

GALLA centrum s.r.o., Študentská 1, 040 01 Košice

MESTNÝ ÚRAD MESTSKÉJ ČASTI KOŠICE SEVER	
- 3 - 02 - 2021	
Číslo zápisnice: 00462	Číslo listiny:
Prílohy:	Výhavyjez: JEF

Magistrát mesta Košice
Tr. SNP 48/A
040 11 Košice

Košice, 19.01.2021
Č. j.: 2/2021
Tel. 055/633 3152

VEC : Žiadosť o zámenu pozemkov.

V súvislosti s plánovanou výstavbou dvoch bytových domov v lokalite Študentská ulica vydal Útvár hlavného architekta mesta Košice súhlasné stanovisko k našej ideovej a hmotovej štúdií. (viď príloha č.1)

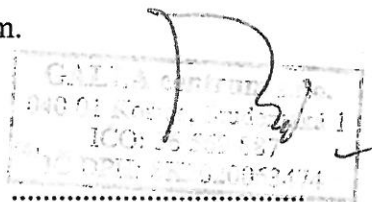
Po sérii jednaní sme akceptovali návrh ÚHA na riešenie statickej a dynamickej dopravy (kolmé státiá). Na zabezpečenie tohto riešenia je nutné použiť časť nášho pozemku (investora) o výmere asi 170 m².

N základe tohto Vám predkladáme žiadosť o zámenu pozemkov podľa priloženého náčrtu. (viď príloha č.2)

Presné výmery pozemkov sa vyčíslia podľa spracovaného geometrického plánu k zámennej zmluve.

Za kladné vybavenie žiadosti Vám vopred ďakujem.

S pozdravom



Ing. Ladislav Tomaško, konateľ

Prílohy

- č. 1 Stanovisko k ideovej a hmotovej štúdií
- č. 2 Situácia- návrh na zámenu pozemkov

Na vedomie

- 1. Oddelenie ÚHA mesta Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
- 2. MČ Sever, Festivalové námestie 2, 040 01 Košice



Magistrát mesta Košice

Ing. Lea Procházková
Rázusova ul. č. 25
040 01 Košice

MESTO KOŠICE

Váš list číslo/za dňa
/21.9.2020

Náše číslo
MK/C/2020/00243-2

Vybavuje/ linka
Ing. arch. M. Richnavský 055/6419464

Košice
26.10.2020

Vec

Ideová a hmotová štúdiá „Bytových domov A, B“ na pozemku KN-C parc. č. 4611/1, k. ú. Severné mesto, lokalita areálu Galla centrum s.r.o., v MČ Košice – Sever
– stanovisko

Na základe Vašej žiadosti o stanovisko k ideovej a hmotovej štúdii "Bytových domov", na pozemku KN-C parc. č. 4611/1, k. ú. Severné mesto, v MČ Košice – Sever, z hľadiska osadenia na pozemku a z hľadiska podlažnosti, za účelom následného vypracovania projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, Vám *Oddelenie Útvar hlavného architekta mesta Košice* zasiela z územnoplánovacieho, architektonického a dopravného hľadiska nasledovné stanovisko:

Predmetná parcela je v zmysle *Územného plánu hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice (ÚPN-HSA)* regulovaná plochou mestského a nadmestského občianskeho vybavenia. U monofunkčných plôch, okrem obytných plôch málopodlažnej zástavby - stav, sa pripúšťa umiestnenie doplnkových funkcií, ktoré svojím charakterom nie sú rušivé voči základnej funkcii, spolu do 19% z celkovej plochy lokality. Vzhľadom na to, že pri celkovej ploche lokality (plocha mestského a nadmestského obč. vybavenia) cca 25-30 000m², kde riešené územie tvorí 4394m², je možné považovať túto podmienku za splnenú. Bytové domy sú navrhované ako polyfunkčné (majú tzv. aktívny parter). Zároveň, keďže v súčasnosti je možné riešené územie považovať za tzv. brownfield (riešený pozemok tvorí plechový skladovo-výrobný objekt a spevnené plochy) v bezprostrednej blízkosti bytových domov, je zmena funkcie v tomto prípade z územnoplánovacieho hľadiska vítaná.

