

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE STAVBY

1.1 STAVBA

NÁZOV: POLYANKA

ÚČEL VYUŽITIA: Polyfunkčný objekt - veterinárna klinika a nájomné apartmány

MIESTOPIS: Pod Šiancom 2, MČ Košice - Sever, Košice I.

KAT. ÚZEMIE: Košice - Severné mesto

STAVEBNÝ POZEMOK: KN-C parc. č.:
5460/10 - zastavaná plocha. a nádvorie,
5460/14 - záhrada,
5460/31 - záhrada,
- všetky uvedené parcely sú vo výlučnom vlastníctve stavebníka a vedené sú na LV č. 14560

BUDOVY: Bez zápisu

STUPEŇ PD: Územné rozhodnutie

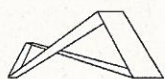
1.2 STAVEBNÍK

NÁZOV: PET STAR, s.r.o.

SÍDLLO: Cimborkova 8, 040 01, Košice

IČO: 510 98 598

1.3 SPRACOVATEL



NEKONEČNO
ARCHITEKTI

nekonečno, s.r.o., Vysokoškolská 1, 040 01 Košice

IČO: 47 922 966, obch. reg. Okr. súdu KE I,
oddiel: Sro, vl. č. 36432/V

KONTAKT: tel.: +421 911 565 07

e-mail: info@nekonecno.org

AUTORI
ARCH. NÁVRHU: Ing. arch. Matúš ČLOVIEČEK,
Ing. arch. Dominika SIDOROVÁ,
Ing. arch. Matúš MUDRÁK,
Ing. Margaréta LELOVÁ,
Ing. Pavol DUDÍK
Ing. Norbert HORVÁTH

ZODPOVEDNÝ
PROJEKTANT: Ing. arch. Matúš ČLOVIEČEK - autorizovaný architekt SKA, číslo autorizácie 2525AA



1.4 PLOŠNÉ A PRIESTOROVÉ BILANCIE

PLOŠNÉ UKAZOVATELE	Výmera	Podiel z pozemku
Plocha pozemku	1 062,3 m ²	
Spevnené povrchy - pešie komunikácie a vjazd	323,5 m ²	30,5 %
Zatrávnené spevnené povrchy - zatrávnené parkovisko	46,5 m ²	4,4 %
Rastlý vegetačný kryt	319 m ²	30,0 %
Zastavaná plocha budovy	373,3 m ²	35,2 %
Celkový úhrn zastavaných plôch všetkých podlaží	760,67 m ²	71,6 %

PRIESTOROVÉ UKAZOVATELE	Výmera	Podiel z pozemku
Úroveň vstupu $\pm 0,000$	213,33 m.n.m. Bpv	
Konštrukčná výška podlaží		
1NP	3 600 mm	
2NP až 3NP	3 000 mm	
Výšková úroveň najvyššie položenej stavebnej konštrukcie budovy	10 120 mm	= 223,45 m.n.m. Bpv

VYHODNOTENIE VYUŽITIA POZEMKU

Podiel zelene na pozemku	PZ =	0,34
Koeficient celkového zastavania pozemku	KZ =	0,66
Koeficient zastavania pozemku objektami (budovami)	KZO =	0,35
Index podlažných plôch	IPP =	0,72

1.5 ČLENENIE STAVBY

1.5.1 ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY

SO-01	Polyfunkčný objekt
SO-02	Prípojka ELI NN NAVY-J
SO-03	Odborné elektrické zariadenie
SO-04	Prípojka KN - splašková DN 150
SO-05	Prípojka KN - dažďová DN 150
SO-06	Vodovodná prípojka DN 40
SO-07	Studňa - čerpacia
SO-08	Spevnené plochy - pešie chodníky
SO-09	Vjazd a dopravná plocha na pozemku
SO-10	Sadové a terénne úpravy

1.5.2 ČLENENIE STAVBY NA PREVÁDZKOVÉ SÚBORY

V rámci stavby sa nenavrhujú samostatné prevádzkové súbory.

