



ARCHITEKTONICKÉ ŠTÚDIO

KOŠICE, KPT. JAROŠA 13

KOŠICKÁ NOVÁ VES

ÚZEMNÝ PLÁN MESTSKEJ ČASTI KOŠÍC

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

V 1. etape je navrhovaných 472 bytov v prevažne RD, pri obložnosti 3,6 a kompletne zabezpečenie technickou infraštruktúrou, dopravou a občianskym vybavením a zeleňou. Etapizácia je zobrazovaná plošne a líniovo vo výkresoch č. 2 - 4. V rámci 1. etapy je vyčlenená tzv. super 1. etapa využívajúca kapacitné rezervy v zásobovaní plynom, elektr. energiou a vodou a predstavuje 189 bytov v RD.

3.11 Regulatíva územného rozvoja

Do r. 2010 navrhujeme v riešenom území nasledovné kapacity:

- počet obyvateľov	6 053
- počet bytov	1 636
- počet pracovných príležitostí	2 500
- počet návštevníkov	850
- počet lôžok	350
- počet stoličiek	950

Pre jednotlivé funkcie a pripravované investície je navrhovaný systém regulatív. Väčšina regulačných zásad je viditeľná z výkresu č.2 - komplexný urbanistický návrh. Vyznačené regulatíva sú platné pre záväzné územie ÚPD. Po schválení v mestskom a miestnom zastupiteľstve sú záväzné pre ďalšie stupne projektových investorských prác. Doteraz platné zámery strácajú svoju platnosť, teda aj stavebná uzávera.

Podľa záväznosti sú regulatíva rozdelené na záväzné - spôsob zástavby, resp. zásahu do objektu, stupeň funkčnosti (monopolyfunkčnosť), stavebná čiara, podlažnosť, odstupy od parciel a domov, veľkosť a tvar pozemku, vstupy a pod. a smerné - koeficient zastavania pozemku, hĺbka zástavby, tvar strechy, forma a pod.

Vzhľadom na to, že väčšina regulatívov je zrejmá z komplexného urbanistického návrhu (spôsob zástavby, stupeň a druh funkčného využitia, stavebná čiara, odstupy, veľkosť a tvar pozemku, objektu, zastavanie pozemku, tvar strechy, podlažnosť a pod.) a z kapitoly 3.2 v ďalšej časti budú uvedené doplňujúce

údaje pre jednotlivé, z pohľadu zložitosti dôležité bloky a funkcie. Spôsob zásahu do jednotlivých objektov transformovaných blokov (rekonštrukcia, nadstavba, dostavba, prístavba, nastavba ...) je nutné posúdiť individuálne podľa konkrétnych podmienok. To isté platí pre kompozíciu objektov (výška, pôdorys, tvar strechy). Tieto údaje budú upravené v podrobnejšom merítku M 1:1000 v samostat. štúdiách jednotlivých častí obce.

Bývanie - navrhujeme realizovať mimo hlukovo zaťažené priestory. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že sú navrhované sólo stojace, radové a átriové rodinné domy. Bytové domy sú usporiadané do blokov tvaru U a samostatne stojace. V pôvodnej zástavbe je uplatnená celá škála zásahu do existujúcich objektov. Aplikované sú mono a polyfunkčné domy 1-3 podlažné, s využitím podkrovia. Veľkosti pozemkov sa pohybujú v rozpätí 300 - 1400 m², (pomerom zastavania pozemku od 0,5 - 0,15, hĺbky zástavby od 7 - 15 m a tvaru strechy sedlovej, valbovej a ihlanovej sklonu od 20 - 45°, historizujúceho až supermoderného výrazu objektov. Charakter bývania je mestský, formou viazaný na dedinské prostredie, ale funkčne nie (chov hospod. zvierat minimalizovať v pôvodnej zástavbe a neuplatňovať v nových obytných skupinách).

Občianske vybavenie navrhujeme lokalizovať organizovane do hlavných kompozično-prevádzkových osí a uzlov. Veľkosťou pozemku, intenzitou zastavania, indexom podlažných plôch a priestorovým pôsobením zvýrazniť jedinečnosť priestoru vo vysokej architektonickej úrovni.

Rekreácia a šport navrhujeme lokalizovať sústredene v priestore ZŠ, na Doline a nástupnej zóne lesoparku (smer Zelený dvor). Nový priestor rozvíjať v Gederskej doline.

Cestovný ruch navrhujeme rozvíjať na báze kultúrno-historických hodnôt obce, ale hlavne Košíc. Lôžkové kapacity lokalizovať v priestore ul. Herlianskej a Sečovskej, formou hotelového, motelového ubytovania, ubytovania v penziónoch a na súkromí.

Priemyselná výroba - riešiť tak, aby priniesla vysokú mieru zamestnanosti, zaťažovala úmerne technickú infraštruktúru

a komunikácie a boli hygienicky bezvadné. Výška objektov, uličná čiara, farebnosť, stupeň zastavania bude vychádzať z konkrétnych podmienok zástavby a nasledovného :

- hustota zamestnancov v rozpätí 200 - 250 zam./ha
- optimálna veľkosť areálu 0,25 - 0,5 ha
- percento zastavania min. 50 %
- sprístupnenie areálu zo zbernej komunikácie odboč. pruhom alebo samostatnou komunikáciou.

Výrobné zariadenia navrhujeme lokalizovať pozdĺž cesty I/50, a to východne od obce.