K predmetnému zámeru sme sa v minulosti opätovne vyjadrovali a prebehla aj séria rokovaní, na ktorých sa hľadalo čo najvhodnejšie riešenie z hľadiska osadenia objektov na pozemku, či riešenia statickej a dynamickej dopravy, ako aj riešenia zelených plôch. Vyrotovaním objektov dochádza k zmierneniu narušenia súkromia obyvateľov bytových domov, zjednosmerním navrhovanej vnútroareálovej komunikácie dochádza k redukcii spevnených dopravných plôch, a preriešením pozdĺžneho parkovania na kolmé v uličnom koridore, s výsadbou stromovej aleje dôjde k spríjemneniu celého uličného priestoru, ako aj navýšeniu kapacity parkovania pre obyvateľov existujúcich bytových domov (navrhované parkovisko je z polovice na pozemku mesta a z polovice na pozemku investora – investor požaduje 10 státi z celkového počtu 33 ks pre svoje účely - plochy parkoviska určené pre návštevníkov kaviarne, či zamestnancov/nájomcov komerčných priestorov v partii objektov).

Bližšie majetkoprávne usporiadanie bude potrebné pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie. Investor predkladá návrh na zámenu pozemkov, kde by poskytol pozemok

040 11 Košice, Trieda SNP 48/A

telefón: 055-6419464
www.kosice.sk, magistrat@kosice.sk

s plochou 170m² z parcely č.4611/1 na zámenu za pozemky vo vlastníctve mesta Košice (p.č. 8289 – 26m² a 8013/2 – 144m²) – vid' príloha 1. Toto riešenie umožní realizovať dopravné riešenie v zmysle návrhu – a preto je z územnoplánovacieho hľadiska tento návrh na zámenu pozemkov možné akceptovať. V rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie bude potrebné požiadať Oddelenie právne a majetkové magistrátu mesta Košice o zámenu oficiálne. Ako príloha k žiadosti môže slúžiť toto naše stanovisko.

Vo Vami predloženej štúdii navrhujete dva objekty s 5 nadzemnými podlažiami a 6. ustúpeným podlažím, s plochou strechou (čiastočne vegetačnou), racionálnou hmotou, v materiálovom prevedení a architektonickom výraze prispôsobujúcom sa okolitej zástavbe na sídlisku. V každom objekte sa nachádza 16 2-izbových bytov, 4 garsónky a 1 trojizbový byt. „Bytový dom A“ je navrhovaný na komerčný predaj, „Bytový dom B“ má slúžiť na prenájom rodinám a vysokoškolským študentom. V partri sú navrhované komerčné priestory na prenájom a kaviareň s vonkajšou terasou. Statická doprava je dimenzovaná v zmysle STN 73 6110/Z2 a navrhovaná je tak, aby všetky potrebné odstavné plochy potrebné pre bytové jednotky boli vo vnútri riešeného areálu (49 státí, z toho 2 pre imobilných). Samotné parkovacie plochy sú navrhované z vegetačných, vodopriepustných tvárníc. Areál bytových domov bude otvorený (dôjde k odstráneniu oplotenia), pričom vnútorné parkovisko je navrhované s rampovým systémom. 10 parkovacích státí potrebných pre prevádzky je navrhovaných zo Študentskej ulice, ako súčasť verejne prístupných – kolmých státí. Podiel zelene z riešeného územia tvorí 40%, čím môžeme považovať požadovaný podiel zelene za splnený. Upozorňujeme, že v prípade prestavby/nadstavby/asanácie a novej výstavby susedného objektu (Gallacentrum), bude potrebné deklarovať 30% podiel zelene z pozemku.

V súčasnosti prebieha prerokovanie Zmien a doplnkov ÚPN-HSA Košice, pričom dva body tvoria nové zásady pri navrhovaní parkovacích plôch a výpočte podielu zelene z pozemku. Pri spracovávaní dokumentácie pre územné rozhodnutie odporúčame preto venovať pozornosť aj tejto téme.