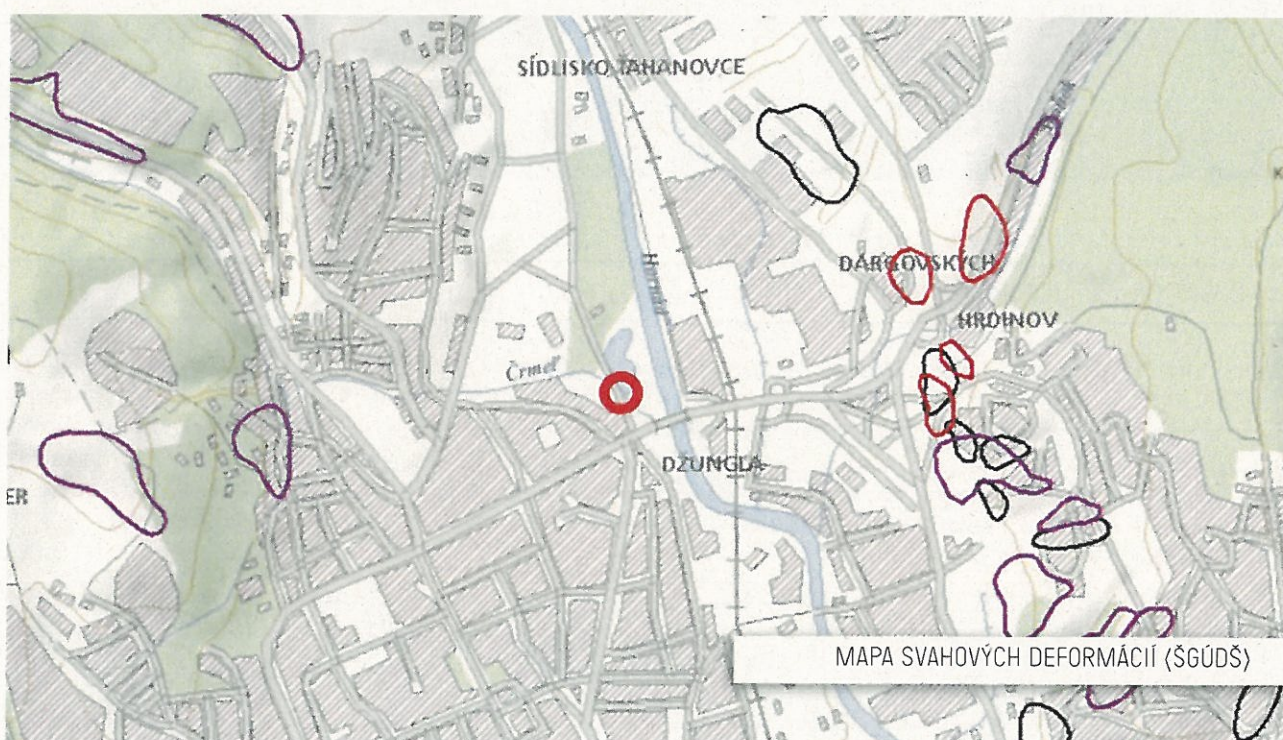
1.5.3 ČLENENIE STAVBY NA ČASOVÉ ETAPY

Stavba bude realizovaná ako celok v rámci jednej časovej etapy

2.CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA

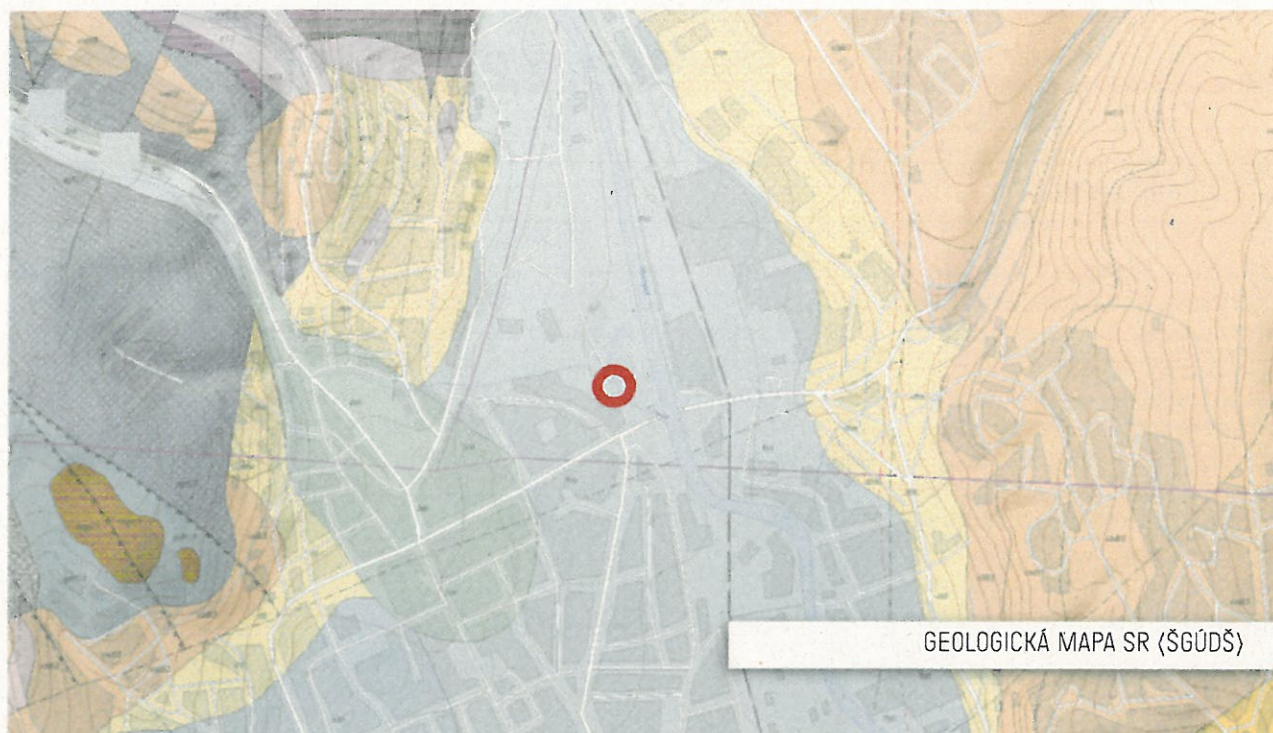
2.1 GEOMORFOLÓGIA

Lokalita, v ktorej sa nachádza stavebný pozemok (ďalej aj ako „pozemok“), je prevažne rovinatá s miernym sklonom terénu od severozápadu smerom k juhovýchodu. Lokálne depresie terénu predstavujú korytá vodných tokov Čermel'ský potok a Hornád. Ďalšie významné zníženie úrovne terénu predstavuje umelá vodná nádrž - jazierko na kúpalisku Ryba - Anička, severozápadne od pozemku. Z hľadiska výstavby na pozemku má význam hlavne prítomnosť Čermel'ského potoka, ktorého koryto prechádza pozdĺž juhozápadnej strany pozemku približne vo vzdialenosti 3,5 m. Dno koryta Čermel'ského potoka je umiestnené cca 2,0 m nižšie oproti úrovni terénu na pozemku. Terén na pozemku kopíruje morfológiu v lokalite - jeho najvyšší bod (213,14 m.n.m. Bpv) sa nachádza na severnej hranici pozemku a najnižší bod (212,75 m.n.m. Bpv) v juhovýchodnom cípe pozemku. Prevýšenie v terénu v rámci pozemku teda dosahuje 0,39 m.