Komunikačný systém navrhujeme rozvíjať na princípe prevedenia časti záťaže južným obchvatom (Zdoba) a zlepšením parametrov prípustnosti jej rozšírením na štvorpruhovú B1 (kat.HS 16,5/60) s mimoúrovňovým prepojením Tr.L.Svobodu. Južný okraj zástavby zokruhovať obchvatomovou obslužnou komunikáciou C1 (kat. 9/60). Ostatné komunikácie riešiť na funkčnej triede C-2,C-3 so šírkou vozovky 5,5 m a pešie s ukľudnenou obslužnou dopravou D-1. Samostatnou kategóriou sú pešie cyklistické komunikácie, ktoré sú navrhované integrované s automobilovou dopravou, alebo ako samostatné komunikácie.

3.12 Vymedzenie spoločensky prospešných funkcií

Za spoločensky prospešné funkcie navrhujeme nasledovné :

1/ Niektoré areály a objekty občianskeho vybavenia

- materské školy
- penzión dôchodcov
- sociálna útulňa
- viacúčelová hala
- výskumno-vývojový areál
- požiarna zbrojnica
- nákupné stredisko pri MŠ
- Miestny úrad
- múzeum
- rozšírenie areálu ZŠ
- kultúrny dom
- rozšírenie cintorína
- námestie a amfiteáter Geder

- 2/ Všetky areály pre rekreáciu a šport
 - športový areál na Doline
 - rozšírenie areálu futbalového ihriska
 - všetky ostatné športové plochy v zastavanom území
 - nástupná zóna lesoparku Košice
 - Geder - rekreačná oddychová zóna
 - lyžiarsky areál
- 3/ Všetky plochy verejnej a izolačnej zelene, vrátane voľných lúčnych priestorov a doliny Geder.
- 4/ Všetky novonavrhované a rekonštruované pešie, cyklistické a automobilové komunikácie, vrátane križovatiek a parkovísk.
- 5/ Všetky areály, objekty a línie technickej infraštruktúry, ako:
 - vodovodný systém
 - systém regulácie tokov a odvodnení (riégoly)
 - kanalizačný systém
 - systém zásobovania zemným plynom
 - systém zásobovania elektr. energiou
 - telekomunikačný systém

3.13 Urbanistická bilancia

Ukazovatele plošnej štruktúry KNV boli hodnotené podľa Zásad a pravidiel územného plánovania, zv. 2.

Celková plocha riešeného územia KNV je 5,61 km² (kataster M 1:10 000) a 444,61 ha (M 1:2 000), z toho súčasne zastavané územie predstavuje 120,602 ha, lesy 131,8 ha, časť sídliska Furča 38,36 ha a iné plochy (role, lúky, pasienky) 147,84 ha. Územie záväzného riešenia ÚPD predstavuje 152,18 ha a smerného riešenia 122,27 ha.

Navrhovaný stav bytov je 1636, obložnosť 3,7 a počet obyvateľov v r. 2010 6053. Navrhovaný počet asanácií je 12 bytových objektov a 3 nebytové. Zmena funkčného využitia (bytové na nebytové) je navrhovaná v rozsahu 71 objektov.

Hustota obyvateľstva v zastavanom území je 39,775 obyv./ha (orientačný ukazovateľ je 25 - 35 obyv./ha), čo vyplýva zo snahy

o efektívnejšie využitie územia. Podiel plôch verejnej zelene (7,4 ha) dosahuje výmeru $12,27 \text{ m}^2/\text{obyv.}$ (orient. ukazovateľ je $15\text{--}30 \text{ m}^2/\text{obyv.}$). Poddimenzovanie je kompenzované nadbytkom obytnej zelene a prítomnosťou lesoparku Košice. Dosahovaný podiel plochy cintorína je $1,94 \text{ m}^2/\text{obyv.}$ (orient. ukazovateľ je $4 \text{ m}^2/\text{obyv.}$). Pri zarátaní pôvodného cintorína sa ukazovateľ vylepší na $2,73 \text{ m}^2/\text{obyv.}$ Ukazovateľ je možné vylepšiť aj o rezervnú plochu ex. cintorína o záber verejnej zelene pod starým cintorínom, za predpokladu doladenia koordinácie využitia mestského cintorína a krematória v rámci Košíc.

Plochy rekreačné a športové dosahujú hodnotu 3,75 ha a podiel plochy je $6,2 \text{ m}^2/\text{obyv.}$ (orient. ukazovateľ je $3,3 \text{ m}^2/\text{obyv.}$). Naddimenzovanie je volené z dôvodu rozľahlosti obce a jej výškového členenia.

Plochy priemyselnej výroby dosahujú výmeru 2,28 ha.

3.14 Doporučenia pre ďalší postup realizácie zámerov ÚPD

Na základe spracovanej ÚPD doporučujeme pre plynulú realizáciu navrhovaných zámerov nasledovný postup:

- vypracovať PD a následne realizovať južný obchvat obce (Zdobá) v rámci dopravného systému Košíc
- vypracovať štúdiu revitalizácie pamiatkového hodnotných súborov (ul. sv. Ladislava, Herlianska a na Doline)
- vypracovať urbanist.-architekt. štúdiu regionálneho centra
- vypracovať urbanist.-architekt. štúdiu kompozično-prevádzkových uzlov Lingov, kultúrny dom a šošovka
- spracovať PD pre obecnú kanalizáciu, zásobovanie vodou, plynom a elektr. energiou, ako aj PD pre miestne komunikácie
- spracovať štúdiu rekreačno-oddychovej zóny Geder a ďalej je potrebné :
- dôsledne dodržiavať regulačné zásady ÚPD
- detailné stanovenie podmienok investorom je potrebné koordinovať s autorom ÚPD už v štádiu investorského zámeru, resp. spracovania zadania.