

ZÓNA KOŠICE TLAČIARNE územný plán zóny

Obstarávateľ
Mesto Košice
trieda SNP 68/A
040 01 Košice

odborne spôsobilá osoba
pre obstarávanie úpd
Ing. arch. Vladimír Debnár

spracovateľ
ARCHIKON, s.r.o.
Letná 40
040 01 Košice

autorizovaná osoba
Ing. arch. Ján Sekan



vydané dňa
19. aug 2022

Obsah TEXTOVEJ ČASTI	1
OBSAH GRAFICKEJ ČASTI	1
IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE	2
(A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE	2
(A-1) Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši	2
(A-2) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	2
(A-3) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2
(B) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	3
(B-1) Vymedzenie hranice riešeného územia a parcelné čísla regulovaných pozemkov	3
(B-2) Opis riešeného územia	3
(B-3) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce	4
(B-4) Vyhodnotenie limitov využitia územia	5
(B-5) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia	5
(B-6) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a krajiny	6
(B-7) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	6
(B-8) Zastavovacie podmienky s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	6
(B-9) Chránené časti krajiny	12
(B-10) Etapizácia výstavby	12
(B-11) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie	12
(B-12) Požiadavky na riešenie civilnej ochrany	12
C) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	14

OBSAH GRAFICKEJ ČASTI

01a	Širšie vzťahy – komplexný návrh a techn. infraštruktúra	1 / 5000
01b	Širšie vzťahy – doprava a prvky ÚSES	1 / 5000
02	Komplexný urbanistický návrh a doprava	1 / 1000
03	Technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo	1 / 1000
04	Technická infraštruktúra – zásobovanie elektrikou a teplom	1 / 1000
05	Regulačný výkres a verejnoprospešné stavby	1 / 1000
06	Doložka civilnej ochrany	1 / 1000

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Orgán územného plánovania	Mesto Košice
Spracovateľ	ARCHIKON, s.r.o., Mánesova 20, 040 01 Košice
architekt	Ing. arch. Ján Sekan, PhD., reg. č. 0709AA
doprava	Ing. Pavel Titl
vodné hospodárstvo	Ing. Milan Gavalec
tepelné hospodárstvo	Ing. Michal Nagy
elektrika	Ing. Jarolím Heriban
Obstarávateľ	Mesto Košice
Odb. spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. arch. Vladimír Debnár, reg. Min. D a V SR č.424
Katastrálne územie	Severné Mesto
Kód obce	598151
Kód okresu	802 Košice I
Kód kraja	8 – Košický kraj

(A) ZÁKLADNÉ ÚDAJE

(A-1) Hlavné ciele a úlohy, ktoré plán rieši

Dôvodom obstarania Územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny Košice-Tlačiarne“ (ďalej len „ÚPN Z KE-Tlačiarne“) je regulatív 136.h ÚPN HSA Košice, ktorý stanovuje povinnosť spracovať ÚPN Z pre územie celej lokality.

Jedná sa o záujem mesta Košice, ako orgánu územného plánovania a investora plánovanej zóny, vytvoriť nástroj územného plánovania, slúžiaceho na podrobnú reguláciu funkčného využitia pozemku, priestorového usporiadania a zastavovacích podmienok stavby polyfunkčného komplexu umiestneného na pozemku investora, ktorým je spoločnosť CTR Letná s.r.o. so sídlom Štúrova 27 04001 Košice.

Cieľom je obstaráť územnoplánovaciu dokumentáciu pre reguláciu územia v zmysle výsledkov súťaže návrhov „Štvrť Letná – Košice“ pri plnom rešpektovaní ÚPN HSA v znení Zmeny a doplnky č. 16/2019.

Úlohou je umiestniť v danom území nasledovné funkcie bývania a občianskej vybavenosti:

- bývanie v bytových domoch
- hotelové apartmány ako funkcia občianskeho vybavenia, využiteľné aj ako kancelárske priestory
- obchodné priestory, pričom minimálne jeden z obchodných priestorov bude supermarket
- príslušnú dopravnú a technickú infraštruktúru

(A-2) Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny

Pre dané územie neexistuje žiaden ÚPNZ, platí ÚPN HSA Košice v znení neskorších zmien a doplnkov. Dané územie však bolo riešené v minulosti urbanisticko architektonickou štúdiou (Simko-Sekan) a súťažou, ktorej víťazný návrh (Kuba-Pilař) je predlohou pre reguláciu územia.

(A-3) Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

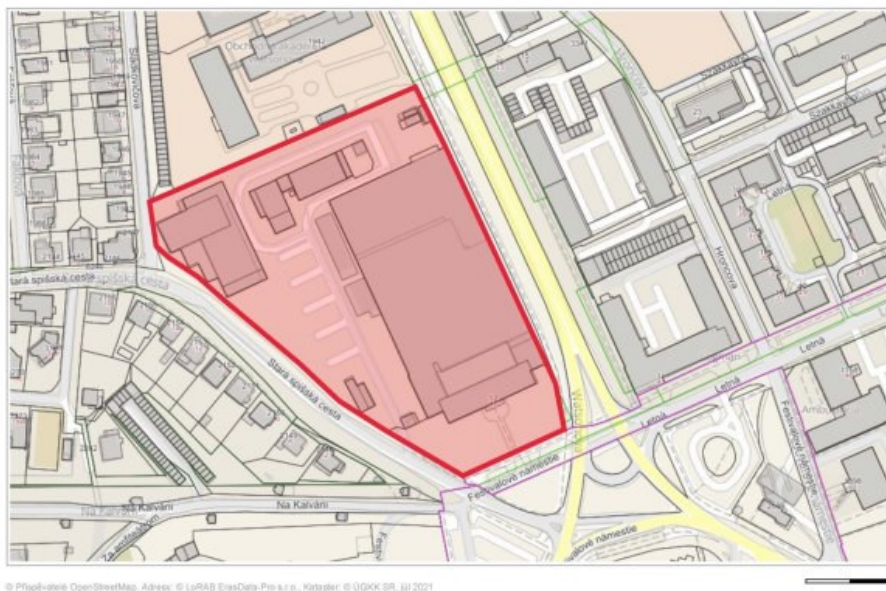
Návrh je čo do obsahu a podrobnosti spracovaný v súlade so zadaním. Odchýlky sú len vo forme spracovania:

- Výkres širších vzťahov je zhotovený v mierke 1/5000, namiesto 1/2000 preto, aby bolo možné prehľadne zobrazit' viac územia a mierka 1/5000 lepšie prislúcha presnosti a podrobnosti podkladu, ktorým je výrez z ÚPN HSA.
- Výkres širších vzťahov je rozdelený do 2 výkresov pre zlepšenie prehľadnosti
- Výkres technickej infraštruktúry je rozdelený do dvoch výkresov a to Vodné hospodárstvo a Energetika pre zlepšenie prehľadnosti
- Osobitne bol zhotovený výkres regulácie s vyznačením plôch pre verejnoprospešené stavby (VPS)

(B) RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

(B-1) Vymedzenie hranice riešeného územia a parcelné čísla regulovaných pozemkov

Riešené územie je ohraničené vonkajším obvodom súboru parciel vymenovaných nižšie, alebo takto: na



SZ tvorí hranicu pozemok Obchodnej akadémie, na SV Watsonova ul., na JV okraj terajšieho parčíka pred budovou VST, na JZ Stará spišská cesta, pri kaplnke s hranica stáča na S a po ulici Sládkovičovej vedie až po okraj hranice areálu Obchodnej akadémie.

Jedná sa o nasledovné parcely KN-C: 1228, 1229, 1230, 1231/1, 1231/2, 1231/3, 1231/4, 1231/5, 1231/6,

1231/7, 1231/8, 1231/9, 1231/10, 1231/11, 1422/91. Všetky uvedené pozemky sú vo vlastníctve CTR Letná s.r.o. so sídlom Štúrova 27 04001 Košice. Celková plocha riešeného územia je 27 573 m².

