

URBAN JUNGLE PARK



A. SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Stavba : **URBAN JUNGLE PARK**
Slovenská ul., 042 65 Košice I

Objednávateľ : **URBAN JUNGLE PARK s.r.o., 080 01 Župčany 72, okr. Prešov**

Generálny projektant : **DESIGNERS, s.r.o., Ing. arch. Peter Steiniger**
autorizovaný architekt SKA 1074 AA
Sídlo : Jiráskova 63, 080 05 Prešov
Ateliér (korešpondenčná adresa) : Kpt. Nálepku 6, 080 01 Prešov
Tel.: 0903 603 796, E-mail : steiniger.peter@sosarchitekti.sk

Vypracoval : **Ing. arch. Peter Steiniger, autorizovaný architekt SKA**

Stupeň PD : **Dokumentácia pre stavebné povolenie**

Dátum : **09/2021**

- A.1 Identifikačné údaje
- A.2 Základné údaje charakterizujúce stavbu
- A.3 Prehľad východiskových podkladov, vykonané prieskumy, merania, záznamy
- A.4 Členenie stavby na stavebné objekty
- A.5 Zdôvodnenie stavby
- A.6 Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov územia
- A.7 Etapizácia, lehoty výstavby
- A.8 Vecné a časové väzby na okolitú výstavbu a súvisiace investície
 - A.8.1 Železničná trať / návrh opatrení na elimináciu účinkov prevádzky ŽSR
 - A.8.2 Prekládka vzdušného NN vedenia na parcele investora pozdĺž ulice Slovenskej
 - A.8.3 Realizácia rekonštrukcie a úpravy existujúceho VN vedenia a trafostanice
 - A.8.4 Spätné úpravy spevnených plôch a komunikácií po realizácii IS a napojení na ul. Slovenskej
 - A.8.5 Realizácia ozelenenia areálu a jeho najbližšieho okolia vo vzťahu k susedným nehnuteľnostiam
- A.9 Spôsob plnenia požiadaviek na stavbu vyplývajúcich z podmienok územného rozhodnutia**

Prílohy

Príloha č.1 – Vizualizácie areálu

Názov stavby :	URBAN JUNGLE PARK
Adresa :	Slovenská ul., 042 65 Košice I
Charakter stavby :	Novostavba
Miesto stavby :	
Kraj :	Košický
Okres :	Košice I
Mestská časť :	Košice - Sever
Katastrálne územie :	Severné mesto
Parcelné čísla :	C-KN 5037/1 / vlastník investor
Druh pozemku :	Zastavané plochy a nádvoria
Celková výmera :	21 970 m ²
Vlastník :	URBAN JUNGLE PARK s.r.o.
Objednávateľ PD :	URBAN JUNGLE PARK s.r.o., Župčany 72, 080 01 Župčany, okr. Prešov
Spracovateľ PD / GP:	DESIGNERS, s.r.o. / Ing. arch. Peter Steiniger autorizovaný architekt SKA reg. č. SKA 1074 AA Sídlo : Jiráskova 63, 080 05 Prešov Ateliér (korešp. adresa) : Kpt. Nálepku 6, 080 01 Prešov Tel.:0903603796, E-mail:steiniger.peter@sosarchitekti.sk
Autorský kolektív :	
• architektúra :	Ing. arch. Peter Steiniger, Ing. arch. Kamil Sedlár, Ing. Mária Drapp, Ing. Maroš Maroši, Ing. arch. Zuzana Molčan
• statika :	Ing. Matúš Rosina autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 5609 , I3 0908 196 661 / matus.rosina@gmail.com
• sadové úpravy :	Ing. Katarína Mohlerová záhradný a krajinný architekt 0948 248 767 / k.mohlerova@gmail.com
• vodovod, kanalizácia, vonkajší plynovod :	Ing. Richard Soporský autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 3326 A2, A4-24 0908 970 704 / soporskyr@gmail.com
• vykurovanie, zdravotníctvo :	Ing. Martin Kalina autorizovaný stavebný inžinier 0298 0907 914 199 / kalinam@post.sk
• VN, NN rozvody, VO elektroinštalácia, EPS, HSP :	Ing. Martin Topor, Ing. Jakub Mikloš, Ing. Vladimír Dufala, Ing. Miroslav Ruman 0918 608 820 / projekcia@topcontrol.sk
• doprava, spevnené. plochy, terénne úpravy :	Ing. Miroslav Váhovský / VÁHOPROJEKT s.r.o. autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 4759 A2 0907 930 427, vahoprojekt@vahoprojekt.sk
• požiarne ochrana :	Mgr. Jozef Kehl špecialista požiarnej ochrany, reg. č. 42/2015 0907 222 298 / kehl@poziarneprojekty.sk

