

Zmeny a doplnky územného plánu HSA Košice

lokalita ČIČKY

Obstarávateľ: Mesto Košice, zastúpené Útvárom hlavného
architekta mesta Košice
Trieda SNP A/48
Košice 04011

Odborne spôsobilá osoba v zmysle par.2a Zákona 50/76 Zb:
Ing. arch. Ľuba Vlčková reg.č. 071

Spracovateľ : Ing. arch. Martin Koniar
autorizovaný architekt SKA 1340AA
Letná 23, 040 01 Košice

Dátum spracovania: október 2009

1 ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Zmeny a doplnky ÚPN HSA Košice – lokalita Čičky, boli spracované na základe požiadavky mesta Košice, po prehodnotení ÚPD zo strany ÚHA mesta Košice a na základe dohody o zmene hraníc Dobývacieho priestoru Košice.

Podkladom pre spracovanie bolo vyhotovenie dvoch urbanistických štúdií od externých riešiteľských kolektívov. Alt.1 Ing. arch. Alexander Lami, alt.2 ARCHIKON- Ing. arch. Ján Sekan. Urbanistické štúdie boli prezentované na prerokovaní dňa 1.10.2009.

1.1.HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Cieľom riešenia je prehodnotenie územia, s obmedzeným spôsobom využitia v súčasnosti a jeho plnohodnotné zapojenie do organizmu mesta. Snaha mesta využiť vybudovanú infraštruktúru a prepojiť existujúce sídliská vhodnými štruktúrami viedla k dohode s Obvodným banským úradom v Košiciach o spresnení hraníc dobývacieho priestoru a úprave zastavovacích podmienok. Sú tu možnosti pre rozvoj investícií a pre dobudovanie infraštruktúry rekreačných zariadení, pri súčasnom zachovaní prírodných hodnôt prostredia.

1.2. CHARAKTERISTIKA A VYMEDZENIE ÚZEMIA

Riešené územie zahŕňa obidve strany prepojovacej zbernej komunikácie medzi sídliskami KVP a Terasa (severná časť triedy KVP a časť Popradskej ulice). Terén je pomerne členitý s výškovými rozdielmi cca 20-40m. Územie je aj funkčne rôznorodé. Nachádzajú sa tu výrobné a skladové prevádzky, nefunkčná škola, jazdecký areál, starý vodojem a záhradkárske osady. Z prírodných prvkov je to vzrastlá zeleň borovicového lesíka, údolie potoka Čičky s mokradou a chránenou lokalitou viacerých druhov žiab. Zbytok tvoria otvorené priestranstvá a lokálne porasty na hrebeňoch svahov s chodníkmi a účelovými cestami vedúcimi k vzdialenejším záhradkám a do lesoparku.

Celé územie v zastavanej aj krajinnej časti je extenzívne využívané s množstvom provizórnych zariadení a závad rôzneho druhu od dopravných až po hygienické, funkčné alebo estetické.

2 NÁVRH RIEŠENIA

Návrh riešenia je kombináciou dvoch alternatív urbanistických štúdií, ktoré boli podkladom pre zmenu územného plánu. Z predbežného vyhodnotenia štúdií vyplýva totožné riešenie vo viacerých lokálnych zónach, naopak rozdielne riešenia v niektorých zónach nie sú takého charakteru aby marili realizáciu zámeru ako celku.

Pre lepšiu orientáciu a stanovenie regulatívov sú jednotlivé lokálne zóny označené. Funkčná rôznorodosť, technická pripravenosť aj rozdielne majetkoprávne vzťahy vedú k tomu, že niektoré lokálne zóny môžu byť pri schvaľovaní viac a iné naopak menej problematické.

V tých častiach kde sa vyskytnú neriešiteľné rozpory ostane v platnosti pôvodný územný plán. Všetky lokálne zóny môžu fungovať aj relatívne samostatne a môžu byť realizované v rôznych etapách. Záväznými budú len napojovacie body komunikácií a inžinierskych sietí, vyplývajúce z územného plánu a podrobnejších dokumentácií jednotlivých zón.