(B-2) Opis riešeného územia

Riešené územie bolo v nedávnej minulosti monofunkčným priemyselným areálom Východoslovenských tlačiarň (ďalej len VST). S vývojom tlačiarne areál postupne strácal význam, jeho časť sa funkčne reštrukturalizovala, vzniklo tu nájomné bizniscentrum a niekoľko prevádzok obchodu, služieb, či reštauračných prevádzok. Tieto sa ustavične menia podľa stavu trhu. V malej časti výrobných hál funguje naďalej tlačiareň. Ostatné mohutné priestory hál, skladov a sociálneho vybavenia areálu, ktoré tvoria toho času väčšinu plochy sú považované za brownfield.

Výrobné haly tvoria uzavreté fasády do Watsonovej ulice v dĺžke asi 130 m, na J do Festivalového námestia je smerovaná fasáda 4-podlažnej budovy riaditeľstva VST s hlavným peším vstupom. Pred ňou je parčík s niekoľkými vzrastlými stromami, pod časťou parčíka je podnikový CO kryt, ktorý bol rozhodnutím Okresného úradu zrušený.. Areál zo strany Starej spišskej je zastavaný nákladnou vrátnicou, trafačkou a v mieste odbočenia na Sládkovičovú ul. budovou bývalej závodnej jedálne, materskej školy a iných sociálnych služieb pre zamestnancov. Zo severnej strany stojí bývalá kotolňa s murovaným komínom. V strede areálu je rozsiahla spevnená plocha dvora a zelené plochy vo svahu do Starej spišskej.

Zelené plochy predstavujú 6100 m² (merané v ZBGIS), čo predstavuje pri celkovej ploche riešeného územia 27 573 m² podiel zelene 0,22.

Existujúce stavby majú v konštrukciách zabudované výrobky z AZC.

Územie je zaťažené hlukom z dopravy, prípustné hodnoty sú na všetkých miestach územia prekročené, miestami dodržané so zohľadnením prípustných výnimiek.

V podzemnej vode sa koncentrácie všetkých vybraných sledovaných organických a anorganických ukazovateľov pohybujú pod limitnými hodnotami indikačných a intervenčných kritérií smernice MŽP SR č. 1/2015- Pred terajšou administratívnou budovou sa nachádza niekoľko vzrastlých stromov.

V zmysle máp prírodnej rádioaktivity ŠGÚDŠ je v území stredné radónové riziko.

(B-3) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce

Limity sú definované regulatívami č. 136. a. až 136. i. , lokality Tlačiarne, podľa zmien a doplnkov ÚPN HSA č. 16/2019. Jedná sa o nasledovné obmedzenia a regulatívy:

136. a. Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia

Riešené územie funkčne využívať ako polyfunkčná zástavba viacpodlažnej obytnej zástavby, občianskej vybavenosti a verejnej zelene

136. b. Určenie podmienok na využitie jednotlivých plôch

Funkčná regulácia – druhy funkčného využitia	Pre presnejšiu funkčnú reguláciu sa územie rozčleňuje na štyri plochy (viď schéma záväznej časti a VPS)				
	Určené	polyfunkcia - bývanie vo viacpodlažnej zástavbe a občianska vybavenosť (OV), pričom OV musí z celkovej podlažnej plochy okrem podzemných garáží, zaberat' min 30%. Plochy usporiadať takto:			
		a	Bývanie vo viacpodlažnej zástavbe		
		b	Polyfunkcia - bývanie a občianska vybavenosť, prevažne kancelárie, maloobchod a služby		
		c	spojovací dopravný koridor		
		d	verejná zeleň		
	Prípustné - doplnkové	a	základná OV v rozsahu potreby pre kapacitu bývania v danom území		
		b	žiadne		
		c	parkovanie, zeleň		
		d	verejný priestor, námestie v rozsahu max. 25% spevnenej plochy		
	Nepripustné	a až d	činnosti neúmerne zaťažujúce územie nákladnou dopravou a rušivými vplyvmi na bývanie, reklamné stavby		
	Priestorová regulácia	KZ _{max}	0,60		
		KZO _{max}	0,50		
celkový podiel zelene, Z _{min}		40%, z čoho min. 70% plochy zelene musí byť na voľnom teréne			
Max. podlažnosť a max. nadmorská výška budovy (platia obe zároveň)		pozdĺž Starej spišskej cesty (plocha „a“)	4NP+2 zasunuté* (na max. polovici celkovej zastavanej plochy budov na St. spišskej ceste) až 4NP+1 zasunuté, pričom podlažnosť smerom k Sládkovičovej klesá,	max. výška 242,5 m n. m.	
		pozdĺž Watsonovej u. (plocha „b“)	7NP +1 ustúpené,	max. výška 244,5 m n. m.	
		pozdĺž spojovacieho koridoru c, (plocha „a“)	premenlivá, priemer 8 , 5NP, max. 10 NP	max. výška 252,0 m n. m.	
		pozdĺž Festivalového n. (plocha „b“)	2 NP		
		Roh Watsonova u. / Festivalové n.	15 NP	max. výška 285,00 m n. m**	
Stavebné čiary		Watsonova ul.	3 m od hranice pozemku v úrovni 1NP, stavebnú čiaru je možné prekročiť o 1,50 m vo výške 8,0 m a viac nad upr. terénom		
		Festivalové nám.	Spojnica roh HS – veža kostola na Kalvárii, stavebnú čiaru je možné prekročiť o 1,50 m vo výške 8,0 m a viac nad upr. terénom		
	Stará spišská cesta	min. 3 m od hranice pozemku			
iné		oplotenie obytných častí sa nepripúšťa chrániť pohľad na kostol na Kalvárii od rohu Watsonova – Letná (budova HS) spojnice Watsonova – Sládkovičova musí byť verejná ploché strechy musia byť vegetačné na roh Watsonovej do Festivalového nám. umiestniť výškovú dominantu			
* zasunuté podlažie je podlažie zasunuté 4 a viac m od ulice voči typickému podlažiu					
**vrátane zariadení TZB, antén, bleskozvodov a pod.					

136. c. Zásady a regulatívy umiestnenia jednotlivých druhov funkčných plôch

- Bytové domy umiestňovať do plochy „a“
- Polyfunkčné domy umiestňovať do plochy „b“
- Verejnú zeleň s námestím do plochy „d“

136. d. Zásady a regulatívy umiestnenia plôch verejného dopravného a technického vybavenia

- Prepojiť ulice Watsonova a Sládkovičova pozdĺž severnej hranice areálu VST novou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C-3 s parkoviskami
- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku. Pre zásobovanie elektrickou energiou použiť vlastnú

- trafostanicu s príslušným napojením na VN sieť
- Pre zásobovanie teplom prednostne využívať kapacity TEHO, TEKO
- Pre zásobovanie vodou a odkanalizovanie využiť existujúcu uličnú sieť
- Zrážkové vody prednostne vsakovať, v prípade nemožnosti nevsakovateľné množstvá vypúšťať regulovaným odtokom cez retenčné nádrže na vlastnom pozemku

136. e. Výpočet podielu zelene Z

Pre výpočet podielu zelene sa použije vzorec:

$$Z = A \cdot 1,0 + B + K_h + C \cdot 0,1 + D \cdot 0,15 / P \cdot 100$$

- Kde P = celková plocha pozemku, A = plocha zelene na rastlom teréne, B = plocha zelenej strechy podľa hrúbky substrátu, C = plocha popínavej zelenej plochy pri minimálnej šírke pásu rastlého terénu 0,50 m, D = vodopriepustné spevnené plochy, z ktorých sa žiadna voda neodvádza do kanalizácie mimo pozemok (zadržáva sa na pozemku)
- K_h = koeficient priemernej hrúbky substrátu na vegetačnej streche. Pre rôzne hrúbky substrátu platia nasledovné K_h : pre hrúbku 0,15m až 0,29m $K_h = 0,15$, pre 0,30m až 0,49 m $K_h = 0,40$; pre 0,5 m až 0,89 m $K_h = 0,50$; pre 0,9m až 1,99 m $K_h = 0,70$; pre 2m a viac $K_h = 0,9$. V prípade revitalizácie brownfieldu, v rámci ktorej plocha navrhovanej zelene na rastlom teréne prevyšuje pôvodný stav, sa K_h pre zelené strechy na úrovni okolitého terénu zvyšuje o 0,10.