- POV : **Ing. Róbert Bachinger**
0918 773 502 / robertbachinger@gmail.com
- merania hluku,
hluková štúdia : **Ing. Marián Flimel, CSc.**
autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 0127*SP*A1
0907 449 873 / marian.flimel@centrum.sk
- korózne merania : **Ing. Vladimír Akuratný / APKO SERVIS**
autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg. č. 2078*I4
0907 974 926 / apko.servis@gmail.com
- IGP : **Ing. Jakub Opočenský / GEOPOL Prešov**
0915 990 013 / geofiss@geofiss.sk
- Stupeň PD :** Dokumentácia pre stavebné povolenie
- Termín spracovania :** 09/2021

A.2 / Základné údaje charakterizujúce stavbu

• PREDMET STAVBY

Predmetom dokumentácie je riešenie polyfunkčného komplexu „**URBAN JUNGLE PARK**“ v meste Košice, časť Košice – Sever, k.ú. Severné mesto, na parcele C-KN 5037/1, v rozsahu „**právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2021/06861-08/I/KRA, vydaného Mestom Košice, pracovisko Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, dňa 28.05.2021, právoplatnosť 02.08.2021**“.

Predmetný komplex pozostáva zo zástavby radových rodinných domov (54 RRD) a polyfunkčného objektu (PAD) mestského typu s podzemnou garážou, obchodnými jednotkami v parteri (10 OJ) a ubytovacími apartmánovými jednotkami (nebytové priestory slúžiace najmä ale nie výlučne na krátkodobé ubytovanie) v nadzemných podlažiach (60 APT v PAD).

Súčasťou je realizácia technickej infraštruktúry, dopravnej obsluhy areálu a zelene, ktorá je nosným a charakteristickým prvkom areálu v rámci ekologického prístupu k tvorbe mestského obytného prostredia („JUNGLE PARK“).

Stavebný zámer sa bude realizovať na parcelách vo vlastníctve investora, dopravné napojenie a prípojky na inžinierske siete budú zasahovať do parciel vo vlastníctve mesta Košice (ul. Slovenská).

• STRUČNÝ OPIS DROBNÝCH ZMIEN PROJEKTU PRE ÚZEMNÉ KONANIE

V rámci prípravy projektu pre stavebné povolenie boli zapracované tieto drobné zmeny projektu pre územné rozhodnutie :

/ SO 201 Spevnené plochy a komunikácie – v stavebnom objekte bola upravená šírka časti verejnej účelovej komunikácie UK1 (časť južný výjazd od polyfunkčného objektu smerom k Slovenskej ulici) - táto pôvodne obojsmerná vetva sa zmenila na jednosmernú. Dôvodom bola potreba zväčšenia plochy zelene na parcele investora, ktorej plocha bola pôvodne riešená v zmysle dohody s vlastníkom v koridore šírky 3m na parcelách č. CKN 5032/11 a 5032/26 vo vlastníctve suseda fy ALCON REAL, s.r.o.. Vlastník požadoval vrátenie predmetnej pôvodne poskytnutej plochy späť z dôvodu prípravy budúcich investičných zámerov.

