

Mesto Košice

Magistrát mesta Košice, Trieda SNP 48/A 04011 Košice

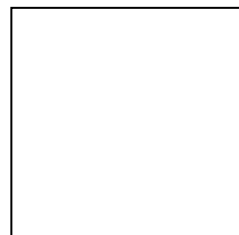


Zadanie pre Územný plán zóny „Obytná zóna Košice –Girbeš I“ /návrh na prerokovanie /

Schválené MsZ Košice

uznesením č.zo dňa.....

Ing. Jaroslav Poláček, primátor



Jún 2021

A/ Identifikačné údaje

Orgán územného plánovania

Obstarávateľ

Odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Mesto Košice

Mesto Košice

Ing. arch. Vladimír Debnár,
reg. Min. D,V a RR SR č.294

Názov zadávacieho dokumentu

Katastrálne územie

Kód obce

Kód okresu

Kód kraja

Spracovateľ návrhu Zadania

Zadanie pre Územný plán zóny „Obytná zóna Košice – Girbeš I“

Myslava, Grunt

5999841

803 – Košice II

08 – Košický kraj

Ing. arch. Vladimír Debnár

Urban Planning s.r.o.

Ul. Na vyhliadke 8, 080 05 Prešov

B/ Obsah Zadania pre Územný plán zóny „Obytná zóna Košice - Girbeš I“

Kapitola	Str.
1. Dôvody na obstaranie územného plánu zóny	4
2. Určenie vstupných cieľov rozvoja, celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť	4
3. Vymedzenie riešeného územia	4
4. Požiadavky vyplývajúce z územného plánu obce na riešené územie vrátane záväznej časti	5
5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k obci z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia	7
6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz	8
7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície	8
8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	8
9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov	8
10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia	9
11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, prírodných zdrojov, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem, území postihovaných povodňami v záujme civilnej ochrany a v záujme obrany štátu	9
12. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastných surovín, trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	9
13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb	10
14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	11
15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby	11
16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť	11
17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z	12
Príloha – Vymedzenie riešeného územia	15

1. Dôvody na obstaranie Územného plánu zóny „Obytná zóna Košice - Girbeš I“

Dôvodom obstarania Územného plánu zóny „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ (ďalej len ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ je záujem mesta Košice ako orgánu územného plánovania vytvoriť nástroj územného plánovania, slúžiaci na podrobnú reguláciu funkčného využitia pozemkov, priestorového usporiadania a zastavovacích podmienok stavieb na pozemkoch v riešenom území.

Podkladom na spracovanie návrhu Zadania pre ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ sú :

- ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov
- Program rozvoja mesta Košice na roky 2014 – 2020
- Overovacia štúdia „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ Ing. arch. Branislav Ivan, LIVINARK s.r.o. Košice

2. Určenie vstupných cieľov celkového rozvoja územia, ktoré sa má riešiť

2.1. Hlavný cieľ celkového rozvoja územia:

Hlavným cieľom celkového rozvoja riešeného územia vymedzenom Územným plánom HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov, je vytvorenie obytnej zóny pod názvom „**Košice – Girbeš I**“, poskytujúcej záujemcom o bývanie v bytových domoch kvalitné obytné prostredie, vybavené nevyhnutnými zariadeniami občianskeho vybavenia, komplexnou technickou infraštruktúrou, dopravnými komunikáciami a vnútroareálovou zeleňou.

2.2. Špecifické ciele rozvoja územia:

Špecifickými cieľmi rozvoja riešeného územia sú:

- vyriešenie hmotovo - priestorovej štruktúry obytnej zóny, zohľadňujúcej existujúce priestorové pomery tvorené pôvodnou zástavbou bytových domov, zariadení občianskeho vybavenia, miestnym biokoridorom a terénnou konfiguráciou,
- určenie podmienok umiestnenia stavieb bytových domov, rodinných domov, zariadení občianskeho vybavenia, dopravného a technického vybavenia územia na navrhovaných pozemkoch
- určenie pozemkov na umiestnenie miestnej komunikácie, sprístupňujúcej obytную zónu „KOPA“ z ulice Jána Pavla II.

3. Vymedzenie riešeného územia

3.1 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie pre obstaranie ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ je navrhnuté v overovacej štúdii „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ ako územie vymedzené regulačnými blokmi B,D,E,F a časť C, ktoré sú charakteristické vysporiadanými vlastníckymi vzťahmi a sú kryté obytную plochou viacpodlažnej zástavby a polyfunkčnou plochou obytnej zástavby a občianskeho vybavenia podľa záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov.

Hranice uvedených regulačných blokov v overovacej štúdii sú použité pre definovanie celkovej hranice riešeného územia v ÚPN-Z, ich vnútorný rozsah a geometria sú pre ÚPN-Z iba smerné. Ich presné vnútorné vymedzenie bude predmetom Návrhu ÚPN-Z.

Celková výmera obytnej zóny riešenej v ÚPN Z je 10,77 ha.