136. f. Zásady starostlivosti o životné prostredie

- Chrániť BK-M č. 7 (Watsonova) na úseku VST Chrániť prepojenie BK-M č. 7 s BK-M č. 9
- V riešení zohľadniť zvýšenú hladinu hluku z cestnej leteckej dopravy

136. f. Ochranné pásma

- Ochranné pásma letiska KSC a heliportu FNsP

136. h. Požiadavky civilnej ochrany

- V riešení rešpektovať Vyhl. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a Vyhl. 399/2012 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhl. č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení Vyhl. 444/2007 Z.z.

136. i. Iné

- Na riešenom území stanovuje sa povinnosť posúdenia vhodnosti a podmienok stavebného využitia územia a následné zabezpečenie ochrany pracovníkov a obyvateľstva pred ožiareními z prírodných ionizujúcich zdrojov žiarenia.

136.h. Určenie častí obce na ktoré je treba spracovať ÚPN Z

- Pre územie celej lokality spracovať ÚPN-Z.

(B-4) Vyhodnotenie limitov využitia územia

V riešenom území sa nevyskytujú žiadne chránené územia, stavebné uzávery či iné rozhodnutia štátnych a mestských orgánov. Územie je bez výskytu NKP a bez plôch ochrany prírody, výskyt archeologických nálezov je krajne nepravdepodobný. Celá plocha je toho času vedená ako zastavaná plocha a nádvorie, plochy poľnohospodárskej pôdy nie sú žiadne.

Riešené územie sa nachádza v plošnom priemete ochranných pásiem Letiska Košice a heliportu pre leteckú záchrannú službu Univerzitnej nemocnice L. Pasteura Košice. Aj na základe zohľadnenia uvedených ochranných pásiem bola stanovená maximálna výška objektu, ktorá je zapracovaná v predložennom dokumente.

Hoci neležia priamo v riešenom území, návrh nesmie obmedziť funkčnosť mestského biokoridoru BK-M č. 7 (Watsonova) a prepojenie BK-M č. 7 s BK-M č. 9

(B-5) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Urbanistická koncepcia vychádza z koncepcie víťazného súťažného návrhu prispôbeného záväzným regulatívom podľa ZaD ÚPN HSA č. 17. súbor je kompozíciou bodových domov usporiadaných šachovnicovo, tvoriacich kobercovú zástavbu s jasným rastrom. Odlišné od rastra má byť usporiadanie zástavby do Watsonovej ul. Tu má zástavba vytvárať súvislú fasádu s rytmizovaním niekoľkými prerušeniami a živým preskleným parterom s obchodmi, výkladmi a pod. Tiež s exteriérovým výstupom do obytného dvora. Stavebná čiara je 3,0 m od okraja pozemku, lokálne môže ustupovať až do vzdialenosti 5,0 m od okraja pozemku a stavba ju môže prekračovať smerom do ulice o max. 1,5 m vo výške 8 a viac m (vykonzolovanie). Zástavba vysoká VII +I (VII plných + I ustupujúce podlažie).

Smerom do Festivalového nám bude fasáda sledovať určenú stavebnú čiaru, pripúšťa sa možnosť pílovitého tvarovania partera v pôdoryse, ktorý takisto musí byť živý, nad dvojpodlažným parterom výšková stavba XV podlaží

s možnosťou vhodného hmotového rozčlenenia ako akcent, zvýrazňujúci roh Watsonova / Festivalové. Stavebná čiara je tu určená priamkou spájajúcou bod na chodníku Letnej pri rohu budovy HS s vežou kostola na Kalvárii tak, aby z chodníka pred budovou HS na Letnej bol umožnený výhľad na kostolnú vežu a zelený masív kopca Kalvária. Zároveň odporúčame na Kalvárii vykonať také krajinárske úpravy, aby veža bola celoročne viditeľná zo spomínaného miesta, teda aby táto významná NKP nezarastala vegetáciou ale stala sa opäť súčasťou panorámy mesta.

Smerom do Watsonovej ul. bude architektúra podporovať charakter mestskej triedy, z chodníka budú prístupné zariadenia občianskeho vybavenia aj vstupy ku bytom a výstup na obytné plató. Pás medzi hranicou pozemku a rovinou fasády široký 3 až 5 m môže byť primerane zazelenený.

Zvyšok územia bude zastavaný rastrovo usporiadanou štruktúrou, ktorá vytvorí smerom do Starej spišskej cesty rytmizovaný rad samostatne stojacich bytových domov.

Podzemné garáže budú usporiadané do 2 podzemných podlaží tak, aby vytvorili vyvýšené plató so strešnou zeleňou, na ktorom budú stáť jednotlivé domy.

Z južnej strany, t.j. z Festivalového nám. je vstup(y) do komplexu navrhnutý z plochy verejnej zelene v zmysle ÚPN HSA. Túto zeleň treba navrhnuť ako verejný park s primeraným množstvom spevnených plôch sprístupňujúcich aj samotný komplex.

(B-6) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a krajiny

Princípy začlenenia sú nasledovné: do Watsonovej vytvoriť súvislú zástavbu typu mestská trieda do Festivalového nám. vytvoriť verejný priestor námestia s malým parkom, budovy uzatvárajú priestor zo severu a XV. podlažná dominanta akcentuje celé Festivalové nám.

do Starej spišskej zástavba vytvára prechod medzi veľkou mierkou administratívnych budov okolia a sídliska Solovjevova a rodinnými domami so záhradami vo svahoch Kalvárie. Pamiatkárskym a krajinárskym aspektom, ktorý návrh rieši je otvorenie výhľadu z Letnej na barokovú vežu kostola na Kalvárii medzi stromami od Letnej ul.

(B-7) Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Žiadna plocha nie je vylúčená ako stavebný pozemok.

(B-8) Zastavovacie podmienky s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia

a) umiestnenie stavby na pozemku a architektonické riešenie

sa riadi potrebou vhodne sa prispôbiť existujúcemu charakteru priestoru. Ťažiskovým priestorom je Festivalové námestie, do ktorého je orientovaná hlavná dominanta stavby – 15 podlažná veža kancelárií / apartmánov. Celé priečelie je otočené tak, aby z Letnej ulice bol otvorený priestor na masív Kalvárie s kostolnou vežou. Ďalším dôležitým priestorom je Watsonova ul., do ktorej sa určuje umiestniť súvislú, kompaktnú fasádu s max. 1 cezúrou s výstupom do obytnej časti. Tieto dva priestory budú mať zároveň živý parter s presklením, vstupmi, výkladmi a pod., vytvárajúcimi mestské prostredie.

Do Starej spišskej cesty bude orientovaná zástavba samostatne stojacich domov, usporiadaných rytmicky, vytvárajúc prechod k individuálnej zástavbe rodinných domov na opačnej strane cesty.

Do novej ulice na S okraji budú umiestnené budovy voľne usporiadané, aj podľa priestorových nárokov dopravy, domy nemusia vytvárať jednotný obraz ulice.

Architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie vyplýva zo súťažného návrhu. Jednotne sa určujú ploché, zazelenené strechy (v prípustná je aj kombinácia s fotovoltaickými panelmi), ohraničenie terás bytov na prízemí zelenými plotmi, parkové úpravy obytného parteru so strešnou zeleňou vrátane kríkov a stromov v primerane hrubej vrstve strešného substrátu. Obytný parter bezprostredne prislúchajúci k priestorom bytov na prízemí nie je verejným parkom, slúži najmä lokálnym obyvateľom, ale pripúšťa sa iba decentné oddelenie obytného parteru od verejných priestorov výsadbou, terénnymi úpravami, živými plotmi, vedením chodníkov a pod., s max. výškou 1,2 m od príslušného upraveného terénu. Komplex nesmie pôsobiť ako oplotený, uzavretý campus a hlavné tranzitné ťahy pre peších majú byť verejne prístupné, pričom ich trasovanie má byť zvolené s ohľadom na zabezpečenie primeranej intimity priestorov bezprostredne priliehajúcich k obytnému parteru. Do budúcnosti je prípustné, v prípade potreby, prepojiť existujúci areál školy s riešeným územím v smere na novú ulicu na S okraji.