/ SO 203 Sadové úpravy – v stavebnom objekte bola v južnej časti areálu pozdĺž oplotenia s parcelou 5037/74 doplnená plocha zelene obohatená výraznou výsadbou drevín v polohe polovičného profilu pôvodne plánovanej komunikácie z dôvodov popísaných v predchádzajúcom odstavci. Predmetná verejná účelová komunikácia sa stala jednosmernou a vznikla nová plocha zelene.

• STRUČNÝ OPIS JESTVUJÚCEHO STAVU

Jestvujúci areál je už dlhšiu dobu nevyužívaný, v minulosti slúžil potrebám drevospracujúceho podniku PILOIMPREGNA. Po zmene investora boli na základe rozhodnutí príslušných inštitúcií zbúrané

všetky stavby, bola zrušená železničná koľajová vlečka, bola odstránená náletová zeleň, boli odhlásené prípojky inžinierskych sietí s ponechaním bodov napojenia na budúcu výstavbu (ponechanie napojenia na kanalizáciu, vodovod a elektrickú energiu pre potreby výstavby). V areáli sa aktuálne nachádza vzdušné NN vedenie na ul. Slovenskej (na hranici parcely – bude riešené ako rekonštrukcia v pôvodnej trase redukciou z multikáblového na jeden izolovaný vodič s osadením na nové stĺpy v medzerách medzi navrhovanými stavbami a reorganizáciou prepojenia existujúcich objektov na druhej strane ulice) a vzdušné NN vedenie v blízkosti železnice s existujúcou trafostanicou a VN prípojkou (existujúca VN prípojka vrátane trafostanice bude rekonštruovaná, NN vedenie bude demontované).

Dopravne je areál napojený existujúcim vjazdom a výjazdom na ul. Slovenská v jeho severozápadnej časti. Pozemok je oplotený, zo strany železnice je výškovo oddelený násypom železničnej trate Čierna n/Tisou – Žilina. Pozemok má rovinatý charakter a je pripravený na budúcu výstavbu.

• SÚLAD Z ÚPD :

Podľa platného ÚPN HSA Košice je parcela definovaná ako plocha polyfunkčnej zástavby tzn. plocha zariadení výroby, skladov a stavebnej výroby, plocha mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a obytná plocha málopodlažnej zástavby. Navrhovaný zámer je v súlade s ÚPD.

• OCHRANNÉ PÁSMA A LIMITY ÚZEMIA :

Riešené územie je situované v katastrálnom území Severné Mesto, Košice Sever, v zastavanej časti mesta.

Z hľadiska pamiatkovej ochrany areál nie je kultúrnou pamiatkou a nenachádza sa v pamiatkovom území Pamiatkovej rezervácie mesta Košice.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa záujmová plocha nachádza v území s prvým stupňom ochrany v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Podľa MUSES - u Košice (SAŽP, Prešov, 2013) je časť riešenej plochy vedená ako miestny biokoridor (BK-M) a to – 61.SM Železnica sever s ekostabilizačnými opatreniami a návrhom režimu, ktorý v návrhu rešpektujeme a významne navrhovaným riešením posilňujeme (viď. SO 203 Sadové úpravy, textová aj výkresová časť PD).

Parcela je lokalizovaná v hraniciach inundačného pásma Q100 rieky Hornád, ktoré má len informatívny charakter (toto pásmo nie je záväzne určené). Aj napriek tomu je v návrhu uvažované s preventívnymi opatreniami, ktoré by zabránili prípadným škodám do doby vyriešenia protipovodňovej ochrany (zdvihnutá niveleta stavieb, neumiestňovanie bariér v území a pod.).

Do parcely zasahuje železničné ochranné pásmo, ktoré slúži na ochranu dráhy a na ochranu prevádzky na dráhe v zmysle zákona o dráhach č. 164/1996 Zb. Ochranné pásmo je vymedzené priestorom šírky 60m od osi krajnej koľaje. V priestore ochranného pásma je možné umiestniť stavby za podmienok dodržania požiadaviek a parametrov definovaných vlastníkom a správcom trate (podrobnejší popis opatrení v navrhovaného riešenia je spracovaný v časti projektu G. Dokumentácia pre ŽSR , v textovej a výkresovej časti).