3.2. Charakteristika riešeného územia

Riešené územie tvorí nezastavanú plochu na hranici intravilánu mestskej časti KVP, resp. Myslavý. V zmysle katastrálneho určenia druhu pozemku sa jedná prevažne o ornú pôdu, toho času neobrábanú, udržiavanú kosením. Juhovýchodnú časť tvoria trvalo trávnaté porasty s vyššou a krovitou zeleňou. Juhovýchodná časť riešeného územia nadväzuje na nedávno budovanú zástavbu občianskej vybavenosti (bufet, reštaurácia, ubytovanie) a v stromovej zeleň sú umiestnené dočasné stavby občerstvovacieho charakteru.

Dotyk riešeného územia so sídliskom KVP je tvorený obrátkom autobusov na konečnej linke trasy 71, v mieste ulice Jána Pavla II, ktorej južná strana je obostavaná 8 podlažnými bytovými domami a severná strana je toho času funkčne vybavená výhradne občianskou vybavenosťou v podobe obchodného domu Lidl, zdravotníckeho zariadenia ProCare, kláštora Karmelitánok, resp. technického vybavenia v podobe vodojemu.

V dotyku s riešeným územím je rozostavaný obytný súbor Povrazy a zámer rozšírenia areálu „Zlatá Podkova“ o rodinné domy.

Určujúcim limitom riešeného územia je zvažujúci sa terén smerom do údolia.

Riešené územie plánovanej obytnej zóny „Girbeš I“ zaberá plochu 10,77 ha a nachádza sa v nadmorskej výške od 299 m.n.m do 342 m.n.m. Bpv.

V súčasnosti je riešené územie sprístupnené zbernou komunikáciou – ulica Jána Pavla II, kategórie MZ 8,50/50 so šírkou komunikácie 6,50m s tým, že za križovatkou tvaru „T“ s Klimkovičovou ulicou kategórie MZ 8,50/50 so šírkou komunikácie 7,00 m je situovaná otočka pre autobusy ako ukončenie ulice Jána Pavla II. Popri ulici Jána Pavla II a Klimkovičovej ulici sú aj obojstranne vedené trasy pre peších, ktoré sú od vozovky pre automobily oddelené pásom zelene. Východnou hranicou riešeného územia vedie pešia komunikácia využívaná aj ako cyklochodník bez značenia, spevnená panelmi, vedúca smerom Bankov, Jahodná. V riešenom území sa v južnej polohe nachádza existujúce prírodné vodovodné potrubie DN 700 slúžiace k napojeniu existujúceho vodojemu s čerpacou stanicou KVP Z1+ČS 2x6000 m3 (kóta dna 330 a max. hl. 335,5 m. n. m.), ktoré ležia v dotyku riešeného územia v juho - východnej polohe.

V jeho bezprostrednom okolí riešeného územia na východe a severe je trasované prírodné vodovodné potrubie DN 500 slúžiace k zásobovaniu severne umiestneného vodojemu KVP Z-2 2x3000m3 (kóta dna 359,5 a max. hl. 365,0 m. n. m.) a zásobné vodovodné potrubie DN 600.

Samotné riešené územie sa výškovo nachádza medzi vrstevnicami 299,0 m. n. m. až 335,0 m. n. m. , čo znamená, že patrí do 2. tlakového pásma, vodojemu umiestneného na KVP – Z-2, až po vrstevnicu 330,0 m. n. m.

V riešenom území sa nenachádza žiadna existujúca kanalizácia.

Vlastné riešené územie križuje existujúce vzdušné 22kV vedenie v juhovýchodnej a v severozápadnej polohe.

V dotyku riešeného územia s mestskými časťami KVP a Myslava sa nachádza 6 existujúcich trafostaníc.

V dotyku s južnou hranicou riešeného územia realizovaný STL plynovod DN 300 a DN 100.

Riešené územie je nezastavané, nie je v ňom vybudovaný žiadny CO kryt ani iný priestor, objekt alebo zariadenie civilnej ochrany.

Pozemky v riešenom území p. č. KN-C väčšinou majú založené listy vlastníctva, ich vlastníkom je spoločnosť MONTE spol. s r.o. Košice parcely UO-E majú známych vlastníkov, pričom dominantným vlastníkom resp. spoluvlastníkom pozemkov spoločnosť MONTE spol. s r.o. Košice. Ostatné parcely sú vo vlastníctve iných fyzických či právnických osôb, časť parciel vlastní mesto Košice a časť Slovenská republika

4. Požiadavky vyplývajúce z Územného plánu HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov

Riešené územie bolo spolu s plochami v širšom zábere predmetom Zmien a doplnkov (ZaD) ÚPN HSA Košice, lokalita Girbeš I a v rozsahu navrhovaných Z a D bolo schválené Mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 1023/2009.

MsZ Košice schválilo uznesením č. 890 /2014 ÚPN HSA Košice, Z a D 2013, v rámci ktorých bola schválená zmena dopravného pripojenia lokality „Na Kope“ na ul. Jána Pavla II a na ul. Klimkovičovu.