Na základe Vami predloženej štúdie a vyššie uvedeného konštatujeme, že naše požiadavky z predchádzajúcich stanovísk boli splnené, preto je možné predloženú ideovú a hmotovú štúdiu akceptovať.

V projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie budeme naďalej požadovať dodržiavanie našich podmienok. Okrem toho bude v dokumentácii potrebné:

- predložiť projektové riešenie dopravy – o.i. navrhovať vjazd/vjazdy s dostatočným rozhladovým kužeľom a vyhovujúcimi polomermi oblúkov;
- riešiť zadržiavanie zrážkovej vody na pozemku – akumuláčnými nádržami, vsakovacími objektmi, jazierkami, dažďovými záhradami, ... atď.;
- navrhovať podzemné/polopodzemné kontajneroviská – komunikovať problematiku s MČ Sever, referátom životného prostredia Magistrátu mesta Košice a spoločnosťou Kosit o prípadnom združenom riešení pre navrhovaný zámer a existujúce bytové domy na ulici;
- objekty riešiť v súlade s ustanoveniami vyhlášky č.532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov;
- navrhnuť sadové úpravy areálu, s vhodným druhovým výberom drevín a v rámci sadových úprav navrhnuť výsadbu stromov na parkoviskách v zmysle ukazovateľov STN 73 6110/Z1 v pomere 1 strom na 4 parkovacie stojiská;



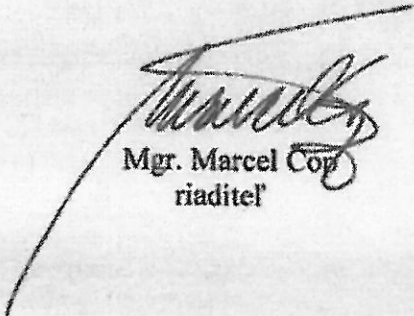
- umiestnenie objektov zdokumentovať prostredníctvom vizualizácií z hlavných zorných uhlov do fotografií súčasného stavu.

V rámci parkovacej problematiky budeme požadovať:

- kúpu bytovej jednotky podmieniť kúpou prislúchajúceho parkovacieho státia, resp. fixne priradiť stojisko ku konkrétnemu bytu, aby nedošlo k stavu, že obyvatelia nových bytových domov nebudú využívať novovybudované kapacity, ale zaťažia existujúci parkovacie kapacity;
- 10 parkovacím státiám určeným pre návštevníkov kaviarne, resp. nájomcov komerčných priestorov určiť režim, kedy bude táto kapacita využiteľná aj pre verejnosť (napr. od 22:00 do 6:00);

Projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie požadujeme predložiť Oddeleniu Útvár hlavného architekta mesta Košice na posúdenie. Predloženú štúdiu si ponechávame pre naše archívne účely.

S pozdravom



Mgr. Marcel Čop
riaditeľ

Príloha 1: Návrh na zámenu pozemkov

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

PRÍLOHA č. 2



4611/1

SUSEDNÝ JEDNODLAŽNÝ OBJEKT
POLYFUNKCIA

NAVROVANA JEDNOSMERNÁ
KOMUNIKACIA
10000

NAVROVANA JEDNOSMERNÁ
KOMUNIKACIA

SO-02
BYTOVÝ
DOM B
13700
24700
13100

SO-01
BYTOVÝ
DOM A
13100
15100

GARÁŽE

1 - PODLAŽNÝ OBJ. - TELOCVIČNA
4611/5

4429/7

RAMPA

CHODNÍK

CHODNÍK

NAVROVANE ODPADOVÉ
HOSPODÁRSTVO
ZESTYLUJÚCI
VIAZANÝ POZEMOK

6 - PODLAŽNÝ BYT.DOM

4620

4141/6
4141/7
4141/8
4141/9

4619

4618

4617

6 - PODLAŽNÝ BYT.DOM

4141/2
4141/3
4141/4
4141/5

- PODLAŽNÝ BYT.DOM
4427
4426

8165

462
462