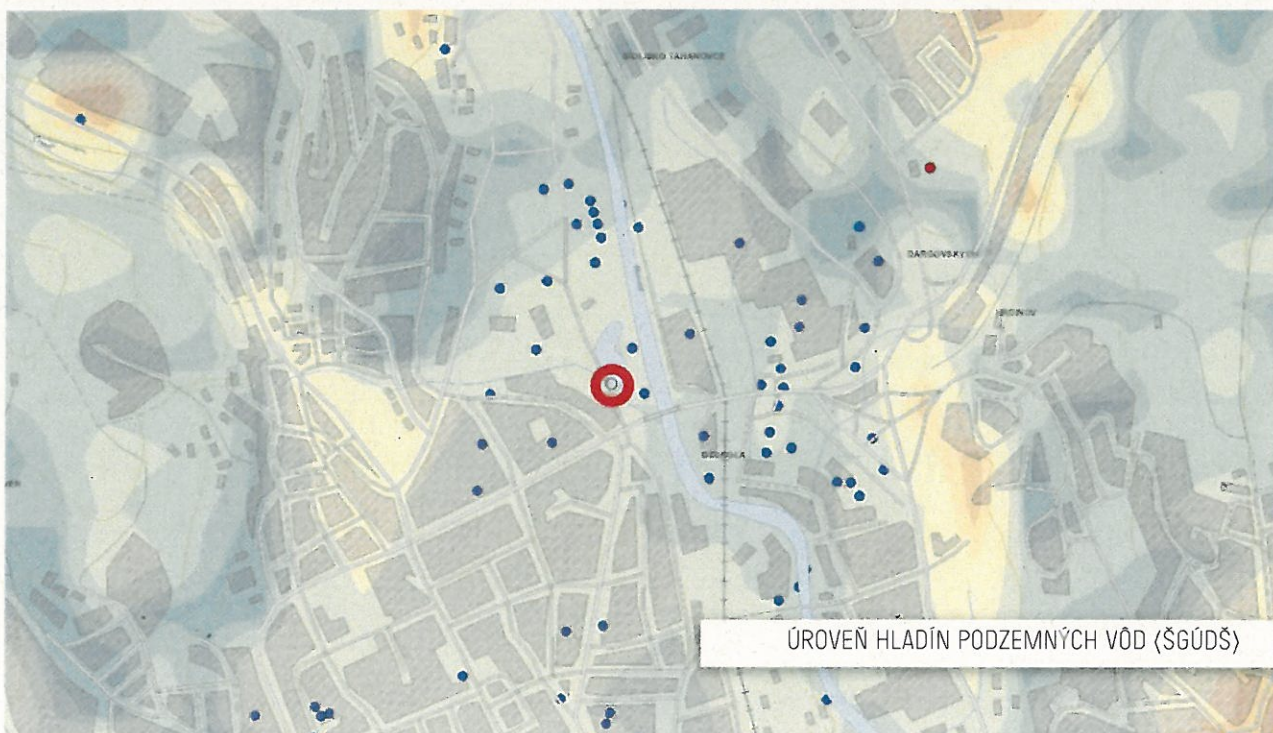
2.2 GEOLOGICKÉ POMERY

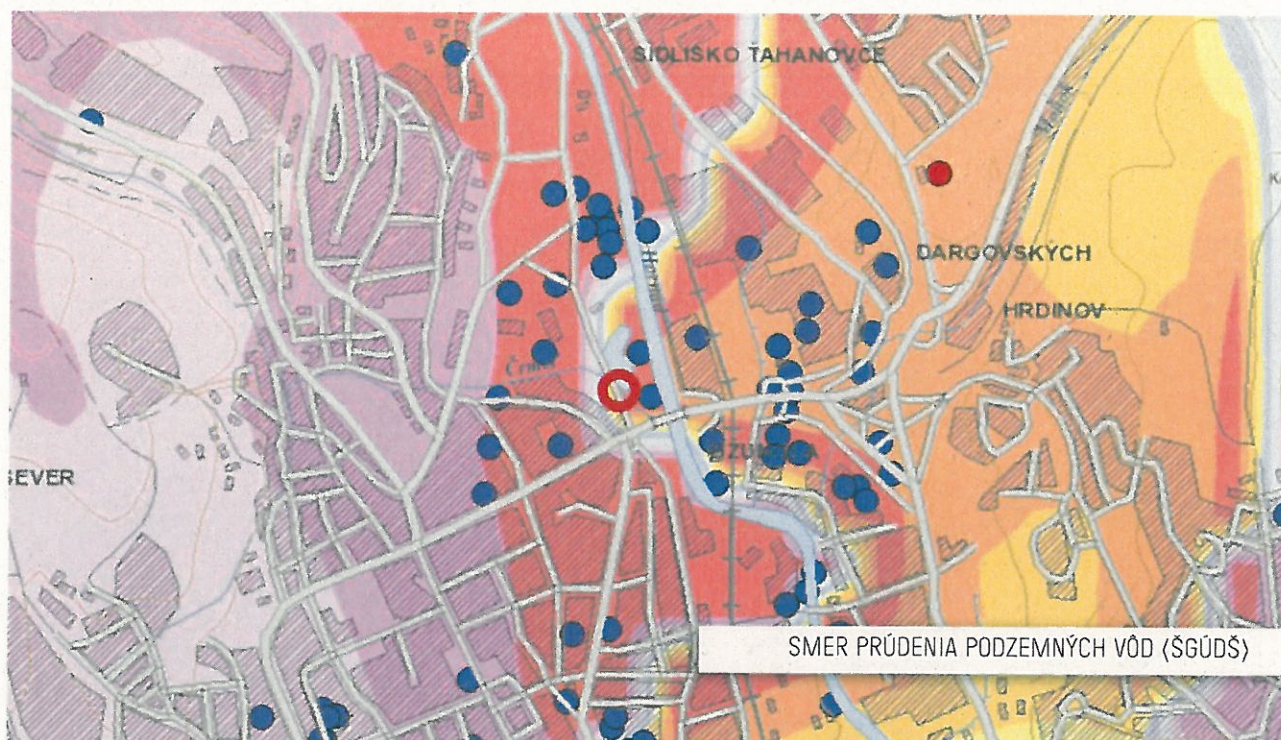
V rámci pozemku a ani v jeho okolí nie sú v zmysle podkladov od Štátneho Geologického Ústavu Dionýza Štúra (ŠGÚDŠ) evidované žiadne geodynamické javy - aktívne, či stabilizované zosuvy. Vzhľadom na rovinatosť terénu v lokalite, nie je ani predpoklad k náchylnosti terénu k zosuvom. Pôdnu skladbu podložia tvoria kvartérne fluválne sedimenty holocénu, zastúpené prevažne piesčitými až štrkovými hlinami dolných nív.



2.3 HYDRO-GEOLOGICKÉ POMERY

Vzhľadom na prítomnosť rieky Hornád a bezprostrednú blízkosť Čermeľského potoka, je predpoklad, že podložie lokality a rovnako aj pozemku je významne nasýtené