Existujúce inžinierske siete na parcele investora sú v zmysle vyjadrení jednotlivých správcov len inžinierske siete v správe VSD, a.s. (NN vzdušné vedenie na hranici s ul. Slovenskou, VN vzdušné vedenie v blízkosti železnice s trafostanicou). Existujúca NN trasa na hranici so Slovenskou ulicou a existujúca VN prípojka zo strany od železnice vrátane trafostanice bude v rámci projektu predmetom rekonštrukcie v zmysle vyjadrení ich správcu – VSD (viď popis v jednotlivých stavebných objektoch PD, SO 606 Rekonštrukcia VN prípojky, SO 607 Preložka NN vedenia). **Ostatné siete sa na parcele investora nenachádzajú.**

Existujúce inžinierske siete v priestore železničnej dráhy (parcela č. KN = 8369/1 – vých. hranica / železničná trať Žilina – Čierna n/Tisou (100,2 - 100,4 km) boli geodeticky zamerané a vytýčené a sú zakreslené v časti C-D. Koordinačná situácia stavby, ako aj vo všetkých situáciách stavebných objektov inžinierskych a stavebných objektov projektu. V zmysle predmetného zamerania ich lokalizácia ani ich ochranné pásma nezasahujú do parcely stavebníka.

Existujúce inžinierske siete na ulici Slovenská boli vytýčené a geodeticky zamerané a sú zapracované v koordinačnej situácii stavby. Na tieto siete sa v zmysle podmienok ich správcov budú napájať navrhované rozvody TI a prípojky.

Pred realizáciou stavby a napojení na tieto siete technickej infraštruktúry, pri umiestnení nových inžinierskych sietí a pri akýchkoľvek zemných prácach je potrebné bezpodmienečne vytýčiť všetky existujúce inžinierske siete a dodržať ich ochranné pásma v zmysle STN EN 73 6005 (priestorová úprava vedení technického vybavenia) a po realizácii a napojení uviesť terén a povrchy do pôvodného stavu. Zároveň je potrebné dodržať bez výhrady požiadavky jednotlivých správcov TI. Zvláštne a osobitné opatrenia počas výstavby, v dotyku s inžinierskymi sieťami, revíznymi šachtami a ostatnými objektmi a zariadeniami sú spresnené v samostatných projektových riešeniach podľa jednotlivých stavebných objektov.

• VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA :

- Majetkovou hranicou

/p.č. C-KN 5037/1 k.ú. Severné Mesto, Košice-Sever, LV 14082 (zast. plochy a nádvorí = 21.970m²) - uvoľnená parcela vo vlastníctve investora - na tejto parcele sa realizuje polyfunkčný komplex vrátane komplexnej dopravnej a technickej infraštruktúry, sadových a ostatných úprav areálu

- Majetkovou hranicou - ohraničenie susednými parcelami

/ p.č. C-KN = 5032/11, 5032/26 - severná hranica (areál ALKON REAL, s.r.o.)

/ p.č. C-KN = 5037/74 - južná hranica (súkromný vlastník)

/ p.č. C-KN = 8369/1 - vých. hranica (želez. trať Žilina – Čierna n/Tisou (100,2 - 100,4 km)

/ p.č. E-KN = 1747/4 - záp. hranica (chodník a MK na ul. Slovenskej, vlastník Mesto KE)

- Majetkovou hranicou – parcely, do ktorých zasahuje stavba napojením na technickú infraštruktúru

p.č. C-KN = 8290/6 – ul. Slovenská (vlastník Mesto Košice)

/ na parcele bude realizované napojenie na IS, stavebná úprava verejného vodovodu

p.č. E-KN = 1747/4 – ul. Slovenská (vlastník Mesto Košice)

/ na parcele bude realizované napojenie na inžinierske siete, dopravné napojenie areálu na MK

p.č. C-KN = 8292/8 – ul. Alvinczyho / Rampová (vlastník Mesto Košice)