Z Územného plánu HSA Košice, schváleného uznesením MsZ č. 451/1994 v znení vyššie uvedených zmien a doplnkov vyplývajú pre návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ nasledovné požiadavky:

- primerane rešpektovať všeobecné regulatívy záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov, kap. A - CH

- rešpektovať funkčné a priestorové regulatívy:

Súčasťou záväznej časti je aj grafická príloha, kde sú vyznačené a očíslované jednotlivé regulované zóny, kde sú vyznačené lokality pre umiestnenie zastávok MHD a základnej obchodnej vybavenosti, materských škôl, základných, stredných alebo umeleckých škôl, dominantné polohy a polohy pre architektonicky výrazné stavby, trasy zberných komunikácií a cyklochodníkov a hlavné pešie a cyklorekreačné ťahy.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené kapacitné údaje jednotlivých regulovaných zón s max. možnou celkovou intenzitou využitia územia.

ČASŤ	PLOCHA	FUNKCIA	KZO	KZ	IPP
1	2,9	B,OV	0,3	0,4	1,5
2	7,8	B,OV	0,4	0,5	1,7

3	4,9	B,OV,P	0,4	0,5	1,5
4	3,6	B,OV	0,3	0,5	1,2
5	1,0	OV	0,5	0,6	2
6	2,6	B	0,3	0,5	1,2
7	4,3	B,OV	0,3	0,5	1,5
8	10,7	B,OV	0,3	0,5	1,5
9	7,6	B	0,4	0,5	1,7
10	2,6	OV,Z	0,3	0,4	1,2
11	6,8	B	0,4	0,5	1,7
12	3,2	OV,B	0,3	0,5	1,5
13	3,8	B	0,3	0,5	1,2
14	1,2	OV,B	0,5	0,6	2
15	11,5	RD	0,3	0,4	0,6
16	2,8	RD	0,3	0,4	0,6
17	9,9	RD	0,3	0,4	0,6
Celé územie					1,36
spolu	87,2	zastavané územie- bývanie, vybavenosť			
18	2,5	Š			
19	7,5	c,z			
20	1,9	Z			
21	5,7	z,š			
22	3,4	z			
spolu	21,0	plochy zelene , športu a cintorín			
B2	10,2	D	zberné komunikácie		
K1-2	13,3	RD	IBV v rámci UPN-Z Myslava		
SPOLU	134,7	celé riešené územie v hektároch			

Pre riešené územie sú relevantné časti 1,2,4 a 5

- Pre menšie ucelené časti územia je nutné pred začatím výstavby navrhnuť a schváliť územný plán zóny
- Základnú vybavenosť riešiť ako súčasť obytných okrskov. Základné obchody umiestniť v blízkosti zastávok MHD. Predškolské zariadenia integrovať v parteri bytových domov, (častiach 8,9,3,4)
- V ťažiskovej polohe na východnej strane riešeného územia navrhnuť zhromažďovací priestor vo forme pešej obchodnej ulice, alebo námestia s polyfunkčnými domami, (časť1). Tento priestor v ďalších etapách prepojiť na západnú stranu cez zbernú komunikáciu do obchodného centra (časť5). Oidva centrálné priestory (časť 5 a 10) prepojiť východozápadným smerom cez sanovanú terénnu ryhu s navrhnutými parkovými úpravami a športoviskami. (časť 21) Športoviská budú slúžiť budúcej škole aj miestnym obyvateľom.
- Južnú časť terénnej ryhy (časť 22) riešiť tiež parkovou úpravu, v severnej časti (časť 20) charakter zelene po úprave ponechať vo forme príľahlých lesných porastov.
- Rešpektovať hlavné pešie ťahy
- občiansku vybavenosť (obchod, administratíva) sústreďovať pozdĺž zbernej komunikácie hlavne v dominantných polohách.
- Doplnkové služby a drobnú výrobu súvisiacu s prevádzkou cintorína (časť 19) a špecifických potrieb obytného súboru, realizovať v polyfunkčnom okrsku (časť 3 za koridorom výtlačných vodovodov)
- vylúčiť zástavbu na ploche CHLU, za čiarou medzných vplyvov, možnosť využitia plôch len pre skladové účely a pod, rešpektovať podmienky banského úradu.
- V parteri bytových domov vo vhodných polohách (napr. nárožie a pod.) umiestniť doplnkové funkcie drobného vybavenia, služieb a malých nezávadných pracovísk.
- V prípade situovania bytov na prízemí viacpodlažných obytných domov vybaviť ich predzáhradkami, átriami a pod., zabezpečujúcimi intimitu bývania a kompenzujúcimi nevýhody bývania na prízemí
- Zabezpečiť odstupovú vzdialenosť fasád čelne oproti sebe stojacich budov v nasledovnej veľkosti:
 - v smere sever juh min 1,5 násobku výšky