spodnými vodami. Na základe údajov z mapy úrovne hladín podzemných vôd pod terénom (zdroj ŠGÚDŠ) sa hladina podzemnej vody na pozemku nachádza 2,1 m až 3,0 m pod úrovňou terénu. Tento údaj zodpovedá aj hladine vody v koryte Čermeľského potoka. Možno teda predpokladať, že úroveň hladiny podzemnej vody na pozemku bude nachádzať v rovnakej výške, ako je hladina vody v Čermeľskom potoku. Podľa mapy smerov prúdenia podzemných vôd, prevažuje v lokalite smer S > J.

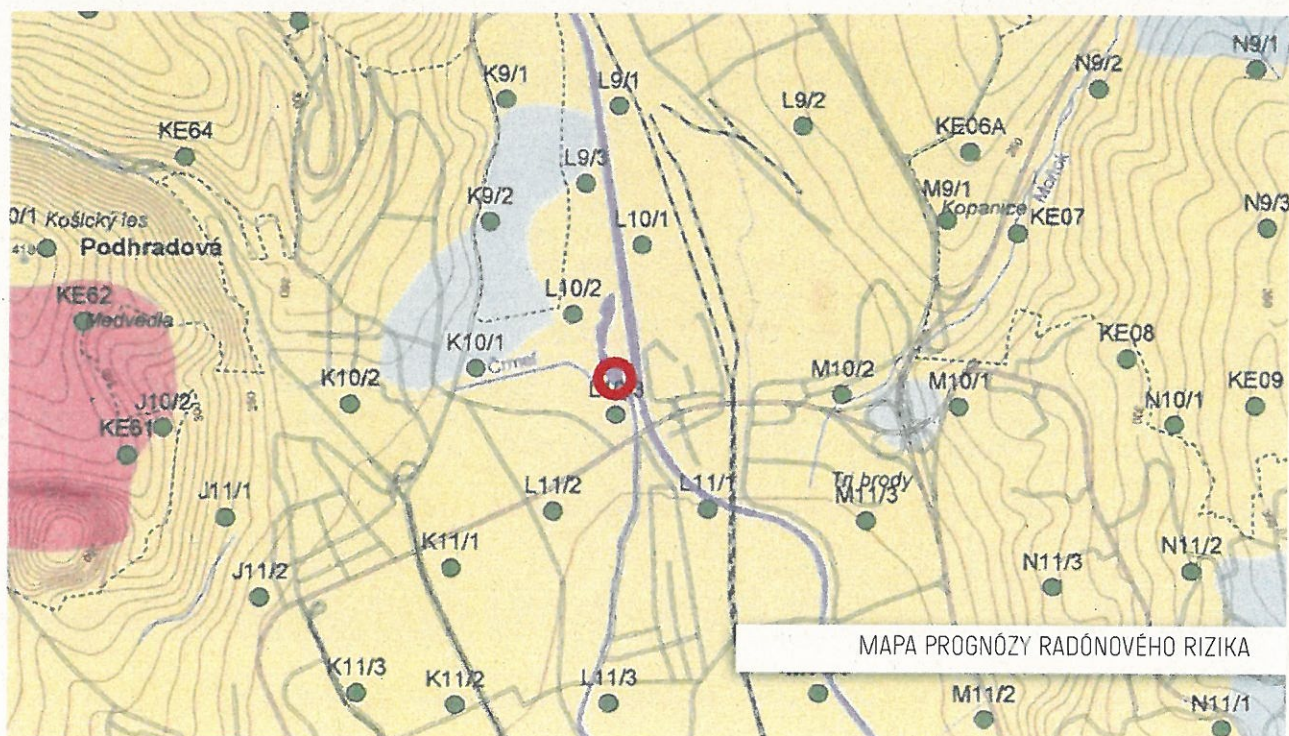




Z hľadiska ochrany pred povodňami, na základe údajov zo Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., je okres Košice I., kde sa pozemok nachádza, bez identifikácie povodňových rizík.