/ na parcele bude realizovaná stavebná úprava existujúceho verejného vodovodu

p.č. C-KN = 5032/11 – susedný areál (vlastník ALKON REAL, s.r.o)

/ do parcely čiastočne zasahuje rekonštrukcia NN vedenia pozdĺž ulice Slovenskej

- Lokalitou

Lokalita sa nachádza v zastavanom území hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice, v juhovýchodnom cípe katastrálneho územia Severné mesto, na hranici mestských častí Košice – Staré mesto a Košice – Džungľa. Riešeným územím prechádza hranica medzi priemyselnou časťou Košíc, koncentrovanou okolo hlavnej železničnej trate a regulovaným tokom rieky Hornád a na druhej strane existujúcou zástavbou RD na Moravskej, Českej a Slovenskej ulici. V poslednom období prebieha transformácia zástavby v priestore medzi ul. Slovenskou a železničnou traťou smerom k polyfunkčnej zástavbe s prevahou obytnej funkcie, pretože mnohé výrobné-skladové areály ukončili prevádzku. Tieto uvoľnené parcely nabierajú na význame kvôli nedostatku stavebných parciel pre obytnú zástavbu, vzhľadom k ich dobrej väzbe na existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru a vzhľadom na ich dobrú dostupnosť k centru mesta Košice (dostupná vybavenosť a služby, napojenie na biokoridor okolo rieky Hornád a pod.).

• KAPACITY, PLOŠNÁ A PRIESTOROVÁ BILANCIA, PARAMETRE POLYFUNKČ. SÚBORU :

/ Plocha riešeného územia

- 21.970 m²

/ Plocha pre RRD (rádové rodinné domy) z celkovej plochy parcely

- 9.390 m² / 43 %

/ Plocha pre PAD (polyfunkčný objekt) z celkovej plochy parcely

- 12.580 m² / 57 %

/ počet radových rodinných domov (RRD)

- 54

/ počet ubytovacích jednotiek / typické podlažie / ustúpené podlažie

- 60 / 18 / 6

/ počet obchodných priestorov

- 10

/ maximálna obsadenosť osobami spolu v jednom čase (RRD + PAD)

- 376 (216 + 160)

/ počet zamestnancov v obchodných priestoroch a v správe objektu

- 40

ZASTAVANOSŤ PARCELY

/ koeficient zastavanosti RRD (rádové rodinné domy TYP 1)	- 0,39
/ koeficient zastavanosti RRD (rádové rodinné domy TYP 2)	- 0,27
/ koeficient zastavanosti PAD (polyfunkčný objekt)	- 0,26
/ koeficient zastavanosti areálu – KZ	- 0,30

CELKOVÁ ZASTAVANOSŤ PARCELY

/ Plocha parcely	- 21.970 m ²
/ zastavaná plocha pre PAD (plocha parcely PAD = 12.580m ²)	- 3.295 m ²
/ zastavaná plocha pre RRD (plocha pre RRD (9.390m ²))	- 3.490 m ²

ZASTAVANOSŤ RADOVÝCH RD / RD 1 - s menšou parcelou - 48 RD /

/ plocha parcely RD 1 = 165,93m ²
/ zastavaná plocha RD 1 = 64,63 m ²
/ plocha zelene RD 1 = 66,55 m ²
/ plocha parkovanie RD 1 (zatrávňovanie dielce) = 25,00 m ²
/ plocha chodník RD 1 = 09,75 m ²

ZASTAVANOSŤ RADOVÝCH RD / RD 2 - s väčšou parcelou - 6 RD /

/ plocha parcely RD 2 = 237,55 m ²
/ zastavaná plocha RD 2 = 64,63 m ²
/ plocha zelene RD 2 = 138,17 m ²
/ plocha parkovanie RD 1 (zatrávňovanie dielce) = 25,00 m ²
/ plocha chodník RD 1 = 09,75 m ²

ZASTAVANOSŤ POLYFUNKČNÝ OBJEKT (PAD)