- v smere východ západ min 2 násobku výšky.
- Preslnenie všetkých bytov zabezpečiť minimálne v rozsahu normových potrieb a viac, s cieľom maximálne využiť južnú orientáciu na tepelné zisky zo slnečnej energie a prirodzené tienenie v letnom období.
- Kvôli členitosti terénu a výškovým obmedzeniam z titulu leteckej dopravy výšky objektov obmedziť nasledovne:
 - navrhované výškové profily budú posudzované v priečnych rezoch terénom robených v určitých intervaloch, (50-100 m) alebo v presne zadanej polohe podľa potreby, kolmo na stúpajúcu os hlavného hrebeňa. Maximálna výška zástavby na hrebeni svahu a na území, ktoré už presahuje výšky stanovené ochranným pásmom kužeľovej plochy vo východnej časti riešeného územia je 15 m. Týka sa to aj všetkého vybavenia stavieb, stavebných mechanizmov a zelene. Spojnice v priečnych rezoch medzi max výškou na hrebeni a max výškou na území z východnej strany, budú výškovým obmedzením aj pre ostatné územie, s terénom klesajúcim k terénnej ryhe. Nepôjde však o zarovnanie všetkých výšok na tejto úrovni, skôr o hraničnú hodnotu v ktorej sa možno pohybovať, s možnosťou pridávať niekoľko podlaží nižšie položeným budovám a s cieľom vytvoriť výškovo rozmanitejšie obytné prostredie nezafixované len na jednej úrovni.
- Rešpektovať všeobecný princíp poklesu intenzity a výšky zástavby smerom od centrálnej zbernej komunikácie k okrajovým polohám
- Dodržať priemernú výšku zástavby 4 NP, v urbanisticky odôvodnených prípadoch je možné vytvoriť akcent navýšením výšky zástavby, za podmienky súhlasu Leteckého úradu SR
- Zásahy do biotopov sú podmienené revitalizáciou, resp. finančnou náhradou do výšky ich spoločenskej hodnoty

Technická infraštruktúra

- 1- Realizovať hlavné koridory mestských zberných komunikácií triedy B2 ako dvojprúdové komunikácie s rozšírením o odbočovacie pruhy v miestach križovatiek. Súčasťou týchto komunikácií sú sprievodné zelené pásy, hlavné chodníky, cyklochodníky, zastávky MHD, násypy a mostové telesá.
- 2- Realizovať hlavné rozvody inžinierskych sietí v koridore zberných komunikácií vrátane napojovacích bodov do vnútroblokových priestorov. Sú to VN a NN rozvody elektrickej energie, verejné osvetlenie, stredotlaký plynovod, slaboprúdové rozvody.
- 3- Realizovať základnú vodovodnú sieť, ktorá nemusí byť úplne totožná s trasou zberných komunikácií lebo sa bude pripájať z rôznych strán podľa osobitných rozvodov jednotlivých tlakových pásiem.
- 4- Realizovať hlavné rozvody dažďovej kanalizácie v priestore terénnej ryhy vrátane riešenia zachytenia a zdržania prívalových vôd.
- 5- Splaškovú kanalizáciu zaústiť do zberača D VI DN 800 na ul. J. Pavla II. (bývalá Lechkého ulica). Pri realizácii uprednostniť hlavné rozvody splaškovej kanalizácie gravitačné odkanalizovateľných častí územia.
- 6- Výstavba na riešenom území, ktorá bude prístupná cez Klimkovičovu ul. alebo ulicu Jána Pavla II. je podmienená dobudovaním prepojenia Moskovská-Klimkovičova (časť plánovanej zbernej komunikácie Klimkovičova).
7. Realizovať dopravné pripojenie lokality „Na Kope“ na ul. Jána Pavla II a ul. Klimkovičovu miestnymi cestami funkčnej triedy B3 – MZ 8,5/50 s min. jednostranným chodníkom.

5. Požiadavky vyplývajúce zo širších vzťahov riešeného územia zóny k mestu z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia

Zo širších vzťahov riešeného územia obytnej zóny „Košice – Girbeš I“ k mestu Košice z hľadiska riešenia dopravy, občianskej vybavenosti a technického vybavenia, vyplývajú pre návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ tieto požiadavky:

- rešpektovať koncepciu dopravného pripojenia lokality Girbeš I na ulicu Jána Pavla II. miestnou komunikáciou funkčnej triedy B2, kategórie MZ 8,5 (8,00) /50
- rešpektovať dopravnú funkciu obrátiska autobusov MHD na konci ulice Jána Pavla II
- rešpektovať koridor pre miestnu komunikáciu funkčnej triedy B3, kat. MO 7,5/40 dopravne sprístupňujúcu lokalitu „Na Kope“ z navrhovanej miestnej komunikácie funkčnej triedy B2.
- rešpektovať líniu biokoridoru pozdĺž východnej hranice riešeného územia obytnej zóny
- riešiť preložku vzdušného vedenia VN 22 kV pozdĺž východného okraja riešeného územia obytnej zóny

6. Požiadavky vyplývajúce zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz

Pre návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice- Girbeš I“ nevyplývajú zo základných demografických, sociálnych a ekonomických údajov a prognóz rozvoja mesta Košice špecifické požiadavky. ÚPN Z „Obytná zóna Košice- Girbeš I“ bude riešený na vymedzených funkčných plochách viacpodlažnej obytnej zástavby v súlade so záväznou časťou ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Pri prognózovanej stagnácii demografického rastu mesta Košice bude uskutočnenie stavieb bytových domov a zariadení občianskeho navrhovaných v ÚPN Z závisieť od ekonomickej sily a konkurencieschopnosti jednotlivých developerov podnikajúcich v segmente polyfunkčných rezidenčných projektov.