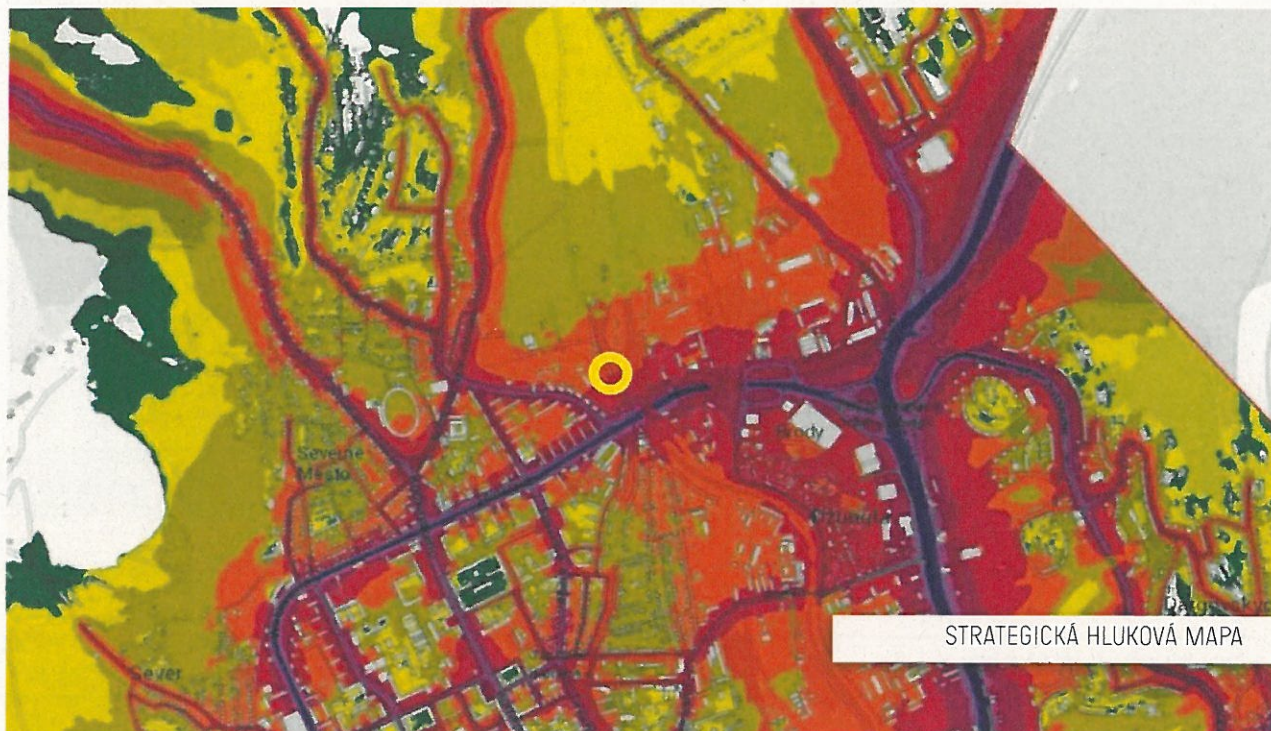
2.4 RADÓNOVÉ RIZIKO

Zo známych prírodných rádionuklidov je v území, v ktorom sa nachádza pozemok, evidovaný jedine výskyt prírodného izotopu radónu ^{222}Rn , obsiahnutého v pôdnom vzduchu. Na základe mapy výskytu prírodnej rádioaktivity sa pozemok nachádza v území so stredným rizikom výskytu ^{222}Rn . Pre stredné riziko výskytu ^{222}Rn v podloží je postačujúca ochrana stavby formou mechanickej protiradónovej bariéry na konštrukciách, ktoré sú v kontakte so zemínou.



2.5 HLUKOVÁ ZÁŤAŽ

Na základe údajov zo Strategickej hlukovej mapy Košickej aglomerácie - stav v roku 2011 (spracovateľ EUROSENSE, s.r.o. a EUROAKUSTIK, s.r.o., 2015) sa pozemok nachádza v intervale ekvivalentnej hladiny hluku $L_{dvn} = 55 \text{ dB} \leq 60 \text{ dB}$.