/ zastavaná plocha pre PAD	- 3.295 m ²
/ plocha komunikácií	- 2.487 m ²
/ plocha komunikácií pred RRD	- 457 m ²
/ plocha chodníkov okolo hlavnej komunikácie	- 805 m ²
/ plocha chodníkov pred PAD	- 352 m ²
/ plocha chodníkov pred RRD	- 395m ²
/ plocha parkovanie pre PAD	- 503 m ²

PODIELY ZELENE

/ koeficient zelene RRD (rádové rodinné domy TYP 1)	- 0,40
/ koeficient zelene RRD (rádové rodinné domy TYP 2)	- 0,58
/ koeficient zelene PAD (polyfunkčný objekt)	- 0,37
/ koeficient zelene areálu - KZE	- 0,39

STATICKÁ DOPRAVA

(potreby statickej dopravy je potrebné dimenzovať v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 - Projektovanie miestnych komunikácií, podľa novelizovaného platného dodatku Z2, ktorý sa týka metodiky výpočtu potrieb parkovacích státí zabezpečiť potreby statickej dopravy na vlastnom pozemku)

/ počet parkovacích miest spolu / z toho ZTP	- 348 PM / 10 PM ZTP
/ z toho v podzemnej garáži	- 201 PM / 8 PM
/ z toho na teréne pri železnici (exteriér)	- 39 PM / 2 x elektronabíjačka
/ z toho na teréne pri RRD / z toho ZTP	- 108 PM / 2 PM

(2 miesta pre každý RRD priamo pred objektom (54x2=108, zvyšných 11PM pri PAD pri železnici)

Pozn. podrobný výpočet je zdokumentovaný v kapitole SO 201 Spevnené plochy a komunikácie, časť Statická doprava

OBJEKTY / PLOCHY

/ index podlažných plôch - IPP	- 0,85
--------------------------------	--------

RRD – rádové rodinné domy

/ plocha parcely 1 RRD (RD 1 s menšou parcelou)	- 165,93 m2
/ plocha parcely 1 RRD (RD 2 s väčšou parcelou - 6ks)	- 237,55 m2
/ zastavaná plocha 1 RRD	- 64,63 m2
/ zastavaná plocha RRD spolu	- 3.490 m2
/ úžitková plocha RRD spolu	- 7.068 m2
/ podlažná plocha RRD spolu	- 8.934 m2

PAD – polyfunkčný objekt (PAD)

/ celková plocha parcely	- 21.970 m2
/ plocha parcely pre PAD	- 12.580 m2
/ zastavaná plocha PAD	- 3.295 m2
/ podlažná plocha PAD	- 10.517 m2
/ úžitková plocha PAD	- 15.791 m2
/ úžitková plocha PAD / časť 2–5.NP spolu / všetky priestory bez balkónov	- 5.994 m2
/ úžitková plocha PAD / časť 1.NP spolu / komerčné priestory, správa, zázemie	- 2.871 m2
/ úžitková plocha PAD / časť podzemná garáž	- 6.925 m2
/ obostavaný priestor nadzemnej časti stavby	= 28 681 m3

Výpočet plôch je zdokumentovaný v časti C.D Celková situácia stavby, výkres D 002 Situácia osadenia a parametrov objektov