LOKALITY		ZÁVAZNÉ REGULATÍVY			
OZN.	PLOCHA ha	FUNKCIA	KZO	NP počet	IPP

1	5,6	OV,V	0,3	3	0,90
2	11	RD	0,3	2	0,60
3	2,7	OV	0,4	4	1,60
4	7,5	Z			
5	3,5	B	0,4	3	1,20
6	1	S,RD	0,2	2	0,40
7	2,8	OV,Z	0,3	3	0,90
8	6,2	RD,B	0,4	3	1,20
9	1,4	B	0,4	3	1,20
10	2,8	OV,B	0,4	4	1,60

SPOLU **44,5**

ODVODENÉ UKAZOVATELE				
UP tis. m2	BJ počet	OB počet	HUS ob/ha	PRAC počet

42,84				857
56,10	138	454	41	
36,72				1224
35,70	357	1178	337	
3,40	13	41	41	68
21,42				714
63,24	207	682	110	
14,28	143	471	337	
38,08	381	1142	408	762

311,78 1237 3969 89 3624

LEGENDA K TABUĽKE:

OV- plochy občianskeho vybavenia

V- plochy výroby a skladov

RD- obytné plochy nízkopodlažnej zástavby rodinných domov

B- obytné plochy nízkopodlažnej zástavby bytových domov

Z- verejná zeleň

S- plochy športu a rekreácie

KZO- koeficient zastavanosti objektmi

NP- počet nadzemných podlaží

IPP- index podlažných plôch

ÚP- úžitková plocha

BJ- počet bytových jednotiek

OB- počet obyvateľov

HUS- hustota obyvateľov na 1 ha

PRAC- počet pracovísk

Ako vyplýva z tabuľky v lokalite Čičky na ploche navrhovaných zmien územného plánu 44,5 ha sa nenavrhuje intenzívna zástavba. Je to orientačne 1240 bytov v rodinných a bytových domoch pre zhruba 4000 obyvateľov. To zodpovedá priemernej hustote 90 obyvateľov na hektár územia. Priemerná hustota len na obytných územiach 25,8 ha je 154 obyvateľov na hektár. Vytvorených je okolo 3600 pracovných miest v navrhovaných objektoch občianskej vybavenosti na reštrukturalizovaných plochách. Vyšší podiel občianskej vybavenosti je dôležitý pre vyváženosť a mestotvornosť štruktúry a pre hospodárnejšie využívanie kapacít statickej aj dynamickej dopravy. Občianska vybavenosť nie je navrhovaná samoučelne na nových plochách, ale ide o postupnú prestavbu a intenzifikáciu existujúcich objektov a areálov s výhľadom ich optimálnej vyťažnosti.

Podiel zelených plôch v ktorých je zahrnutá navrhovaná verejná zeleň aj vyhradená zeleň bytových domov a vybavenosti je min. 30%. V tom nie sú započítané existujúce plochy verejnej zelene (borovicový lesík) ani zeleň v okolí zbernej komunikácie a zelene záhradkárskych osád.

2.1. OPIS A ODÔVODNENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA PODĽA LOKALNYCH ZÓN

1. Priemyselný areál pretransformovať na občiansku vybavenosť s doplnkovou funkciou výroby a skladov .
Stav – štruktúra živelne radených provizórnych aj niekoľkých kvalitnejších budov a areálov výrobného, skladového a administratívneho charakteru.
Návrh – Postupná prestavba na občiansku vybavenosť a nezávadnú výrobu po vymiestnení najproblematickejších prevádzok a úprave dopravného sprístupnenia. Súčasťou prestavby a intenzifikácie bude aj existujúca vybavenosť na príľahlých pozemkoch ale bez zmeny funkcie územného plánu.
Doprava – Eliminovať počet vjazdov z Popradskej ulice, vytvoriť vnútornú obslužnú dopravnú sieť po existujúcich účelových a vnútroareálových komunikáciách.
2. Račí potok-záhradky zmeniť na obytné plochy nízkopodlažnej zástavby.
Stav – existujúce záhradky po obidvoch stranách Račieho potoka prístupné z poľnej cesty naväzujúcej na obslužnú komunikáciu a zástavbu IBV za amfiteátrom.
Návrh – v rozsahu posunu hraníc chráneného ložiska umožniť výstavbu rodinných domov na ploche záhrad.
Doprava – Dobudovať a prepojiť obslužnú komunikáciu na druhú stranu Račieho potoka s pokračovaním cez transformovanú zónu občianskeho vybavenia až na Popradskú ulicu.
3. Jazdecký areál - južná časť ,zmeniť na občiansku vybavenosť.
Stav – celý jazdecký areál tvorí extenzívna štruktúra bez hodnotnejších stavebných objektov využívajúca plochy pre výbehy a cvičiská na pozemkoch s obmedzeným spôsobom využitia v súčasnosti.
Návrh – Posun hranice dovývacieho priestoru zvýši tlak na komerčné využitie územia. Prehodnotiť rozsah zariadení jazdeckého areálu alebo ich doplnenie a intenzifikáciu funkciami charakteru občianskeho vybavenia hlavne v južnej časti územia. Do severnej časti jazdeckého areálu a za hranicu medzných vplyvov sústrediť športové plochy a technické zázemie. Táto severná časť jazdeckého areálu ostáva bez zmeny územného plánu.
Doprava –prestavba križovatky , nový vjazd do územia a prepojenie obslužných komunikácií na severnej strane triedy KVP.
Zriadiť novú zastávku MHD v tejto polohe.
4. Verejná zeleň je navrhnutá ako integrujúci aj izolujúci prvok a biokoridor medzi jednotlivými funkčnými plochami v rámci celého riešeného územia. Spája existujúce plochy zelene a prírodné prvky, lemuje komunikácie a sprevádza hlavné pešie ťahy.