2.6 BIOTICKÁ ZLOŽKA - MÚSES

V zmysle návrhu MÚSES - Miestny územný systém ekologickej stability (SAŽP, 2013) sa pozemok nachádza v bezprostrednej blízkosti severného zakončenia mestského biokoridoru regionálneho významu BK-R (M) I. Park v Barci - Verejný cintorín - Fakultná nemocnica na Rastislavovej ulici - Komenského park - Park pred poliklinikou Sever - Botanická záhrada UPJŠ a cintorín Rozália - Park Anička. Relevantný úsek tohto biokoridoru v blízkosti pozemku predstavuje koryto Čermel'ského potoka so svojou pobrežnou zeleňou. V rámci MÚSES je uvedený biokoridor charakterizovaný nasledovne:

„Biokoridor prepája významné mestské biocentrá od juhu smerom na sever, spája BC-R(M) Park v Barci so zaujímavou drevinovou skladbou, cez zeleň cintorína so špecifickou pôvodnou i sekundárnou skladbou (BC-R (M) Verejný cintorín a záhradkárská osada), vyhradenú parkovú zeleň v areáli nemocnice (BC-R(M) Fakultná nemocnica, Rastislavova ulica), čerstvo zrekonštruovanú zeleň parkov na Komenského ulici (BC-R(M) Komenského park, Park pred poliklinikou Sever) cez domácu i introdukovanú zeleň Botanickéj záhrady UPJŠ a cintorína Rozália (BC-R (M) Botanická záhrada UPJŠ a Cintorín Rozália) až po veľké plochy parkovej zelene v prírodnom parku Anička (BC-R (M) prírodný park Anička). Funkčnosť koridoru je obmedzená veľkým množstvom stresových faktorov, najmä súvisiacich s dopravou, čiastočne s bývaním.“

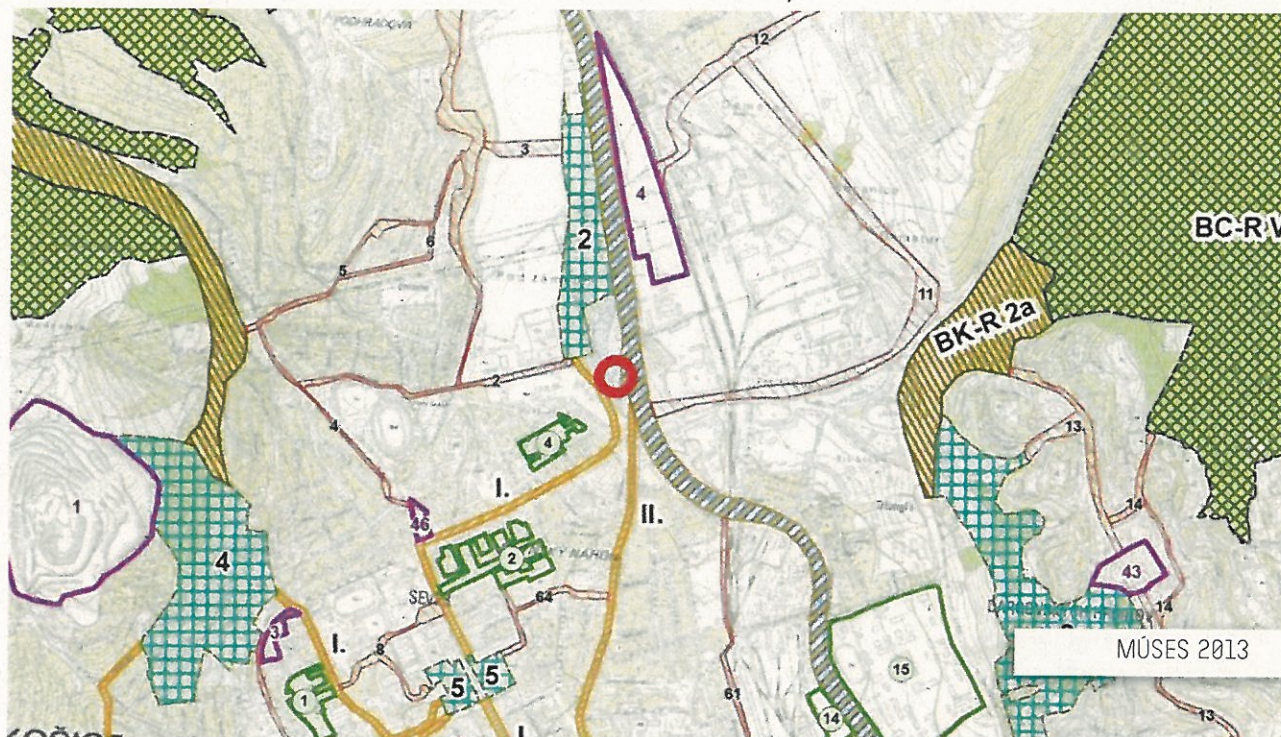
Pre tento biokoridor sú v MÚSES navrhované nasledovné ekostabilizačné opatrenia:

„Na vyčlenenej trase biokoridoru je potrebné:

- *nezmenšovať plochy zelene vyššie menovaných plôch, v prípade priestorových*
- *možnosti je vhodné zahusťovať dreviny parkov, cintorína, ochrannej zelene železnice*
- *a alejí (aj o krovité poschodie),*
- *pri výsadbe preferovať domáce druhy drevín, vzrastlé dreviny pravidelne ošetrovať.*

- v husto zastavaných častiach je potrebné hľadať cestu, ako motivovať majiteľov pozemkov pri domoch na ich zazelenenie,
- pravidelne odstraňovať nálety invázičných druhov rastlín na vyčlenenej trase biokoridoru,
- zabrániť znečisťovanie územia na vyčlenenej trase biokoridoru nelegálnymi skládkami odpadov."

V širšom okolí pozemku sa nachádza aj biokoridor nadregionálneho významu BK-NR Hornád a mestské biocentrum regionálneho významu BC-R (M) 2 - Prírodný park Anička. Navrhované ekostabilizačné opatrenia týchto dvoch prvkov MÚSES však nemajú priamy vplyv na výstavbu na pozemku.