7. Požiadavky na tvorbu urbanistickej kompozície

Návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice- Girbeš I“ bude riešiť obytnú zónu v rozsahu vymedzeného riešeného územia (regulačné bloky B,D,E,F a časť C) ako polyfunkčnú obytnú zónu viacpodlažných bytových domov so zariadeniami občianskeho vybavenia v parteri bytových domov, situovaných pozdĺž hlavnej kompozičnej osi.

Na tvorbu urbanistickej kompozície riešeného územia v návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice-Girbeš I“ vyplývajú z výsledkov Overovacej štúdie nasledovné požiadavky:

- rešpektovať priestorové členenie riešeného územia ÚPN Z podľa návrhu prerokovanej Overovacej štúdie „Obytná zóna Košice – Girbeš I“, na regulačné bloky B,D,E,F a časť C. Regulačné bloky sú v rámci celkovej priestorovej urbanistickej koncepcie Obytnéj zóny Girbeš I územím so sústredenou formou viacpodlažných bytových domov, naväzujúcou na hmotovú štruktúru stavieb pozdĺž ulice Jána Pavla II.
- vo vstupnom priestore do obytnej zóny od ul. Jána Pavla II. rešpektovať existujúci biokoridor s možným umiestnením stavieb bytových domov a občianskeho vybavenia v jeho severovýchodnej okrajovej polohe
- za hlavnú kompozičnú urbanistickú os považovať navrhovanú miestnu komunikáciu funkčnej triedy B2,
- za vedľajšiu kompozičnú os považovať miestnu komunikáciu funkčnej triedy B3, dopravne spájajúcej lokalitu „Kopa“ s Obytnou zónou „Girbeš I“ a miestnu komunikáciu funkčnej triedy C3, prepájajúcu riešenú obytnú zónu s priestorovým blokom existujúcich zariadení občianskeho vybavenia
- priestor vymedzený priesečnou križovatkou uvedených kompozičných osí urbanisticky riešiť ako ťažisko hmotovo - priestorovej kompozície celej obytnej zóny „Košice – Girbeš I“, umiestnením viacpodlažných stavieb (5 – 9 NP) s polyfunkčným parterom, orientovaným do peších verejných priestranstiev.
- pozdĺž úseku hlavnej kompozičnej osi riešiť po jej oboch stranách umiestnenie polyfunkčných viacpodlažných bytových domov s parterom pre zariadenia rôznych druhov občianskeho vybavenia, vhodného do obytnej zóny
- pozdĺž vedľajšej kompozičnej osi riešiť umiestnenie málopodlažných bytových domov v kombinácii s viacpodlažnými bytovými domami
- pozdĺž úseku hlavnej kompozičnej osi riešiť obojstranné pásy zelene s umiestnením vzrastlých stromov tak, aby neprekážali umiestneniu inžinierskych sietí v pásoch zelene.

8. Požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ si nevyžaduje bezprostredné obnovy, prestavby a asanácie stavieb na riešenom území.

9. Požadované regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov

V riešenom území vymedzenom regulačnými blokmi B,D,E,F a časť C, navrhnutými v Overovacej štúdii „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ je pre návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ - nutné vychádzať z max. limitov

daných ÚPN HSA Košice. Overovacia štúdia predstavuje smerný priestorovo-kapacitný obsah jednotlivých regulačných blokov.

9.2: Pre pozemky a stavby miestnych komunikácií a inžinierskych sietí:

- hlavná prístupová komunikácia: miestna zberná, funkčnej triedy B2, kat. 8,5/50
- ostatné miestne komunikácie:
 - v regulačnom bloku B: funkčná trieda B3, kat. MO 7,5/40; C3 MO 6,5/40
 - v regulačnom bloku D: funkčná trieda C3, kat. MO 6,5/40
 - v regulačnom bloku E: funkčná trieda C3, kat. MO 6,5/40
 - v regulačnom bloku F: funkčná trieda C3, kat. MO 6,5/40

9.3: Pre pozemky verejných priestranstiev

(pre peší pohyb, pohyb cyklistov, pre doplnkovú zeleň, výtvarné diela)

- minimálna a maximálna plocha verejných priestranstiev priľahlých k parteru bytových domov a občianskeho vybavenia
- regulačné prvky architektonicko – výtvarného stvárnenia verejných priestranstiev

10. Požiadavky na ochranu a starostlivosť o životné prostredie, ochranu a tvorbu prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, požiadavky na zachovanie a rozvoj prírodného a umelého prostredia

Z hľadiska ochrany a starostlivosti o životné prostredie, ochrany a tvorby prírody a krajiny v urbanizovanom prostredí, zachovania a rozvoja prírodného a umelého prostredia sú na návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ kladené nasledovné požiadavky:

V urbanistickom riešení obytnej zóny zohľadniť :

- existujúcu terénnu konfiguráciu riešeného územia
- existujúci biokoridor a krajinnú zeleň na severovýchodnom okraji riešeného územia
- ostatné plochy zelene, vymedzené ÚPN HSA Košice v riešenom území

11. Požiadavky z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy, kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem a civilnej ochrany

Z hľadiska ochrany a využívania poľnohospodárskej pôdy nevyplývajú pre tvorbu zóny špecifické požiadavky. Poľnohospodárska pôda v riešenom území je súčasťou zastavaného územia riešeného v ÚPN HSA Košice podľa § 139 a stavebného zákona a vzťahuje sa na ňu súhlas orgánu PP s perspektívnym záberom poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery.