Jedným z faktorov ovplyvňujúcim možnosti zastavania je hluk. Tu treba postupovať v zmysle záverov Hlukovej analýzy mestskej štvrte Východoslovenské tlačiarne (BRENNER AMS. s. r. o., 12/2021) a zhotoviť hlukovú štúdiu, v ktorej bude

zdokumentovaný vplyv hluku z dopravy a zo stacionárnych zdrojov hluku súvisiacich s novou výstavbou na navrhované chránené územie obytných miestností a taktiež na okolité existujúce obytné domy a ďalšie chránené územia (napr. školské budovy). V prípade prekročovania limitných hodnôt hluku bude potrebné navrhnuť protihlukové opatrenia.

b) intenzita zastavania

Intenzita zastavania s prihliadnutím na všeobecné regulatívy ÚPN HSA je stanovená nasledovne: KZO = 0,5 a KZ = 0,6. Podiel zelene Z je 0,4 a pre jeho výpočet slúži vzorec podľa čl. 136.e regulačného listu ZaD UPN HSA Košice č.16/2019, lokalita Tlačiarne, záväzná časť

c) opis dopravného a technického riešenia

c1) návrh dopravy

(Ing. Pavel Titl)

Na samotnom riešenom území je v zmysle ÚPN HSA určená spojnice ulíc Watsonova a Sládkovičova. Jedná sa o návrh komunikácie funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/40 s jednostranným chodníkom na južnej strane o š. 2,0 m. Jeho napojenie na Watsonovu je už mimo riešené územie, tak isto ako rekonštrukcia dopravného systému Festivalového nám. a príslušných častí ulíc do neho vbíhajúcich a to vrátane svetelnej signalizácie a zastávok MHD.

Vozidlové vjazdy do územia sa určujú z novej ulice na S okraji pre zásobovanie obchodných prevádzok aj pre garážovanie vozidiel, osobitne pre bývajúcich a osobitne pre zákazníkov obchodných prevádzok. Odporúčané umiestnenie vjazdov je na severnom okraji bloku E. Ďalší prístup do územia je vjazd zo Starej spišskej cesty. Parkoviská umiestňovať zásadne na riešenom území, najmä v podzemných podlažiach.

Obytný parter bude výlučne peší, prístupný len pre malé mechanizmy údržby.

Na riešenom území je potrebné umiestniť plochy statickej dopravy na samotnom riešenom území. Jej kapacity sú v zmysle STN nasledovné:

Požadovaný počet parkovacích státí pre byty:

450 bytov s rozlohou do 60 m² - požadovaný počet 450 x 1 = 450 PM (100% DD)

85 bytov s rozlohou 60-90 m² - požadovaný počet 85 x 1,5 = 127,5 PM (100% DD)

60 bytov s rozlohou nad 90 m² - požadovaný počet 60 x 2 = 120 PM (100%DD)

Spolu počet odstavných státí pre byty – 697,5 PM (100% DD)

Služby – obchod – čistá úžitková plocha 4.200 m², 70 zamestnancov.

Požiadavka na statickú dopravu: služby – obchod – 4 zamestnanci / 1 PM (DD)

25 m² čistá úžitková plocha / 1 PM (KD)

Požadovaný počet státí – 17 PM (DD), 168 PM (KD)

Požadovaný počet parkovacích státí pre hotel:

1 miesto / 5 zamestnancov (100% DD)

0,5 miesta /1 izba (30% KD, 70% DD)

Spolu počet státí pre hotel Zamestnanci → 2 PM (100% DD)

Izby → 195 PM (30% KD = 58,5 státí, 70% DD = 136,5 státí)

Bilancia požiadaviek	DD	KD
Byty	697,5	0
Hotel	136,5	58,5
Obchod, služby	17	168
Spolu	851	226,5

Vzhľadom na kumuláciu funkcií v riešenom území je možné pre občiansku vybavenosť možné uvažovať so zástupnosťou – redukcia požiadavky statickej dopravy pre obchod služby 50%.

Prepočítané bilancie požiadaviek	DD	KD
Byty	697,5	0
Hotel	136,5	58,5
Obchod, služby	17	84
Spolu	851	142,5

Podľa STN 73 6110/Z2 je potrebné pre navrhovaný polyfunkčný súbor riešiť spolu:
Výpočet potreby statickej dopravy:

$$N = 1,1 \times O_o + 1,1 \times P_o \times k_{mp} \times k_d$$

O_o – základný počet odstavných stojísk /DD/ P_o – základný počet parkovacích stojísk /KD/

k_{mp} – regulačný koeficient mestskej polohy /lokálne centrum v MČ = 0,6/

k_d – súčiniteľ vplyvu dĺžky prepravnej práce /podiel IAD-MHD = 50:50 = 1,25/

$$N = 1,1 \times 851 + 1,1 \times 142,5 \times 0,6 \times 1,25 = 1,1 \times 851 + 1,1 \times 106,88 = 933,9 + 117,57 =$$

1053,67 → požiadavka 1054 miest.

Pre funkciu polyfunkčnej zóny „Košice – Tlačiarne“ je nutné zrealizovať minimálne 1.054 odstavných státí, z toho 43 miest (4%) pre imobilných.

Užívanie polyfunkčnej zóny „Košice – Tlačiarne“ je podmienené uskutočnením nevyhnutných stavebných úprav existujúcej dopravnej infraštruktúry, v rozsahu vymedzenom v Zmluve o spolupráci medzi mestom Košice a spoločnosťou CTR Letná s.r.o.

Všetky návrhy dopravného riešenia, ktoré sú mimo vyznačené riešené územie majú len informačnú a nie záväznú hodnotu.

c2) zásobovanie vodou

(Ing. Milan Gavalec)

Súčasný stav

Riešené územie je napojené na vodovod trasovaný popred južnú hranicu areálu na Festivalovom námestí. V areáli sa nachádza vnútroareálový rozvod s podzemnými a nadzemnými hydrantami. Riešenie predpokladá prebudovanie pripojenia, zriadenie vodomerných šácht. Samostatne meranou vetvou za vodomermom sa navrhuje zrealizovať aj rozvod požiarnej vody s novonavrhovanými hydrantami. Pred južnou časťou areálu sa nachádzajú trasy DN 500, DN 300 a DN 200. V telese Watsonovej ulice je trasovaný vodovod DN 200, v telese Starej spišskej cesty je trasovaný vodovod DN 100. V severovýchodnom rohu pri križovatke Sládkovičovej ulice a Starej spišskej cesty prechádza trasa vodovodu DN 500.

Návrh zásobovania vodou

Zásobovanie navrhovaného polyfunkčného súboru pitnou vodou a vodou pre požiarne účely bude navrhnuté vodovodnou prípojkou / prípojkami z existujúceho verejného vodovodu DN 200 na Watsonovej ulici, v ktorom sú tlakové pomery zabezpečené z vodojemu Kalvária I o objeme 2 600 m³, kóta dna 255,18 m.n.m., kóta max. hladiny 258,88 m.n.m. Napojenie bude realizované vložением odbočky. Meranie prietoku bude v novonavrhovanej vodomernej šachte / šachtách na vodovodnej prípojke, ktorá bude osadená vodomernou zostavou s vodomermom a ktorá bude situovaná na pozemku investora. V záujme zabezpečenia plynulej distribúcie pitnej vody je žiaduce navrhnutý rozvod verejného vodovodu zokruhovať.

