



MESTO KOŠICE

Magistrát mesta Košice

GESTIÓN, s.r.o.
Tomášiková 19
040 01 Košice

Váš list číslo/zo dňa
04.03.2021

Naše číslo
MK/C/2021/00443-2

Vybavuje/linka
Ing. arch. Jana Novacká/ kl. 809
Ing. arch. Martin Richnavský

Košice
21.04.2021

Vec

Žiadosť o stanovisko k PD pre zmenu územného rozhodnutia - Polyfunkčný objekt KLAS, Cesta pod Hradovou, parc. č. 7132/266, 7321/1, 7100 a i., k. ú. Severné Mesto

Na základe Vašej žiadosti o stanovisko k projektovej dokumentácii (ďalej len PD) pre zámer výstavby polyfunkčného objektu KLAS, na parcelách KN-C č. 7132/1, 263, 264, 265, 266, 267 a 268, 7321/1, 6564/8 a 9, 7100, 7102, 7103, 7104, 786/28, 2789/26A a 2799/26B, katastrálne územie Severné Mesto, Vám referát Útvar hlavného architekta mesta Košice dáva nasledovné vyjadrenie:

Pre predmetné územie bolo v minulosti vydané právoplatné územné rozhodnutie MK/A/2019/04246-38/I/KRA zo dňa 14.10.2019 pre stavbu „Bytový dom Podhradová“, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.03.2020. Predložená PD rieši návrh bytového domu s polyfunkciou KLAS ako zmenu vydaného územného rozhodnutia.



Obr. 1 - Výrez z ortofotomapy

Predmetom pôvodnej dokumentácie bol návrh bytového domu s 1 podzemným podlažím a 7 nadzemnými podlažiami. V rámci bytového domu bolo navrhnutých 35 bytových jednotiek a jeden nebytový priestor (prevádzka lekárne). Návrh stavby „Bytový dom s polyfunkciou KLAS“ rieši zmenu územného rozhodnutia a to rozšírením stavby a zväčšením podlažnosti. Navrhovaný objekt pozostáva z jedného podzemného a 9 nadzemných podlaží.

Predložený zámer rieši návrh polyfunkčného bytového domu (ďalej len BD) s 1 podzemným podlažím a 9 nadzemnými podlažiami (posledné podlažie je ustúpené), s prenajímateľnými priestormi pre základnú občiansku vybavenosť, situovanými v parteri navrhovaného objektu. Navrhovaný objekt je funkčne rozdelený na 3 celky a to parkovanie (1.pp a 1.np), polyfunkčné priestory tvorené nájomnými jednotkami obchodu a služieb (1.np a 2.np) a bývanie (3.np až 9.np). Objekt je navrhovaný v celkovej skladbe 82 bytov, z toho je 6 jednoizbových, 42 dvojizbových, 30 trojizbových a 4 štvorizbové byty, ku ktorým je v predloženej projektovej dokumentácii spracovaný výpočet potrieb statickej dopravy v zmysle ukazovateľov STN 73 6110/Z2 v celkovom počte 135 parkovacích stojísk (bez rezervy), z toho 6

stojísk pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. V projektovej dokumentácii je v rámci objektu navrhované podzemné parkovanie, vo veľkej miere ako dvojrakové, čo nie je vyhovujúcim riešením vzhľadom na skladbu bytov v objekte (len 4 byty nad 90 m², pre ktoré by bolo takéto riešenie akceptovateľné). Podzemné parkovanie je doplnené o časť parkovania na úrovni I.NP so vstupom z komunikácie vedenej za navrhovaným BD, ktorá má zároveň sprístupniť zásobovací priestor pre prenajímateľné priestory. V projektovej dokumentácii je navrhovaných 29 krytých exteriérových parkovacích stojísk v podlubi BD a 20 exteriérových stojísk na teréne za objektom BD, ktoré sú situované na parcelách vo vlastníctve mesta Košice a sú predmetom zámeny.