Z hľadiska ochrany kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pásiem nevyplývajú pre riešenie návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ žiadne požiadavky.

Z hľadiska civilnej ochrany pre návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ vyplýva z vyhl. č. 55/2001 Z. z. požiadavka spracovania samostatnej doložky CO v zmysle §13 ods.8 písm. f vyhl. č. 55/2001 Z. z. o ÚPP a ÚPD a zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane. CO doložka má z hľadiska jej praktickej využiteľnosti v realizácii obytnej zóny smerný charakter.

12. Požiadavky z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia vyplývajú pre riešenie ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ tieto požiadavky:

- rešpektovať polohu otočky autobusov MHD na ul. Jána Pavla II a primeranou technickou úpravou zabezpečiť jej funkčnosť v systéme dopravnej obsluhy ulice Jána Pavla II
- riešiť hlavnú prístupovú komunikáciu podľa záväznej časti ÚPN HSA Košice v znení zmien a doplnkov vo funkčnej triede B2
- riešiť prestavbu križovatky Trieda KVP – ul. Jána Pavla II. ako podmieňujúcu investíciu navrhovaného obytného súboru podľa výstupov dopravného-kapacitného posúdenia
- riešiť dopravné prepojenie hlavnej prístupovej komunikácie a existujúceho obytného súboru „Na kope“ podľa koncepcie dopravy, dokumentovanej v Overovacej štúdii „Obytná zóna Košice - Girbeš I“
- riešiť obojstranné chodníky šírky 3 m po oboch stranách zbernej komunikácie funkčnej triedy B2
- parkovacie státa ani stojiská pre odpadové nádoby nesituovať v miestach trasy vedení, objektov a zariadení verejnej technickej infraštruktúry, slúžiacich na ich nepretržitú prevádzku a vyžadujúcich pravidelnú údržbu
- parkovanie pri bytových domoch zabezpečiť primárne v parkovacích domoch (vo viacerých úrovniach) ako súčasť bytových domov, na teréne realizovať parkovacie stojiská pre návštevy, dopravnú obsluhu a zložky integrovaného záchranného systému
- riešiť obojstranné pásy zelene rámcovej šírky 7 m pozdĺž úseku zbernej komunikácie, s možným umiestnením cyklistickej trasy v rámci tohto pásu a pozdĺžnych odstavných stání priľahlých k miestnej komunikácii funkčnej triedy B2 a C3
- riešiť zásobovanie pitnou vodou v II. tlakovom pásme pre stavby situované v regulačných blokoch B, E napojením na jestvujúci zásobný rozvod vodojemu umiestneného na KVP – Z-2 o objeme 2 x 3000 m³ , / kóta dna 359,5 a max. hl. 365,0 m. n. m./
- riešiť zásobovanie pitnou vodou v III. . tlakovom pásme pre stavby situované v regulačných blokoch D,F výstavbu nového vodojemu Z-3, s kótou dna 395,0 m. n. m. nad jestvujúcimi vodojermi Z-1 a Z-2
- riešiť zabezpečenie požiarnej vody požiarňami hydrantmi rozmiestnenými na rozvodnej vodovodnej sieti podľa STN 736620.
- rozvodnú vodovodnú sieť navrhovať v čo najväčšej možnej miere zokruhovanú
- riešiť odvedenie splaškových vôd z regulačných blokov B, E gravitačnou delenou kanalizáciou do kanalizačného zberača DN 600 umiestneného v koridore Klimkovičovej ulice, resp. ak sa toto riešenie ukáže ako v dohľadnej dobe nerealizovateľné navrhnúť alternatívnu tlakovú kanalizáciu pre tieto bloky , odvedenie splaškových vôd z regulačných blokov D,F gravitačnou delenou kanalizáciou do kanalizačného zberača DN 800 umiestneného v koridore ul. Jána Pavla II.
- parkovacie státa, ani stojiská pre odpadové nádoby nesituovať v miestach trasy verejného vodovodu/kanalizácie, objektov a zariadení verejného vodovodu a kanalizácie, slúžiacich na ich nepretržitú prevádzku a pravidelnú údržbu
- rozšírenie verejných sietí vodovodu a kanalizácie situovať na verejných, voľne prístupných pozemkoch
- riešiť zásobovanie elektrickou energiou pre regulačné bloky B,D,E,F a časť C umiestnením dvoch transformačných staníc TS 01 G 2K+T a TS 02G 2K +T s menovitým výkonom 630 kVA
- riešiť trasu VN káblovej prípojky zo stĺpa jestvujúcej vzdušnej VN siete č. 473 a ukončiť v trafostanici TS01G.
- riešiť verejné osvetlenie miestnych komunikácií podľa STN TR 13201-1 a STN TR 13201-2.
- riešiť zásobovanie plynom STL rozvodom plynu s domovými prípojkami a regulátormi plynu STL/NTL. Pri riešení dodržať ustanovenia STN 386413, 386415, 386441, 42, 43 ; STN 733050, 73
- napojenie obytnej zóny riešiť v dvoch bodoch napojenia: napojenie na STL plynovod DN 100 pred parc. č. 2773 ulica Húskova a napojenie na STL plynovod DN 100 pred parc. č. 1747/1 pri križovaní ulíc Klimkovičova a Janigova.
- riešiť zásobovanie teplom obytnej zóny jej napojením na sústavu CZT Košice. Bodom napojenia pre Obytnú zónu Košice, Girbeš I je primárny horúcovodný rozvod 2xDN350, 26.etapy SCZT Košice, nachádzajúci sa na križovatke ulíc Trieda KVP - Jána Pavla II.
- riešiť uloženie chráničiek pre uloženie elektronických rozvodov