Výpočet je spracovaný v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií. Pre potreby výpočtu je spomedzi alternatív administratíva a apartmánový hotel uvažované s apartmánovým hotelom, keďže má vyššiu potrebu vody ako administratíva:

Potreba vody

cca 1 340 obyvateľov - špecifická potreba vody 145 l/os/deň

cca 70 zamestnancov pre vybavenosť - potreba vody 60 l/os/deň

390 lôžok - potreba vody 150 l/lôžko/deň

súčiniteľ dennej nerovnomernosti - $k_d = 1,2$

súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti - $k_h = 2,1$

potreba vody pre obchodné prevádzky je odhadnutá na 8 000 l/d

Potreba vody bola vypočítaná na:

$$Q_p = 265\,000 \text{ l/d (} 265 \text{ m}^3\text{/deň)} = 3,07 \text{ l/s}$$

$$Q_m = Q_p \cdot k_d = 318\,000 \text{ l/d} = 3,68 \text{ l/s}$$

$$Q_h = Q_m \cdot k_h / 24 = 27\,825 \text{ l/hod}$$

$$Q_r = Q_p \cdot 365 = 96\,725 \text{ m}^3\text{/rok}$$

Potreba požiarnej vody bude vypočítaná v ďalšom stupni PD v l/s. Táto bude krytá z vonkajších

existujúcich a novonavrňovaných hydrantov a vnútorných hydrantov, inštalovaných na vnútornom rozvode vody (ZTI).

Výpočty sú orientačné a budú predmetom upresnenia v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

V rámci návrhu rozvodnej vodovodnej siete je žiaduce v ďalšom stupni projektovej dokumentácie posúdiť kapacitu a tlakové pomery vo vzťahu k navrhovanému súboru a k navrhovanému počtu nadzemných podlaží.

Existujúce objekty a zariadenia verejného vodovodu a ich ochranné pásma budú rešpektované a budú prispôbované novej úrovni povrchu.

Je žiaduce navrhovať (podzemné) hydranty výlučne s prevádzkovou funkciou odkalenia a odvodu potrubia, nie na priame hasenie požiaru. Pre odber vody na plnenie hasičskej techniky je možné navrhnúť jedno odberné miesto (prevádzkový hydrant), ktoré bude spĺňať technické požiadavky vo vzťahu tak k tlakovým, ako aj ku kvantitatívnym pomeroch.

Pripúšťa sa tiež využívanie „sedej vody“ na úžitkové účely (napr. polievanie), ktorú je možné získať zachytávaním dažďovej vody zo striech budov alebo lokálnym čistením, pokiaľ takéto riešenie odsúhlasia príslušné authority.

c3) odkanalizovanie územia

(Ing. Milan Gavalec)

Súčasný stav

Riešené územie, jeho spevnené plochy a jednotlivé objekty boli odkanalizované jednotnou areálovou kanalizačnou sieťou do jednotnej verejnej kanalizácie trasovanej v telese komunikácií Watsonova. V území sú dnes lokalizované revízne šachty a uličné vpusty. Riešenie predpokladá prebudovanie vnútroareálovej kanalizácie podľa novej formy zástavby. V telese Watsonovej ulici je trasovaný kanalizačný zberač priemeru 900 a v telese Starej spišskej cesty je trasovaný kanalizačný zberač dimenzie 700/1050, ktorý pokračuje cez Festivalové námestie a kanalizačný zberač dimenzie 300/450, ktorý pokračuje na Letnú ulicu.

Návrh odkanalizovania územia

Odkanalizovanie splaškových vôd navrhovaného polyfunkčného súboru bude napojené do verejnej kanalizačnej siete – primárne na kanalizačný zberač DN 900 trasovaný v telese Watsonovej ulice, prípadne v odôvodnenom prípade do ďalších vetiev v okolí. Napojenie projektovanej kanalizácie na verejnú kanalizačnú sieť je navrhnuté cez novonavrňované šachty. Kanalizácia bude odvádzať splaškové odpadové vody zo sociálnych zariadení, prevádzok a z častí spevnených plôch. Dažďové odpadové vody zo striech objektov budú odvedené do retenčných dažďových nádrží, kde budú zadržiavané a následne využívané na údržbu zelene, alebo iné vhodné účely, alternatívne je uvažované s ich vsakovaním. Retenčné nádrže musia byť dimenzované na zachytenie bežných priemerných zrážok, s riešením prepadu do jednotnej kanalizačnej siete iba v prípade extrémne dlhotrvajúcich alebo extrémne intenzívnych (prívalových) zrážok (v zmysle regulatívu 136.d. regulačného listu ZaD UPN HSA Košice č.16/2019, lokalita Tlačiarne, záväzná časť).

Splaškové vody

Výpočet množstva splaškových odpadových vôd v zmysle STN 75 6101:

cca 1 340 obyvateľov	- špecifická potreba vody 145 l/os/deň
cca 70 zamestnancov pre vybavenosť	- potreba vody 60 l/os/deň
390 lôžok	- potreba vody 150 l/lôžko/deň
potreba vody pre obchodné prevádzky je odhadnutá na 8 000 l/d	

súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti - $k_{hmax} = 2,12$ (stanovené interpoláciou tabuľkových hodnôt)

Priemerný denný prietok splaškov Q_s :

$$Q_p = 265\,000 \text{ l/d (} 265 \text{ m}^3\text{/deň)} = 3,07 \text{ l/s}$$

Maximálny hodinový prietok splaškov Q_{smax} :

$$Q_{smax} = Q_s / 24 \cdot k_{hmax} = 265\,000 / 24 \cdot 2,12 = 23\,408 \text{ l/h (} 23,408 \text{ m}^3\text{/h)} = 6,5 \text{ l/s}$$

Návrhový prietok splaškových odpadových vôd Q_s :

$$Q_s = 2 \cdot Q_{smax} = 2 \cdot 23\,408 = 46\,816 \text{ l/h (} 46,816 \text{ m}^3\text{/deň)} = 13,0 \text{ l/s}$$

Produkcia znečistenia je vypočítaná s uvažovaním produkcie BSK₅ 60 g/os. Celkový prínos znečistenia od 1800 obyvateľov je $S = 108 \text{ kg BSK}_5/\text{d}$.

Dažďové vody

Pri výpočte odtoku vôd z povrchového odtoku – dažďových odpadových vôd, bolo uvažované s odhadovanými hodnotami (budú upresnené v ďalšej fáze projektovej prípravy):

- s intenzitou prívalového dažďa $i = 145 \text{ l/s/ha}$
- zastavanou plochou striech, terás a balkónov $3\,200 \text{ m}^2$,
- zatrávnené zelené strechy tvoria $10\,000 \text{ m}^2$,
- trávnaté povrchy tvoria $7\,800 \text{ m}^2$,
- spevnené plochy a chodníky a komunikácie tvoria $6\,573 \text{ m}^2$,
- s odtokovými koeficientmi pre zastavané plochy 0,9, komunikácie a spevnené plochy 0,9, zatrávnené strechy 0,4 a trávnaté plochy 0,05.

Celkový odtok VPO bol vypočítaný na:

$$Q_{\max} = 191,2 \text{ l/s}$$

Z toho množstva bude v prípade potreby časť pred zaústením do kanalizácie prečistená v odľučovači ropných látok.

Povrchové státi na teréne, ploché strechy a exteriérové vodorovné plochy budú s retenčnou funkcionalitou. Uvažovať aj s realizáciou dažďových záhrad. Vsakovateľnosť podlažia je treba overiť hydrogeologickým prieskumom.

Vnútroareálová kanalizácia je navrhnutá z rúr kanalizačných, hrdlových, PP, uložených v zhutnenom pieskovom lôžku a zhutnenom pieskovom obsype. Revízne a spojovacie kanalizačné šachty budú betónové s monolitickým betónovým dnom a vstupným komínom so skruží rovných DN 1000 a prechodovej DN 600/1000, uzavreté poklopom kruhovým, liatinovým, DN 600, pre triedu zaťaženia komunikácie „C“.

Existujúce objekty a zariadenia verejnej kanalizácie a ich ochranné pásma budú rešpektované a budú prispôbované novej úrovni povrchu.