Na základe pôvodne predloženej dokumentácie nebolo možné skontrolovať splnenie záväzného regulatívu ÚPN-HSA Košice - požadovaného minimálneho podielu zelene (bez zástavby) z riešeného pozemku vo výške 40%. Z toho dôvodu ÚHA vypracoval metodické usmernenie výpočtu na grafickom podklade, podľa ktorého bol podiel zelene na pozemku vo vlastníctve investora vo výške 27%, s deklarovanými plochami mestských pozemkov navrhované na odkúpenie/prenajatie celkom 37%. Po konzultácii, bola spracovateľom projektovej dokumentácie predložená dňa 29.3.2021 upravená koordináčna situácia a technická správa, v rámci ktorých boli deklarované ďalšie plochy vo vlastníctve mesta Košice ako súčasť riešeného pozemku v takej miere, aby bol minimálny podiel zelene na pozemku splnený. Napriek tomu spracovateľ jasne nepreukázal splnenie podielu zelene, ÚHA preto následne upravilo metodické usmernenie výpočtu a overilo výsledné splnenie požiadavky územného plánu pre podiel zelene z pozemku - 41%. Pre všetky pridružené plochy k riešenému územiu, ktoré nie sú vo vlastníctve žiadateľa, je potrebné k územnému aj stavebnému konaniu deklarovať majetkoprávny vzťah (zmluva o budúcej zmluve, nájomná zmluva,/ kúpnopredajná zmluva).

K predmetnej veci sme sa v minulosti vyjadrovali listom MK/C/2021/00236-16, v ktorom boli na základe preštudovania predloženej architektonickej štúdie stanovené požiadavky na prepracovanie projektovej dokumentácie. Po preštudovaní projektovej dokumentácie (zmena územného rozhodnutia), konštatujeme, že po splnení požiadavky na majetkoprávne vysporiadanie, bude možné konštatovať súlad projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia s platným ÚPN-HSA. Zároveň konštatujeme, že dňa 20.4.2021 bola v rámci rokovania doplnená projektová dokumentácia o schému výšky zástavby, vrátane výškového zamerania okolitých budov, ktorou bola preukázaná maximálna akceptovateľná výška navrhovanej zástavby (262,57 m. n. m. BPV).

Pre ďalšie pokračovanie v spracovaní projektovej dokumentácie odporúčame:

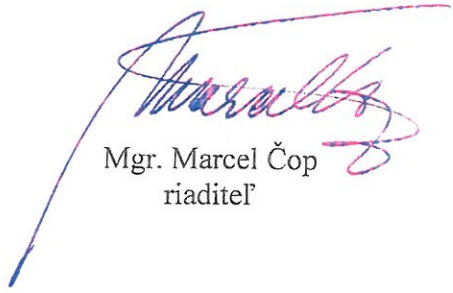
- prerokovať zámer výstavby (PD pre zmenu územného rozhodnutia) s MČ Košice – Sever;
- prehodnotiť systém parkovania v podzemných podlažiach takým spôsobom, aby neboli za sebou radené dva rady odstavných stojísk;
- návrh verejného priestranstva riešiť v PD takým spôsobom, aby bolo jednoznačným a nespochybniteľným verejným a obchodným centrom sídliska, s dôrazom na kvalitu verejného priestoru a zelene, so zabezpečením bezpečnosti a bezbariérovosti;
- k územnému a stavebnému konaniu deklarovať majetkoprávny vzťah (zmluva o budúcej zmluve, nájomná zmluva,/ kúpnopredajná zmluva) k parcelám v majetku mesta Košice zarátavaných do podielu zelene z pozemku - nutnosť preukázania súladu s ÚPN-HSA;

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme:

- spracovať projekt sadových úprav a riešiť revitalizáciu zelene pred navrhovaným BD na parcele č. 7132/1 (v majetku mesta Košice) krajinárskymi zásahmi ako centrálny verejný priestor, spolu s riešením predpočia navrhovaného pastoračného centra domu pri kostole sv. Ondreja. Koordinácia týchto zámerov je z územnoplánovacieho hľadiska nevyhnutná. vzhľadom na prepojenie existujúcich a navrhovaných peších ťahov a ich napojenie na verejné priestranstvá a zastávky MHD. ÚHA je ochotný zastrešiť a byť súčinný pri rokovaní mesta Košice, MČ Košice – Sever, rímskokatolíckej cirkvi – farnosť Podhradová s investorom a projektantom Bytového domu pri riešení problematiky centrálneho verejného priestoru Sídliska Podhradová.

Projektovú dokumentáciu Vám vraciame. Výkres koordinačnej situácie si v jednej kópii nechávame pre naše archívne účely, druhú kópiu (s razítkom od Odd. Útvaru hlavného architekta - *Mesto Košice*) Vám zasielame ako prílohu k tomuto stanovisku.

S pozdravom



Mgr. Marcel Čop
riaditeľ

Prílohy:

- Projektová dokumentácia
- Doplnenie PD - *Dodatočne zaslaná upravená koordinačná situácia s razítkom od Odd. Útvaru hlavného architekta (Mesto Košice), upravený výkaz výmer,*
- Doplnenie PD - *Dodatočne zaslaná Schéma výšky zástavby a Výškové zameranie okolitých budov*

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.