5. Čičky-hrebeň, nezastavané územie zmeniť na obytné plochy nízkopodlažnej zástavby.
Stav – nezastavané plochy pozdĺž účelovej komunikácie po hrebene, využívané aj ako prístup k záhradám a hlavný rekreačný peší koridor smerom k lesoparku Bankov. Koridor je napojený na pešiu lávku cez triedu KVP.
Návrh – vybudovať na hrebene malý obytný súbor nízkopodlažných bytových domov s podsadenou občianskou vybavenosťou, s pešou osou v terajšej polohe na hrebene. Domy s dobrými výhľadmi orientovať terasami na východnú, západnú aj južnú stranu nad terénny zárez zbernej komunikácie (trieda KVP)
Doprava – napojenie na novú dopravnú sieť obslužných komunikácií s vyústením na rekonštruovanú križovatku

6. Čičky-údolie,
Stav – nezastavané vlhšie plochy so zeleňou v údolí potoka Čičky. Údolná zdrž vody a mokryny su významným refugiom obojživelníkov v príimestskej zóne.
Na zvýšených svahoch zo všetkých strán okrem južnej, sú parcely menších zoskupení záhradkárov. Zriadený je tu sezónny rekreačný areál.
Návrh – upravená hranica medzných vplyvov chráneného ložiska prechádza krížom cez údolie. To neumožňuje transformáciu väčšiny záhradiek na rodinné domy.
Na disponibilných plochách navrhujeme preto dobudovať niekoľko objektov občianskej vybavenosti dopĺňajúcich existujúce rekreačné zariadenia s rozšírením ich sezónneho využitia na celoročné. Údolie ponechať s prevahou zelene, chrániť prvky MÚSEZ v území .
Doprava – Kvôli malej intenzite novej zástavby využiť len vjazd pri čerpacej stanici Slovnaft. Rekreačný areál bude miestneho významu hlavne pre obyvateľov sídliska KVP. Parkovanie bude preto obmedzené podľa priestorových možností pozdĺž predĺženej obslužnej komunikácie.

7. KVP- požiarna zbrojnica
Stav – voľná svažitá plocha podľa územného plánu vedená ako verejná zeleň kvôli obmedzeniam z titulu chráneného ložiskového územia.
Návrh – upravená hranica umožňuje stavebné využitie územia. Mesto vytipovalo toto územie pre zriadenie novej Hasičskej zbrojnice s výcvikovým areálom. Členitejší terén si vyžiada náročnejšie stavebné riešenie objektu. Administratívnu časť areálu navrhujeme orientovať do uličného priestoru triedy KVP. Garáže do vnútrobloku a cvičiská smerom k údoliu potoka.
Doprava – areál sprístupniť obslužnými komunikáciami s napojením na Wuppertálsku ulicu na východnej strane sídliska KVP

8. Záhradky pod vodojemom prestavať na nízkopodlažnú bytovú zástavbu
Stav – svah so západnou orientáciou, z juhu existujúca zóna IBV prestavaná z podobných záhradok po hranicu dobývacieho priestoru,
Návrh – prestavba záhradok na nízkopodlažnú obytnú zónu

progresívnejšími formami radových a terasovo átriových rodinných domov alebo malých bytových domov.

Doprava – obslužné komunikácie sú navrhnuté predĺžením existujúcich komunikácií na hornej a dolnej úrovni svahu. (ul. ČS odboja a ul. Topásová) Tieto ulice vzájomne prepojené v existujúcej zóne IBV na konci ich predĺženia na severnej strane navrhujeme prepojiť skľudnenou formou do strán na inú dopravnú sieť mesta. Eliminuje sa tým jednobodové pripojenie takmer trištvrte kilometra dlhej zóny na križovatke ulice ČS odboja s Moskovskou triedou. Ulicu ČS odboja navrhujeme prepojiť na Popradskú cestu po existujúcej účelovej komunikácii cez borovicový lesík k vodojemu. Topásovú ulicu navrhujeme prepojiť na západnú stranu mostíkom cez potok Čičky na obslužné komunikácie novej Hasičskej zbrojnice a na Wuppertálsku ulicu. Miera prejazdnosti týchto prepojovacích ulíc sa dá regulovať dopravnými značkami a retardérmi. Na severnej strane využiť most zbernej komunikácie nad potokom Čičky pre mimoúrovňový peší prechod a pre osadenie zastávky MHD pre sprístupnenie obytnej zóny aj rekreačného areálu na druhej strane.