Výpočty sú orientačné a budú predmetom upresnenia v ďalšom stupni projektovej prípravy.

c4) zásobovanie elektrickou energiou

(Ing. Jarolím Heriban)

Súčasný stav

Celý areál tlačiarne je dnes zásobovaný z objektu vlastnej jednoučelovej trafostanice, označenej „TS0220-9354 Košice Vsl.tlačiarne“, ktorá je situovaná v juhozápadnej časti areálu. Jedná sa o samostatne stojaci murovaný dvojpodlažný objekt s rozvodňou VN, NN a s transformátormi s prevodom 22/0,4kV, do 1000kVA, umiestnenými v prízemnej časti budovy. Trafostanica je napojená zaslučkováním z podzemného vedenia VN, V-303 (3x 22-AXEKVCEY 1x150mm²), ktoré je trasované v súbehu so Starou spišskou cestou a ďalej spolu s dvomi podzemnými vedeniami VN, V-335 a V-336, popri administratívnej budovy v južnej časti areálu a ďalej v súbehu s Watsonovou cestou. Káble VN sú prevažne uložené v zelených pásoch vo výkope v káblovom lôžku s mechanickou ochranou a s výstražnou fóliou. Pri križovaniach so spevnenými plochami sú uložené v káblových chráničkách.

Navrhovaný stav

Existujúca trafostanica bude komplet zdemontovaná. Na zabezpečenie potreby elektrickej energie pre navrhovanú zónu bude potrebné vybudovať nové distribučné kioskové trafostanice s vonkajším ovládaním, s prevodom 22/0,4kV, výkonu do 630kVA, v zmysle štandardov VSD v počte min. 5ks. TS budú osadené na pozemku investora, na verejne prístupných miestach pre VSD. Trafostanice budú napojené z jestvujúcich podzemných vedení VN v zmysle požiadaviek VSD, novými podzemnými VN vedeniami, typu: 3x 20-NA2XS2Y 1x150mm², ktoré sa napoja zaslučkováním z týchto vedení – trasy a body napojenia sa spresnia v ďalšom stupni projektovej prípravy.

Zásobovanie elektrickou energiou v lokalite plánovanej výstavby bude riešené podzemnými káblovými vedeniami NN, typu: 1-NAYY-J 4x150(240)mm², cez typové rozpojovacie istiace skrine SR. Z týchto skríň budú napojené skupinové elektromerové rozvádzače, popr. hlavné elektromerové rozvádzače jednotlivých objektov. Rozvádzače s meraním el. energie VSD musia byť dostupné pre pracovníkov VSD.

Navrhované káble VN a NN sa uložia vo voľnom teréne do káblového lôžka, ktorý sa zakryje plastovými doskami, nad ktoré sa položí výstražná fólia. Pri križovaní so spevnenými plochami a s jestvujúcimi – navrhovanými podz. vedeniami sa káble uložia do káb. chráničiek.

Je nutné rešpektovať ochranné pásma existujúcich elektrických vedení a zariadení podľa zákona č. 251/2012 Z.z., a v ich blízkosti dodržať všetky požiadavky správcov týchto vedení, resp. pri kolízii so stavebnými objektmi stavby riešiť ich prekládku.

Rozvodná sieť:

- nad 1kV : 3 str. 50 Hz, 22 000 V, IT - vedenia VN, primárna časť TS
- do 1kV : 3 PEN str. 50 Hz, 230/400 V; TN-C - rozvod NN, sekundárna časť TS
- 3 N/PE str. 50 Hz, 230/400 V; TN-S - pre napájanie spotrebičov a osvetlenie

Bilancia nárokov na elektrickú energiu:

Pre pripravovanú stavbu je potrebné uvažovať s nasledovnými požiadavkami na zabezpečenie elektrického príkonu. Hodnoty sú primerane odhadnuté na základe základných bilančných údajov a budú spresnené pri podrobnejšom rozpracovaní v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

Spotreba elektrickej energie

Podzemný parking	35 000 m ² x 0,005	175 kW
Vetrание CO ₂		50 kW
Nabíjacie stanice 11 kW štandard	počet - 169	1299 kW
parkovacie miesta – 1012 ks	6 park .miest na 1 n.st.	
Občianska vybavenosť		
Obchodné priestory	7 000 m ² x 0,05	350 kW
VZT + vetranie + chladenie		150 kW
Administratíva / apartmánový hotel	9 800 m ² x 0,05	490 kW
Obytné domy	595 bytov x 1,5	895 kW
Chladenie bytov		100 kW
Inštalovaný výkon P _i celkom:		3 509 kW
Súčasnosc – beta :	0,7	
Súčasný príkon P _p celkom :		2 456 kW

Optimálny počet TS-630 zaťažených na 80% : 5 ks

Kategorizácia odberu elektrickej energie:

Podľa STN 34 1610 je pre stavbu požadovaný 3. stupeň dodávky elektrickej energie zo strany distribučnej spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s., Košice. 1. stupeň dodávky bude zabezpečený z náhradného zdroja – dieselaagregátu resp. UPS.

Doporučuje sa využívanie fotovoltiky.

c5) zásobovanie plynom

(Ing. Michal Nagy)

Areál je napojený na STL plynovodnú sieť v dvoch miestach a má zriadené dve regulačné stanice plynu v južnej a severnej časti. Areálom je trasovaný v južnej časti STL rozvod. V okolí sú STL rozvody trasované v telesách ulíc Watsonova, Sládkovičova a Stará Spišská cesta.

Nároky stavby na spotrebu plynu potrebného na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody sa nepredpokladajú z dôvodu centrálného zásobovania súboru teplom z Teplární Košice. Navrhovaný súbor neuvažuje s využívaním plynu.

c6) zásobovanie teplom

(Ing. Michal Nagy)

Príprava tepla a TV

Vykurovanie polyfunkčného súboru sa navrhuje teplovodným, konvenčným vykurovaním s núteným obehom vykurovacej vody. Stavba bude zásobovaná teplom na vykurovanie a prípravu teplej vody z objektových výmenníkových staníc, ktoré budú navrhnuté v rámci súboru a budú napojené na centrálny zdroj tepla tepláreň spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s.

V ďalších stupňoch dokumentácie budú spresnené požiadavky na potrebu tepla.

Tepelné straty objektu a projektované tepelné príkony miestnosti boli stanovené na základe STN EN 12831-1 „Energetická hospodárnosť budov. Metóda výpočtu projektovaného tepelného príkonu. Časť 1: Tepelný príkon, Modul M3-3“. Košice sú zaradené do oblasti s najnižšou vonkajšou teplotou $t = -13^{\circ}\text{C}$ a ležia v krajine s intenzívnymi vetrami. Pre uvedenú oblasť platia nasledovné klimatické údaje:

priemerná denná teplota v najchladnejšom mesiaci roka (január) je $-3,4^{\circ}\text{C}$

počet vykurovacích dní pri $t_o = 12^{\circ}\text{C}$ je 218 dní/rok
 priemerná vonkajšia teplota vo vykurovacom období je $+3,0^{\circ}\text{C}$
 počet dennostupňov pri teplote 20°C je 3706
 faktor zakúrenia „fRH „ bol stanovený na 1- hodinový čas zakúrenia s predpokladaným znížením vnútornej teploty o 2°K v čase max. 8 hodinového útlmu

Ročná spotreba energie na vykurovanie a prípravu teplej vody je vypočítaná na základe STN EN 832 + AC za účelom predbežného odhadu ročnej spotreby energie na vykurovanie a prípravu teplej vody.

Potreba tepla:

Vykurovanie	Qroč ÚK = 3 980 MWh/rok	14 328 GJ/rok
TÚV	Qroč TÚV = 2 190 MWh/rok	7 884 GJ/rok
Vzduchotechnika	Qroč VZT = 390 MWh/rok	1 404 GJ/rok
Celková spotreba tepla	Qroč = 6 560 MWh/rok	23 616 GJ/rok

c7) telekomunikácie

Súčasný stav

Objekty v areáli sú napojené na viacerých prevádzkovateľov telekomunikačných služieb. V bezprostrednom okolí po obvode areálu ako aj cez areál sú trasované viaceré oznamovacie vedenia, káblové aj optické siete rôznych prevádzkovateľov.