13. Zhodnotenie limitov využitia pozemkov a stavieb

Na riešenom území obytnej zóny, vymedzenej regulačnými blokmi B,D,E,F a časť C budú navrhované pozemky pre nasledovné stavby:

- bytové domy monofunkčné
- bytové domy polyfunkčné
- občianska vybavenosť
- miestne cesty
- komunikácie pešie
- komunikácie cyklistické
- technické vybavenie územia (verejný vodovod a kanalizácia, výtlačný vodovod, zásobovací vodovod, trafostanice, rozvody NN, rozvody STL plynovodu, verejné osvetlenie, elektronické rozvody)
- líniová zeleň

Za limity využitia navrhnutých pozemkov a stavieb je potrebné považovať:

- celkovú výmeru pozemkov určených na re parceláciu na budúce pozemky pre bytové domy monofunkčné, bytové domy polyfunkčné, občiansku vybavenosť, miestne cesty, komunikácie pešie a zeleň
- koeficient zastavanosti pozemkov stavbami bytových domov a stavbami občianskeho vybavenia
- koeficient zastavanosti stavieb bytových domov a stavieb občianskeho vybavenia
- uličnú čiaru ako hranicu medzi verejným a súkromným priestorom uličného interiéru
- stavebnú čiaru, určujúcu minimálny odstup stavby od uličnej čiar
- vzájomné odstupové vzdialenosti jednotlivých stavieb
- maximálnu výšku stavieb bytových domov a občianskeho vybavenia

14. Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

V návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ je potrebné riešiť podľa vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.:
Bezbariérový pohyb chodcov v uličnom priestore, vodiace pružky pre nevidiacich na prechodoch pre chodcov, odstavné stánia pre vozidlá osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu.

15. Požiadavky na vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby

Návrh ÚPN Z „Obytná zóna Košice - Girbeš I“ musí riešiť vymedzenie pozemkov pre nasledovné verejnoprospešné stavby:

- Miestne cesty a chodníky
- Komunikácie pešie
- komunikácie cyklistické
- Verejný vodovod výtlačné potrubie, zásobné potrubie
- Kanalizácia dažďová
- Kanalizácia splašková
- STL plynovod
- Trafostanice
- Prívod VN 22 kV k trafostaniciam
- Rozvod NN káblový
- Rozvod verejného osvetlenia
- Elektronické rozvody

16. Požiadavky na varianty a alternatívy rozvoja územia, ktoré sa majú riešiť

V návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ nie sú požiadavky na varianty a alternatívy riešenia urbanistickej koncepcie

17. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z

Na rozsah a spôsob spracovania dokumentácie ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ sú tieto požiadavky:

- návrh ÚPN Z bude spracovaný v rozsahu celého riešeného územia, uvedeného v bode 3 návrhu Zadania.
- návrh ÚPN Z bude dokumentovaný v grafickej časti na podklade katastrálnej mapy, doplnenej o výškopis riešeného územia
- text záväznej časti ÚPNZ bude obsahovať presne formulované regulatívy pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb v zmysle ods. 5 § 13 vyhl. č. 55/2001 Z.z. ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

Dokumentácia ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ bude spracovaná počítačovou technológiou. Výstupy pre účel prerokovania, zverejnenia na webovom sídle mesta Košice a uloženia budú konvertované do formátu PDF.

Spracovateľ zabezpečí pre orgán územného plánovania kompletný výstup ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ v listovej podobe a na CD vo formáte PDF.

Obsahová štruktúra návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“

I. Textová časť :

1. základné údaje

- 1.1. identifikačné údaje
- 1.2. hlavné ciele a úlohy ÚPN Z
- 1.3. údaje o súlade riešenia územia so zadaním pre ÚPN Z

2. riešenie územného plánu zóny

- 2.1. vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísiel všetkých regulovaných pozemkov
- 2.2. popis riešeného územia
- 2.3. väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí územného plánu obce
- 2.4. vyhodnotenie limitov využitia územia
- 2.5. urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb (riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia
- 2.6. začlenenie stavieb do okolitej zástavby
- 2.7. určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
- 2.8. zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb na jednotlivých pozemkoch, s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia:
- 2.9. umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, na hranicu susediacich pozemkov, na umiestnenie verejného technického vybavenia územia, na existujúce stavby a plochy zelene,
- 2.10. intenzitu zastavania a určenie prípustného a neprípustného druhu zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku), indexom podlažnosti (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku), koeficientom stavebného objemu (koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku), podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby
- 2.11. určenie prípustného architektonického riešenia stavieb
- 2.12. popis dopravného a technického riešenia a určenie prípustného pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti vrátane napojenia na pozemok, s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu

