánov zón. Pri podrobnejšej špecifikácii podľa lokalít bude uvedená požiadavka na spracovateľa či a akou formou je potrebné okrem konkrétnych požiadaviek na zmeny a doplnky riešiť a aktualizovať aj územný plán ako celok.
4. Požiadavky na zmeny územného plánu HSA Košice sú popísané v jednotlivých lokalitách a sú pripojené aj niektoré všeobecné požiadavky, ktoré spresňujú výklad územného plánu ako celku za celé mesto.

### **Požiadavky na predkladanie ponúk, výber obstarávateľa a spracovateľa**

V záujme určitej racionalizácie prípravy zmien a doplnkov predpokladáme kumulovanie spracovania viacerých lokalít jedným obstarávateľom alebo spracovateľom, čo sa osvedčilo pri minuloročnom spracovaní ZaD HSA Košice. Vyzývame preto uchádzačov o predkladanie ponúk podľa lokalít ktoré ich zaujímajú, ale aj v kumulovanej ekonomicky racionálnejšej forme, pri zväžení reálnosti dodržania termínov spracovania a prejednávania dokumentácie. Vybraní spracovatelia s oprávnením na projekčné činnosti budú mať možnosť v niektorých prípadoch využiť a prehodnotiť podkladové materiály vo forme štúdií a koncepcií, ktoré si už dali vypracovať jednotliví vlastníci alebo investori.

### **Požiadavky na spôsob spracovania**

Spôsob a rozsah spracovania vychádza z konkrétneho územného plánu zóny alebo HSA v štruktúre pôvodnej grafickej a textovej časti. Zmeny budú spracované formou pauzákovej náložky na výrezy všetkých dotknutých výkresov. V prípade celoplošnej aktualizácie územného plánu zóny je možné od pauzákovej záložky upustiť za podmienky jasného odlíšenia pôvodného a aktualizovaného stavu v štádiu pripomienkovania a schvaľovania.

Zmeny a doplnky budú spracované digitálne a odovzdané obstarávateľovi päťkrát v analógovom tvare a jedenkrát ako digitálny záznam na magnetickom médiu v originálnom digitálnom editovateľnom grafickom formáte CAD systému (dgn, dwg, dxf...) – nepostačuje len formát „pdf“.

### **Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia**

Variantné riešenia sa pripúšťajú v štádiu rozpracovanosti a pri štúdiách ktoré sú podkladom pre riešenie zmien a doplnkov. Samotný návrh ZaD bude spracovaný len v 1 variante.

### **Požiadavky na termíny spracovania**

Koncept na prerokovanie je potrebné spracovať do 20.9.2011 kvôli následným termínom prípravy zmien a doplnkov pre schvaľovanie v mestskom zastupiteľstve. Predpokladáme vyvesenie a verejné prerokovanie Za v období október-november 2011, následne zapracovanie pripomienok január 2012 a predloženie na najbližšie MZ (pravdepodobne január 2012).

### **Priebeh vyhodnocovania ponúk a výber spracovateľov.**

Výber spracovateľov vzhľadom na predpokladané náklady bude prebiehať formou prieskumu trhu. Výzva bude uverejnená na webovej stránke mesta a lehota na predkladanie ponúk bude 14 dní. Podmienkou účasti je kvalifikácia v príslušnom odbore a primerané referencie. Ponuky budú obsahovať predpokladanú cenu (bez DPH a s DPH) spracovania zmien a doplnkov podľa jednotlivých lokalít, alebo kumulovane ku viacerým častiam a potvrdenie požadovaného termínu. Uchádzač môže dať ponuky aj ku všetkým častiam, vyhodnotením reálnosti dodržania termínov spracovania a prerokovania vyberieme z ponúk taký rozsah, ktorý bude najlepšie zodpovedať danej úlohe.

### **Poskytnuté podklady pre spracovanie územných plánov**

- ÚPN HSA Košice
- RÚSES okresu Košice – mesto (Ekopolis, 1995)
- MÚSES Košice – návrh (SAŽP, 2007)
- Územné plány zón a iné podklady (sken, vektor, analóg) poskytnuté podľa potreby
- spresnenie zadania a konzultácie s odborným referentom ÚHA
- podklady budú poskytnuté v digitálnej forme budú poskytnuté na magnetickom nosiči

V Košiciach, 24.6.2011

Spracoval: Ing. arch. Martin Koniar, ÚHA mesta Košice

### **Popis lokalít podľa skupín a mestských častí**

Vid tabuľka