2.7 TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

Poznámka: Priebehy rozvodov inžinierskych sietí v okolí pozemku sú zakreslené vo výkrese C.2-Situácia stavby

VODOVODNÁ SIET'

Na základe vyjadrenia VVS, a.s. (List č. 23059/2020/Ko, zo dňa 04.03.2020) sa priamo v okolí pozemku nenachádza verejný rozvod vodovodu. Najbližšia vetva verejného vodovodu sa nachádza na C-KN parc. č. 5458/310, ktorý je však od pozemku oddelený korytom Čermel'ského potoka a z tohto dôvodu nie je predpoklad, že by bol využiteľný pre napojenie pozemku na verejnú vodovodnú sieť.

KANALIZAČNÁ SIET'

Paralelne s juhovýchodným okrajom pozemku je vedená trasa splaškovej kanalizácie DN 2180/2130, ktorá následne pretína pozemok v jeho južnej časti. Revízná šachta, umiestnená na tejto vetve verejnej kanalizácie, má dno uložené cca 5,48 m pod úrovňou terénu, čo zodpovedá aj hĺbovému uloženiu samotnej trasy KN.

DISTRIBUČNÁ SIET' ELI NN

Na východnej strane pozemku je v rámci C-KN parc. č. 8233/6 vedená trasa káblového NN rozvodu ELI, na ktorej priebehu je umiestnený aj stĺp ELI NN, z ktorého je vyvedený vzdušný NN kábel smerujúci k vodnej elektrárni pri koryte rieky Hornád.

PLYNOFIKAČNÁ SIET'

Na ul. Pod šiancom je trasovaný verejný STL plynovod DN150 - ocel' s tlakovým pásmom od 50 kPa do 100 kPa.

2.8 OCHRANNÉ PÁSMO A OBMEDZENIA

Poznámka: Uvádzané sú iba tie ochranné pásma, regulačné mechanizmy a prípadné obmedzenia, ktoré majú priamy vplyv na výstavbu a s ňou súvisiace využitie pozemku.

PÁSMO POBREŽNÝCH POZEMKOV

V zmysle vyhl. č. 211/2005 Z.z. Min. ŽP, ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov je Čermeľský potok evidovaný ako vodohospodársky významný tok pod poradovým číslom 550, s číslom hydrologického poradia 4-32-03-065. V zmysle zák. č. 364/2004 Z.z. - Zákon o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), § 49 môže správca vodného toku využívať pri výkone správy vodného toku pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami sa u vodohospodársky významných tokov v zmysle uvedeného ustanovenia myslí pásmo pozemkov o šírke do 10,0 m od brehovej čiary. V zmysle §50 uvedeného zákona platia pre pobrežné pozemky nasledovné ustanovenia:

umožniť správcovi vodného toku výkon jeho oprávnenia,

- (1) Vlastník pobrežného pozemku je povinný
 - a) Umožniť správcovi vodného toku výkon jeho oprávnenia,
 - b) dbať o ochranu vôd a zdržať sa činností, ktoré môžu ovplyvniť prirodzený režim vôd vo vodnom toku, znečistiť vodu alebo inak ohroziť jej kvalitu, znemožniť alebo sťažiť riadnu prevádzku a údržbu vodného toku a s ním súvisiacich vodných stavieb,
 - c) umožniť za náhradu umiestnenie a prevádzku ciach, vodočtov, vodomero a iných meracích zariadení na zisťovanie údajov o vodnom toku alebo plavebných znakov.
- (2) Výšku náhrady podľa odseku 1 písm. c) navrhne ten, kto uvedené zariadenie osádza. Ak vlastník pobrežného pozemku nesúhlasí s navrhnutou výškou náhrady, rozhodne o nej súd; nárok na náhradu škody nie je týmto dotknutý.
- (3) Orgán štátnej vodnej správy môže vlastníkom pobrežných pozemkov bez náhrady zakázať vytínať stromy a kry zabezpečujúce stabilizáciu koryta.
- (4) Ak ide o pobrežný pozemok pri drobnom vodnom toku, je jeho vlastník povinný udržiavať breh v takom stave, aby sa netvorili prekážky, ktoré bránia nehatenému odtoku vody, sťažujú alebo znemožňujú prístup k vodnému toku alebo podporujú usadzovanie plavenín alebo ukladanie splavenín.
- (5) V prípade pochybností o určení hranice pobrežného pozemku rozhoduje orgán štátnej vodnej správy.

OP LETISKO KOŠICE

Z vyhlásených ochranných pásiem Letiska Košice vyplývajú nasledovné výškové obmedzenia stavieb, zariadení, stavebných mechanizmov a porastov a pod., ktoré sú nasledovné:

- ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru v smere vzletu (sklon 1,43% - 1,70) s výškovým obmedzením 231 – 419 m n m Bpv,
- ochranné pásmo vzletového a približovacieho priestoru v smere vzletu 19 (sklon 1,43% - 1:70) s výškovým obmedzením 280-327 m.n.m. Bpv,
- ochranné pásmo prechodových plôch (sklon 12,5% - 1:8) s výškovým obmedzením 231-265 m n m Bpv,
- ochranné pásmo vodorovnej roviny s výškovým obmedzením 265 m n m Bpv,
- ochranné pásmo kuželovej plochy (sklon 4% - 1:25) s výškovým obmedzením 265- 465 m n. n. Bpv,
- ochranným pásmom so zákazom stavieb a to:
 - ochranným pásmom prevádzkových plôch letiska – v tomto ochrannom pásme je zakázané:
 - trvalo alebo dočasne zriaďovať akékoľvek stavby (budovy, ploty, komíny, stožiare, nadzemné vedenia VN a VVN a podobne),

- zvyšovať alebo znižovať terén tak, aby sa tým porušila plynulosť povrchu, -vysadzovať stromy, kry alebo iné výškové porasty,
- trvalo alebo dočasne umiestňovať vozidlá, hospodárske alebo stavebné stroje a iné predmety,
- ochranným pásmom záujmového územia letiska – je stanovené ako plocha výhľadovo využiteľná na výstavbu letiskových objektov a zariadení.