9. Starý vodojem a príľahlé územie prestavať na malú obytnú zónu. Stav – voľná plocha starého vodojemu a príľahlého priestranstva pri borovicovom lesíku nad terénnym zárezom triedy KVP. Protiľahlá poloha k lokalite Hrebeň- Čičky prepojená peším mostom. Návrh – Podobná štruktúra nízkopodlažnej obytnej zástavby s podsadenou vybavenosťou a peším koridorom. Táto obojstranná štruktúra okrem podpory severojužného pešieho rekreačného prepojenia, podporuje zvýšenie mestotvornosti prostredia z pohľadu dopravného pohybu po triede KVP. Zbližuje tak dve mestské časti ale ponecháva aj dostatočný priestor pre uplatnenie a vyznenie prírodných prvkov. Doprava – je súčasťou riešenia lokality č.8
10. Školský areál na Popradskej ulici prestavať na polyfunkčnú zónu. Stav – nevyužívaný chátrajúci areál rozdelený na dve časti blokom boxových garáží. Návrh – Prednostne hľadať využitie pôvodného školského alebo iného sociálneho charakteru. V prípade intenzívnejšej komerčnej prestavby hlučnejšiu zónu na severozápadnej strane obstať kompaktnou polyfunkčnou zástavbou. V priehľade triedy KVP pri križovatke s Popradskou cestou možno umiestniť budovu dominantného charakteru. Vo vnútrobloku s pešími priestormi a zeleňou na strechách podzemných garáží umiestniť kludnejšie prevádzky (stravovacie zariadenia, mikroškôlky, ambulancie a pod) Doprava – v prípade školského zariadenia je dopravné sprístupnenie dostačujúce, v prípade radikálnej prestavby, zriadiť odbočovacie pruhy na Popradskej ceste a zabezpečiť plnohodnotné pripojenie.

Pôvodné školské ihrisko na južnej strane zapojiť do prestavovaného komplexu, bez nároku na zmenu územného plánu tj. ponechať funkciu športu.

Doplniť a rozšíriť jeho vybavenie športovými zariadeniami s celoročným využitím. Existujúce garáže výhľadovo prestavať na hromadné.

2.2. NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Do návrhu ZaD ÚPN HSA Košice, lokalita Čičky, sa nenavrhujú zmeny technickej infraštruktúry vyššieho významu. Technická infraštruktúra sa bude riešiť v menších funkčných celkoch a v podrobnejších stupňoch územnoplánovacej a projektovej dokumentácie s napojením na existujúce siete sídlisk KVP a Terasa.

2.3. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA A STATICKEJ DOPRAVY

Pre danú lokalitu sa nenavrhujú nové zberné komunikácie vyššieho významu. Všetky lokálne zóny budú prístupné obslužnými komunikáciami s vybudovanými parkoviskami v počte potrebnom pre jednotlivé funkcie.

Zásadný problém, ktorý rieši tento územný plán je jednoznačné a plnohodnotné napojenie na existujúcu zbernú komunikáciu . Navrhnutá je prestavba križovatky na styku Popradskej ulice a triedy KVP, tak aby bola prístupná severná časť územia a mohli sa eliminovať nevhodné dopravné pripojenia z Popradskej ulice do priemyselného areálu. Rozšírením komunikácie v tomto úseku o zaraďovacie pruhy a vloženie stredovej zábrany by spolu s upravenou križovatkou vyriešilo dopravné závary v tomto území. Spresnený tvar a typ križovatky s úpravami úseku komunikácie bude predmetom dopravných štúdií a ich ekonomického vyhodnotenia. (okružná alebo svetelná križovanka). Opodstatnenosť tejto investície bude závisieť od intenzity využitia územia na severnej strane zbernej komunikácie.

2.4. ZÁBER POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Zájmové pozemky sú v evidencii KN vedené v druhu pozemku: orná pôda, trvalé trávnaté porasty, záhrady, ostatné plochy, ale aj zastavané plochy a nádvorá. V zmysle platnej legislatívy sa v riešenom území nenachádzajú pôdy zaradené do 1. - 4. kvalitatívnej skupiny – pôdy, ktoré je treba chrániť. V riešenom území dôjde k záberu PPF v rozsahu reálne zastavanej plochy navrhovaných stavebných objektov a prístupových komunikácií.