

URBA - Ing. arch. Eva Mačáková, Jakobyho 14, 040 01 Košice, tel. 055/6338074

**zmeny a doplnky č.1,2
územného plánu zóny**

KOŠICE – VYŠNÉ OPÁTSKE

lokality

- 1. PRI NÁBREŽÍ**
- 2. ZÁHRADY**

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

**OBSTARÁVATEĽ : Mesto KOŠICE
NOVEMBER 2007**

Obstarávateľ: Mesto Košice

Spracovateľ: URBA – Ing. arch. Eva Mačáková

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPN: Ing. arch. Ladislav Kočiš

Obsah dokumentácie:

Spríevodná správa

1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 1,2 územného plánu zóny, hlavné ciele riešenia
2. Vymedzenie riešeného územia
3. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia
4. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia
5. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
6. Návrh záväznej časti

Grafická časť

Lokalita Pri nábreží

výkres č. 2b/1a Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a verejného dopravného riešenia - I. etapa

výkres č. 2b/1b Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a verejného dopravného riešenia - II. etapa

výkres č. 3b. Výkres koncepcie verejného technického vybavenia

Lokalita Záhrady

výkres č. 2b/1b Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a verejného dopravného riešenia - II. etapa

1. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY KOŠICE – VYŠNÉ OPÁTSKE

Územný plán zóny Košice – Vyšné Opátske bol spracovaný URBOU Košice, Ing. arch. Evou Mačákovou v roku 1995. V zmysle Zákona č. 237 /2000 Zz. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých neskorších zákonov bol v roku 2007 prehodnotený a mesto požiadalo spracovateľa o aktualizáciu ÚPN. Riešené územie je vymedzené výsekmi výkresov č. 2b a 3b.

Rozsah aktualizácie, ako aj spôsob spracovania riešiteľka prerokovala na ÚHA mesta Košice 19. 10. 2007. Prerokovania sa za ÚHA zúčastnili: Ing. arch. Ladislav Kočiš, Mgr. Marta Bohušová.

Zmeny a doplnky Územného plánu zóny sa týkajú nasledovných oblastí:

- a. zmena riešenia lokality Pri nábreží – funkčná plocha 23, 24
Zmena ÚPN bola vyvolaná žiadosťou podnikateľského subjektu East Development Company, a.s., Rajská, Bratislava, ktorá je vlastníkom uvedených lokalít , ktorá bola akceptovaná mestskou časťou. Mestská časť Košice – Vyšné Opátske požiadala mesto o obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN – Z
- b. zmena funkčného využitia plôch s plošnou drevinou vegetáciou s podrastom v záhradkárskej lokalite na záhrady. Zmena bola vyvolaná žiadosťou vlastníkov uvedených záhrad, žiadosť bola akceptovaná mestskou časťou. Mestská časť Košice – Vyšné Opátske požiadala mesto o obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN – Z uznesením č. 36/2007 MČ. Košice – Vyšné Opátske zo dňa 3.9.2007

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Zmeny a doplnky územného plánu zóny Košice – Vyšné Opátske sú vymedzené :

- a) navrhovanou lokalitou č. 23 a 24 – Pri nábreží – ide o upresnenie riešenia funkčných plôch v lokalitách 23 a 24 - výkr. č. 2b/1a, 2b/1b, 3b/1
- b) výsekom záhradkárskej lokality Heringeš v rozsahu parciel č. 365/1, 366 a 369 - výkr. č. 2b/2.

3. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

a) Lokalita Pri nábreží - čiastočná zmena priestorového usporiadania a funkčného využívania funkčných plôch 23 a 24 Pri nábreží

V rámci Zmien a doplnkov je upravená regulačná čiara zastavitelnosti z východnej strany, zo západnej strany v riešenej lokalite je zrušená regulačná čiara.

Verejná zeleň a parkovisko v riešenej lokalite sú začlenené do navrhovanej funkčnej plochy.

V lokalite je akceptované navrhované riešenie podľa pripravovanej projektovej dokumentácie – Projektu pre územné rozhodnutie spracovaného Ing. arch.

Kolesnáčom ako možné riešenie, ktoré nie je záväzné.

Na funkčných plochách 23 a 24a,b,c je navrhnutá zmena maximálnej podlažnosti: na funkčnej ploche 23 – služby motoristom z 1 na 3 podlažia, na funkčnej ploche 24 - polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti a rekreácie z 2 na 8 podlaží.

Funkčné plochy 24 a,b,c, sú určené na administratívne objekty, služby a pod., funkčná plocha 24 d na športové plochy.

a) Lokalita Záhrady - zmena funkčného využívania plôch s plošnou drevinou vegetáciou s podrastom na záhrady v lokalite Záhrady

Uvedené pozemky v záhradkárskej osade Heringeš sú na Katastrálnom úrade evidované ako záhrady, v dobe spracovania ÚPN – Z boli tieto záhrady zanedbané a z toho dôvodu boli v ÚPN – Z navrhnuté na ponechanie vtedajšieho stavu - drevinnej vegetácie s podrastom.

Mestská časť Košice – Vyšné Opátske požiadalo mesto o zmenu ÚPN – Z uznesením zastupiteľstva mestskej časti v rozsahu pozemkov s parc. č. 366/1, 365/1 a 356/1, na ktorých žiadalo zmeniť funkčné využitie pozemkov na záhrady.

V uznesení zastupiteľstva mestskej časti je preklep. Pri spracovaní zmien a doplnkov boli presne identifikované čísla parciel, na ktorých bolo v ÚPN –Z navrhnuté ponechanie drevinnej vegetácie s podrastom, preto zmena funkčného využitia z drevinnej vegetácie s podrastom na záhrady je navrhnutá na pozemkoch s parc. č. 365/1, 366 a 369.

4. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

b) Lokalita Pri nábreží

Doprava

Dopravná koncepcia v riešenom území ostáva zachovaná, s dopravným napojením lokality v mieste mimoúrovňovej križovatky. Čiastočne sa mení pešie prepojenie rýchlostnej komunikácie s riešeným územím, a peší chodník medzi funkčnými plochami 23 a 24 vedľa komunikačného prepojenia. Navrhuje sa aj pešie premostenie cez Hornád v osi navrhovaných objektov č. 24.

V I. etape je navrhnuté dočasné komunikačné napojenie lokality Pri nábreží cez ČS PHM.

Energetika

V Zmenách a doplnkoch je navrhnutá prípojka VN vedenia s novou trafostanicou v lokalite č. 24 a preložka parovodu v zmysle projektovej dokumentácie spracovanej Ing. Kolesnáčom.

Elektrokomunikačné vedenia

V Zmenách a doplnkoch je navrhnutá preložka elektronického komunikačného kábla.

5. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

a) Zmena riešenia lokality Pri nábreží

Zmeny a doplnky ÚPN – Z sa nachádzajú v zastavanom území k 1.1.1990 a nevyžadujú si zmenu perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy s plochou presahujúcou 1000 m².

b) Zmena funkčného využitia plôch s plošnou drevinou vegetáciou s podrastom na záhrady v lokalite Záhrady

Uvedené pozemky v záhradkárskej lokalite Heringeš sú na Katastrálnom úrade evidované ako záhrady, preto sa tu nenavrhuje zmena perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

6. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN

V regulatívach pre územný rozvoj v záväznej časti ÚPN – Z v tabuľke na str. 8 max. podlažnosť sa nahrádza nasledovne:

na funkčnej ploche 23 sa 1 podlažie nahrádza 3 podlažiami

na funkčnej ploche 24 sa 2 podlažia nahrádzajú 8 podlažiami