Kedže sa jednotlivé ochranné pásma prelínajú, je záväzná výška stanovená ochranným pásmom s nižšou hodnotou.

Z uvedených OP dosahuje na pozemku najnižšiu úroveň OP vzletových a približovacích priestorov, ktoré v rámci pozemku vytvára obmedzenie pre výškové usporiadanie objektov max. do 320 m.n.m. Bpv. Vzhľadom na priemernú výšku terénu = 213 m.n.m. Bpv, vytvára toto OP obmedzenie výšky max. do 107,0 m od úrovne terénu.

OP VEREJNEJ KANALIZÁCIE DN 2180/2130

V zmysle zák. č. 422/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, § 19, b) je pre uvedenú trasu verejnej kanalizácie ustanovené OP 2,5 m (3,565 m od osi uloženia), vymedzené vodorovnou vzdialenosťou odvonkajšieho pôdorysného okraja kanalizačného potrubia na obe strany. Uvedené OP vytvára na pozemku obmedzenie pre výstavbu, v rámci ktorého je zakázané:

- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnej kanalizácii, alebo ktoré by mohli ohroziť jej technický stav,
- b) vysádzať trvalé porasty,
- c) umiestňovať skládky,
- d) vykonávať terénne úpravy.

OP VEREJNÉHO ROZVODU PLYNU STL 1 DN 150

V zmysle zák. č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov je pre uvedený verejný rozvod plynu stanovené OP 1,0 m, vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Zriaďovať stavby 17b) v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.

2.9 REGULÁCIA PODĽA PLATNEJ ÚPD

Územie je regulované platným územným plánom obce - Územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice (ÚPN HSA KE) - stav zmien a doplnkov z mája 2018. ÚPN definuje pozemok ako súčasť polyfunkčnej plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a verejnej zelene. V zmysle záväzných regulatívov pre usporiadanie územia HSA Košice, platia pre predmetnú polyfunkčnú plochu nasledovné regulatívy:

B. Urbanistická koncepcia

10. U polyfunkčných plôch musí byť podiel druhej funkcie minimálne 20 % i prípadnej tretej funkcie minimálne 20% z celkovej plochy lokality.
13. na území, na ktoré nie je spracovaný územný plán zóny, alebo ktoré nemá stanovené koeficienty využitia územia týmto územným plánom individuálne, sa pre jednotlivé funkcie, mimo územia mestskej pamiatkovej rezervácie, určujú tieto minimálne percentuálne podiely zelene z pozemku, na ktorom je navrhovaná výstavba:
 - plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia: 30%
14. Umiestňovanie reklamných stavieb

Územie, v ktorom sa nachádza stavebný pozemok spadá v zmysle ustanovenia o reklamných stavbách do priestoru U9, , v ktorom je možné umiestňovať reklamné stavby nasledovnej kategórie:

R1 - reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m²

R1a - stavby pevne spojené s inou stavbou

R1b - stavby pevne spojené so zemou

R2 - reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je 3 a viac m² nie však ako 20 m²,

R2a - stavby pevne spojené s inou stavbou

R2b - stavby pevne spojené so zemou

Všeobecné podmienky umiestňovania reklamných stavieb

Pre všetky typy reklamných stavieb pevne spojených s inou stavbou sa určujú nasledovné podmienky:

a) reklamné stavby umiestňované na stĺpoch verejného osvetlenia, stĺpoch trakčného vedenia, alebo na iných stĺpoch môžu mať najväčšiu informačnú plochu 1,2 m² a nesmú zasahovať do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie, do priechodzieho profilu pešej komunikácie ani priechodového profilu dráhy.

b) reklamné stavby umiestňované na budovy a nadzemné stavby

- sa osadzujú v parteri budov v maximálnej výške po kordónovú rímsu
- pokiaľ budova nemá členenie fasády rímsami, reklamné stavby nesmú byť umiestnené nad úrovňou stropu 2. nadzemného podlažia
- pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jednu spoločnú reklamnú stavbu
- reklamné stavby sú hľadiska veľkosti, tvaru, materiálového riešenia v primeranej výtvarnej a dizajnovej kvalite, kvalitu návrhu posudzuje útvár hlavného architekta
- reklamné stavby propagujú len prevádzky umiestnené v danom objekte, pričom pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je možné povoliť len jednu spoločnú reklamnú stavbu
- reklamné stavby sú štýlovo súrodé s architektúrou objektu s ktorým sú pevne spojené
- pomer šírky a výšky a podnože reklamných stavieb je v prípade typu R1 2:3 s podnožou, v prípade typu R2 a R3 3:8:3.

D. Technická infraštruktúra

I. Vodné hospodárstvo

1. Úprava odtokových pomerov

d) vytvárať podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území mesta (vsakovaním, zachytávaním v nádržiach, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely)