- 2.13. ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znížovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.
- 2.14. etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania výstavby, asanácií, ochranných pásiem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
- 2.15. pozemky na na vykonanie asanácie

3. návrh záväznej časti:

Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky a pre jednotlivé pozemky, vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

- 3.1. regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb
- 3.2. regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia a spôsob napojenia
- 3.3. regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- 3.4. určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- 3.5. regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
- 3.6. určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby
- 3.7. požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- 3.8. pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom území obce
- 3.9. zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.10. schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

4. dokladová časť

- Oznámenie o začatí obstarávania ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“
- Uznesenie o schválení Zadania pre ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“
- Rozhodnutie Okresného úradu Košice, odboru starostlivosti o ŽP zo zisťovacieho konania strategického dokumentu podľa § 4 ods.2 zákona č. 24/2006 Z.z.
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ s dotknutými orgánmi
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ s verejnosťou
- Oznámenie o prerokovaní ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ s vlastníkmi regulovaných pozemkov
- Záznamy z prerokovania ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“
- Stanoviská a pripomienky k návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“
- Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“
- Stanovisko Okresného úradu Košice, Odboru výstavby a bytovej politiky k preskúmaniu návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I podľa §25 ods. 1 s.z.“

II. Grafická časť :

- a. širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce, s vyznačením hranice riešeného územia
(m = 1: 5000)
- b. výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia a dopravy s vyznačením vstupov na pozemok (m = 1: 1000)
- c. výkres technickej vybavenosti (m = 1: 1000)
- d. vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov (m = 1: 1000)
- e. doložku civilnej ochrany (m = 1: 1000)

Dokumentácia návrhu ÚPN Z „Obytná zóna Košice – Girbeš I“ bude expedovaná nasledovne:

- | | |
|--|----|
| - na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. v listovej podobe..... | 3x |
| - na účel prerokovania podľa § 22 – 23 s.z. na CD nosiči vo formáte PDF..... | 1x |
| - na účel preskúmania podľa § 25 s.z. v listovej podobe..... | 1x |
| - na účel schvaľovania v MsZ v listovej podobe..... | 2x |
| - čístopis v listovej podobe..... | 6x |
| - čístopis na CD nosiči vo formáte PDF a editovateľných formátoch dwg; dgn; shp..... | 1x |

V Prešove, Jún 2021

Príloha :

regulačný blok – B			Celková plocha: 2,2 Ha
Funkcia:	Bývanie	OV	
Druh:	BD-viacpodlažné	obchod, služby, stravovanie	
Podlažnosť:	max.9np (29m od P.T.)	OV-v parteri (1np)	
Počet bytov:	463	---	
Počet obyvateľov/hustota:	1158-1389 / 526-631 ob./Ha	---	
Plocha (celková hrubá):	30 108 m ²	1300 m ²	
Počet parkovacích miest:	694	25	

regulačný blok – C			Celková plocha: 2,09 Ha
Funkcia:	OV+Šport		
Druh:	školsťvo, stravovanie, služby, halové športy		
Podlažnosť:	3np / max. 15m od P.T.		
Počet bytov:	---		
Počet obyvateľov/hustota:	---		
Plocha (celková hrubá):	7000 m ²		
Počet parkovacích miest:	87		

regulačný blok – D			Celková plocha: 1,03 Ha
Funkcia:	Bývanie	OV	
Druh:	BD-viacpodlažné	kancelárie, obchod, služby	
Podlažnosť:	6np / max. 20m od P.T.	4np / max. 16m od P.T.	
Počet bytov:	104	---	
Počet obyvateľov/hustota:	260-312 / 252-347 ob./Ha	---	
Plocha (celková hrubá):	6780	3400 m ²	
Počet parkovacích miest:	156	113	

regulačný blok – E			Celková plocha: 1,82 Ha
Funkcia:	Bývanie	OV	
Druh:	BD-viacpodlažné	obchod, služby, stravovanie	
Podlažnosť:	max.7np / max. 25m od P.T.	OV-v parteri (1np)	
Počet bytov:	388	---	
Počet obyvateľov/hustota:	970-1164 / 532-639 ob./Ha	---	
Plocha (celková hrubá):	25 250	2300 m ²	
Počet parkovacích miest:	583	46	

regulačný blok – F			Celková plocha: 1,55 Ha
Funkcia:	Bývanie	OV	
Druh:	BD-viac a málopodlažné	obchod, služby, stravovanie	
Podlažnosť:	max.5np / max.17m nad P.T.	OV-v parteri (1np)	
Počet bytov:	271	---	
Počet obyvateľov/hustota:	678-813 / 437-524 ob./Ha	---	
Plocha (celková hrubá):	17 646	2400 m ²	
Počet parkovacích miest:	407	48	

Zadanie pre Územný plán zóny “Obytná zóna Košice - Girbeš I” Vymedzenie riešeného územia, Jún 2021

Riešené územie