Navrhovaný stav

Pre realizáciu stavby je potrebné uvažovať s preložením alebo ochranou oznamovacích vedení, káblových a optických sietí, ktoré budú v kolízii so stavebnými objektami stavby. Konkrétny rozsah a technické riešenie preložiek a ochrany sietí budú posudzované v ďalšom stupni projektovej prípravy.

Na riešenom území je napojenie objektov možné na viacerých prevádzkovateľov telekomunikačných služieb. Spôsob pripojenia - výstavba optickej prístupovej siete - je predmetom ich samostatného riešenia. V objektoch budú zriadené prístupové body v zmysle zákona 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách. Z hľadiska optickej účastníckej jednotky bude konkrétna technológia spresnená v ďalších stupňoch projektovej prípravy.

d) ďalšie podmienky

využívanie alternatívnych zdrojov energie je nutné.

(B-9) Chránené časti krajiny

nie sú žiadne

(B-10) Etapizácia výstavby

Etapizácia výstavby v prípade potreby je prípustná, počet etáp môže byť závislý od použitých stavebných technológií, ekonomických a obchodných a pod. okolností.

(B-11) Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie

Verejnoprospešné stavby:

- komunikácia C3 – vlastný pozemok
- privody VN vedení – cudzie pozemky
- privod primárneho teplovodného potrubia – cudzie pozemky

stavebná uzávera nie je potrebná, asanácie sa týkajú všetkých stavieb v riešenom území, vrátane spevnených plôch a technickej infraštruktúry.

(B-12) Požiadavky na riešenie civilnej ochrany

Zo schváleného zadania vyplýva povinnosť pre riešenie civilnej ochrany rešpektovať Vyhl. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, tiež Vyhl. MV SR č. 388/2006 Z.z. O podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

- Základné kapacity stavby sú nasledovné:

Počet bytových jednotiek	595
Počet obyvateľov	1340
Počet izieb/kancelárií v hoteli	195
Počet lôžok/admin pracovísk	390
Počet zamestnancov obchodu, služieb a servisu komplexu (1 smena)	70

Počet zákazníkov max. súčasne	100
Počet parkovísk v podzemí (min.)	1054
Počet osôb na ukrytie celkom	1900

Navrhuje sa ukrytie obyvateľstva v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne (JÚBS). Na jedno parkovacie miesto pripadá min. 8 m² plochy, celková plocha čistej plochy podz. Parkovísk sa teda predpokladá min. 8096 m², bez servisných a pod. miestností, čo znamená, že na 1 ukrývaného pripadne 4,33 m² plochy najmenej.

Z charakteru stavby vyplýva, že podzemné parkovanie bude sčasti dvojúrovňové s oboma úrovňami podzemnými. Stropy, stĺpy, schodiská, podlahy a pod. nosné konštrukcie železobetónové. Strešná záhrada nad najvyšším stropom garáží poskytne ešte dodatočnú ochranu.

Vstup do podzemia bude zabezpečený z každého bytového domu, prevádzky a pod. priamo schodami aj výťahom.

Garáže budú mať okrem riadnych svetelných rozvodov aj núdzové osvetlenie, prívod vody, vrátane hasenej a napojenie na verejnú kanalizáciu. Od ostatnej stavby sú garáže oddelené protipožiarnymi dverami, od exteriéru sú oddelené bežnými garážovými, rolovacími a pod. bránami.

Uvedenie dvojúčelových priestorov do pohotovostného stavu JUBS bude pozostávať z:

- tesnenia dverí
- uvedenia do pohotovosti soc. zariadení
- vytvorenia zásoby vody
- označenia nástupu a výstupu z úkrytu
- označenia asanačných priestupov
- zabezpečenia zdravotníckeho materiálu a PIO
- osadenia komínčekov - vzduchovodov do úkrytových častí

Budú dodržané časové normy na uvedenie JUBS (príloha č.1 k vyhláške č. 532/2006 Z.z. štvrtá časť - základné požiadavky) do stavu technickej pripravenosti od vyhlásenia mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu: JUBS - príjem ukrývaných osôb do 12 hodín, zvýšenie ochranných vlastností do 24 hodín.

Podľa územnoplánovacej dokumentácie nie je v danom území zaradená výstavba úkrytu CO, návrh nerieši osobitný registrovaný úkryt CO.

Podľa vyhl. 533/2006 Z.z., §4 sa pri vzniku mimoriadnej udalosti spojenej s únikom nebezpečnej látky využije vnútorný priestor objektov bytových domov na ukrytie osôb, ktoré sa v bytovom dome v čase vzniku udalosti nachádzajú.

Okolité dopravné napojenie stavby a exteriérový parking sa využijú pre pohyb záchranných zložiek, integrovaného záchranného systému, plynulosti odsunu osôb z oblasti ohrozenia.

V rámci prevádzky objektu sa zabráni nekontrolovanému pohybu obyvateľstva z hľadiska predčasného opustenia vnútorného priestoru.

V priestoroch stavby je možné poskytnutie predlekárskej pomoci a privolanie zdravotníckej odbornej pomoci.

Vnútorné priestory stavby nebudú vybavené improvizovanými ani špeciálnymi prostriedkami na ochranu dýchacích ciest, je možná improvizovaná ochrana očí a nekrytých častí tela dostupnou pitnou vodou.

Vonkajší priestor stavby a vnútorné priestory sú prístupné dezinfekcii, deratizácii, deaktivácii a špeciálnej očiste. Stavba má riešenú vlastnú elektrorozvodnú sústavu.

Celý komplex je vynikajúco prístupný zo všetkých strán motorovými vozidlami, osobnými aj nákladnými a pod., či autobusmi. V tesnej blízkosti komplexu je niekoľko zastávok MHD (električiek aj autobusov). Ako zhromažďovací priestor pre evakuáciu sa určuje priestor námestia pred južnou fasádou komplexu a plocha parkoviska pred amfiteátrom, odkiaľ je možné osoby efektívne evakuovať. Siréna je na blízkej budove Sociálnej poisťovne.

C) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

a) Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb

Celá plocha riešeného územia je určená ako plocha zmiešaných funkcií bývania a občianskeho vybavenia, južný okraj v zmysle ÚPN HSA ako verejná zeleň. V rámci tejto plochy funkčnú zložku občianska vybavenosť umiestňovať v zmysle výkresu č. 02 a 08, teda orientované do stavebnej čiary W a F, pričom hĺbka jej zástavby nie je určená

Funkčná regulácia	
sektor	funkcia
A až F	bývanie a občianske vybavenie
G	verejná zeleň charakteru parku, ako pešie nástupné priestranstvo komplexu
H	dopravná stavba – spojovacia komunikácia

Možná zastavanosť a únosnosť využívania územia bola zaregulovaná už v ÚPN HSA (ZaD č. 17). Čiary označené písmenom V rozdeľujú plochu riešeného územia na sektory výškovej regulácie / podlažnosti takto:

Priestorová regulácia		
ozn	Max. podlažnosť zástavby	Max. výška v n. m. BpV.
A	7 NP +1UP*	244,50
B	2 NP + akcent 15 NP	285,00
C	4 NP + 2 UP	242,50
D	4 NP + 1 UP	242,50
E	10 NP max.	252,00
F	5 NP + 1 UP	246,00
G	0 NP (Bez budov)	-
H	0 NP (Bez budov)	-

- UP = ustúpené podlažie

Ukazovatele zastavanosti a podiel zelene zodpovedá predpisom podľa ÚPN HSA, konkrétne:

KZO = 0,5

koeficient zastavanosti objektami je podiel priemetu obrysu nadzemných podlaží na podstavu obytného parteru alebo terénu na celkovej ploche riešeného územia

KZ = 0,6

koeficient zastavanosti je KZO so započítaním spevnených plôch ako zastavaných plôch

Z = 0,4

podiel zelene Z sa určí podľa vzorca v čl. 136. e, pričom 70% z plochy zelene musí byť na teréne (bez podzemných podlaží)

Stavebné čiary určujú okrem polohy budovy voči ulici aj charakter zástavby nasledovne:

ozn	ulica	určenie krajnej polohy stavebnej čiary	Charakter ulice
W	Watsonova ulica	3,0 m, lokálne 5,0 m od hranice riešeného územia +1,5 m konzola vo výške nad 8,0 m	Uzavretá súvislá zástavba s prerušeniami nad 2. NP. Živý, dvojpodlažný parter so vstupmi do prevádzok, výkladmi, vonkajším sedením a vstupmi do bytových domov. V prerušeníach prístup na nádvorie obytnej časti. Vo výške 8,0 m a viac nad 1.NP fasáda môže prekračovať stavebnú čiaru smerom do ulice o max. 1,5 m
S	Stará spišská cesta	najmenej 3,0 m od hranice riešeného územia	Zástavba samostatne stojacich objektov, fasády nemusia byť rovnobežné s ulicou, pilovitý charakter zástavby, lodžie a terasy UP otočené na JZ a JV.
F	Festivalové námestie	najviac. po: os/spojnica roh objektu Hutné stavby a kostol Kalvária +1,5 m vo výške nad 8,0 m konzola	Uzavretá súvislá zástavba 2. NP, rovné alebo pilovité usporiadanie k stavebnej čiare. Živý, dvojpodlažný parter so vstupmi do prevádzok, výkladmi, vonkajším sedením a pod. Z verejnej zelene centrálny vstup do obchodnej časti. Nad parterom 15 NP akcent s ťažiskom na rohu nám. a Watsonovej. Vo výške 8,0 m a viac nad chodníkom fasáda môže prekračovať stavebnú čiaru smerom do ulice o max. 1,5 m
N	nová ulica	najmenej 12,6 až 14,4 m od hranice riešeného územia	Zástavba samostatne stojacich objektov, rovnobežne so stavebnou čiarou N

b) Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia

b1) doprava

- na severnom okraji riešeného územia (nová ul.) vytvoriť spojovaciu komunikáciu funkčnej triedy C3, kategórie 6,5/30 spájajúcu Watsonovu a Sládkovičovú ulicu s možnosťou pravého aj ľavého odbočenia na obe ulice. Jednostranný chodník 2,0m z južnej strany. V prípade potreby je prípustné prepojiť riešené územie aj s areálom školy.

- parkovanie automobilov riešiť na vlastnom pozemku v podzemných podlažiach
- vjazdy a výjazdy pre parkovanie zákazníkov, obyvateľov a zásobovanie vybavenosti riešiť najmä z novej ul.
- zo Starej spišskej cesty zriadiť ďalší vjazd a výjazd

b2) vodné hospodárstvo

- Napojenie komplexu na verejný vodovod realizovať na vedenia okolitých ulíc, prednostne využívať potrubie DN200 na Watsonovej ul.
- Napojenie na splaškovú kanalizáciu realizovať do potrubí DN900 na Watsonovej a DN1000 na Starej spišskej
- zadržiavanie zrážkovej vody riešiť na vlastnom pozemku retenčnými nádržami, s využitím pre úžitkové účely, s prepadom do jednotnej kanalizácie iba pre prípad extrémnych zrážok

b3) zásobovanie elektrickou

- realizovať pripojenie komplexu na 22kV vedenie (vedenia) podľa určenia VSD.
- Zohľadniť trendy a potreby elektromobility ako aj umožniť využitie moderných technológií získavania energie z obnoviteľných zdrojov (fotovoltaika, tepelné čerpadlá a pod.)

b4) zásobovanie teplotou

- Komplex napojiť na centrálny zdroj tepla teplárne spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s. podľa ňou určeného napojovacieho bodu.

c) Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok

Z možnosti umiestnenia stavieb – budov sú vylúčené sektory G a H. Zvyšok územia je jediný pozemok, pre ktorý platia záväzné regulatívy primerane podľa ostatných ustanovení Záväznej časti

d) Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- parkovanie na vlastnom pozemku osobitne pre zákazníkov vybavenosti a trvale bývajúcich, všetko v podz. podlažiach
- možnosť nabíjania elektromobilov a elektrobicyklov v garážach
- možnosť využitia alternatívnych zdrojov energie
- klimatizácia
- obytná zeleň v parteri bývania vrátane stromov, s príslušnou infraštruktúrou pre údržbu (polievanie, starostlivosť a pod.)
- vybavenie informačnými a komunikačnými rozvodmi

e) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do krajiny

Jednotne sa určujú ploché, zazelenené strechy (kombinácia s fotovoltaickými panelmi sa pripúšťa), ohraničenie terás bytov na prízemí zelenými plotmi, parkové úpravy obytného parteru so strešnou zeleňou vrátane kríkov a stromov v primerane hrubej vrstve strešného substrátu. Obytný parter nie je verejným parkom. Architektonický výraz komplexu je vec autorská, Územný plán zóny ho neurčuje.

f) Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby

Rozhodnutie o umiestnení stavby sa vyžaduje na všetky navrhované stavby

g) Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

Územie je možné preparcelovať podľa potrieb investora

h) Pozemky pre verejnoprospešné stavby a na asanácie v riešenom území

Asanácie sa týkajú všetkých stavieb v riešenom území, konkrétne pozemky s objektami na asanáciu sú:

1231/2 služby, 1231/3, 1231/4, 1231/6, 1231/7, 1231/9, 1231/10, 1231/11 a rôzne drobné stavby, 1231/5 komín kotolne, 1229 výrobná hala, 1422/91 administratívna budova, 1228 vrátnica, 1230 trafostanica. Okrem toho spevnené plochy a rôzne podzemné siete.

i) Zoznam verejnoprospešných stavieb

č. I. Verejná zeleň – pešie priestranstvo (v sektore G)

č. II. Verejná spojovacia komunikácia C3 s časťou súvisiacich úprav Sládkovičovej ul. (v sektore H)

j) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Príloha k textovej časti elaborátu

LEGENDA:	
STAV	NÁVRH
	KATASTRÁLNY PODKLAD
	HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
	OP LETISKA KOŠICE A HELIPORTU NsP KOŠICE
	PLOCHY VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
	DOPORUČENÁ / NEZÁV. POLOHA VJAZDOV NA ÚZEMIE
	DOPORUČENÁ POLOHA PEŠÍCH VSTUPOV NA ÚZEMIE
	STAVEBNÁ ČIARA
	HRANICE ZÓN VÝŠKOVEJ REGULÁCIE
	HRANICE FUNKČNEJ REGULÁCIE
	TRASY ELEKTRIČIEK / OSI KOĽAJÍ
	ZASTÁVKY ELEKTRIČIEK

ZOZNAM VPS:	
I.	VEREJNÁ ZELEŇ - PEŠIE PRIESTRANSTVO
II.	SPOJOVACIA KOMUNIKÁCIA

TABUĽKA VÝŠKOVEJ REGULÁCIE:			
sektor ozn.	funkcia:	maximálna podlažnosť zástavby:	max. výška v m.n.m. BpV.:
A	OBČ. VYBAVENIE A BÝVANIE	7 NP + 1 UP	244,5 m.n.m.
B	OBČ. VYBAVENIE A BÝVANIE	2 NP + akcent 15 NP	285,0 m.n.m.
C	BÝVANIE	4 NP + 2 UP	242,5 m.n.m.
D	BÝVANIE	4 NP + 1 UP	242,5 m.n.m.
E	BÝVANIE	maximálne 10 NP	252,0 m.n.m.
F	BÝVANIE	5 NP + 1 UP	246,0 m.n.m.
G	VEREJNÁ ZELEŇ - PEŠIE PRIESTRAN.	BEZ BUDOV	-
H	KOMUNIKÁCIA	BEZ BUDOV	-

POZNÁMKA: NP = nadzemné podlažie; UP = ustúpené podlažie

DEFINÍCIA STAVEBNÝCH ČIAR:
Viď text záväznej časti, časť e) Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do krajiny.

PEČIATKA OBCE:

SPRACOVATEL:

Územný plán zóny Košice - TLAČIARNE

SCHÉMA ZÁVÄZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY		SADA	VÝKRES
AUGUST 2022 - upop			j
ÚPN - Z			
MIERKA 1:2 000			