A.3 / Prehľad východiskových podkladov

- Územný plán HSA Košice s navrhovanými zásadami využitia územia, jeho prípustnou záťažou, koncepciou prevádzky a technickej infraštruktúry vrátane ostatných záväzných dokumentov mesta Košice
- Územnoplánovacia informácia k zámeru využitia územia
- Miestny územný systém ekologickej stability mesta Košice (Slovenská agentúra životného prostredia Banská Bystrica, Centrum plánovania prírodných a energetických zdrojov Prešov, Prešov, 2013 v časti 6.2.2 Biokoridory a *Tab. č. 52 : Prehľad vyčlenených biokoridorov na území mesta Košice*) (SAŽP, Prešov, 2013)
- **rozhodnutie o umiestnení stavby č. MK/A/2021/06861-08//KRA** vydané Mestom Košice, pracovisko Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, vydané dňa 28.05.2021, právoplatné 02.08.2021
- kópia z katastrálnej mapy, list vlastníctva
- zastavovacia a objemová štúdia „URBAN JUNGLE PARK“ / spracovateľ DESIGNERS, s.r.o. / 06-2019
- stanoviská k štúdii / ÚHA Košice, OUŽP Košice, ŽSR Košice / a komunikácia s dotknutými úradmi a inštitúciami
- hluková štúdia návrhu / spracovateľ Ing. Marián Flimel, CSc. / 09-2019
- polohopisný a výškopisný plán s podrobným overením inžinierskych sietí, spracovaný v digitálnej forme / 11-2019 autorizovaným geodetom - Ing. Štefan Hriško – GEOMAP
- overenie existencie inžinierskych sietí na parcelách vo vlastníctve investora / DESIGNERS, s.r.o. / 11-2019
- osobné obhliadky riešeného územia, komunikácia s obyvateľmi príslušného územia (najmä na ulici Slovenská)

- všeobecné záväzné platné STN a EN normy a ostatné legislatívne dokumenty
- záznamy z pracovných jednaní so správcami IS a dotknutými orgánmi štátnej správy
- záznamy z pracovných jednaní a koordinačných porád s projektantmi a investorom
- stanovisko Ministerstva Dopravy a výstavby SR č.08245/2020/SŽDD/02091 k PD pre územné rozhodnutie
- dopravno-inžiniersky prieskum na ul. Slovenskej
- podrobný inžiniersko - geologický a hydrogeologický prieskum, spracovateľ FY GEOPOL Prešov, Masarykova ul 11, Prešov, Ing. Jakub Opočenský, Oravská 6, 080 01 Prešov, Registračné č. geofondu 683/2019 – stručné závery (podrobnejšie v záverečnej správe IGP a HGP) :
/ zakladanie objektov – zložitá. Počas realizácie základov PAD (podzemná garáž) bude potrebné odčerpávať vodu za účelom zníženia hladiny a zakladanie bude na pilótach, pri rodinných domoch na pásoch resp. pätkách
/ overenie vypúšťania dažďových vôd – vypúšťané dažďové vody neovplyvnia režim a kvalitu podzemných vôd nad súčasnú úroveň. Je možné vypúšťať dažďové vody do podzemných vôd, vsakovacie schopnosti horninového prostredia sú dobré, pri vsakovaní vôd z prístupovej komunikácie osadiť ORL
- záväzné súhlasné stanovisko Regionálnemu úradu verejného zdravotníctva č. 2020/00813-03/427/HŽPZ k projektovej dokumentácii pre UR zo dňa 31.03.2020
- súhlasné stanovisko Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti č.21331/2020/O/Br/ÚVR zo dňa 19.2.2020 k napojeniu polyfunkčného komplexu na verejný vodovod a kanalizáciu
- súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a inštitúcií k projektovej dokumentácii pre Územné rozhodnutie
- stanovisko Magistrátu mesta Košice (UHA KE) č. MK/C/2021/00201-1 k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie (rev. B z 11/2020)
- Meranie bludných prúdov, spracovateľ Ing. Vladimír Akuratný / APKO SERVIS, Harmincova 4612/4, 058 01 Poprad – Spišská Sobota

A.4 / Členenie stavby na stavebné objekty

- SO 101 Radové rodinné domy / A**
/ 101.A1, 101.A2, 101.A3, 101.A4, 101.A5, 101.A6 = 6 RRD
- SO 102 Radové rodinné domy / B**
/ 102.B1, 102.B2, 102.B3, 102.B4, 102.B5, 102.B6) = 6 RRD
- SO 103 Radové rodinné domy / C**
/ 103.C1, 103.C2, 103.C3, 103.C4, 103.C5, 103.C6 = 6 RRD
- SO 104 Radové rodinné domy / D**
/ 104.D1, 104.D2, 104.D3, 104.D4, 104.D5, 104.D6, 104.D7 = 7 RRD
- SO 105 Radové rodinné domy / E**
/ 105.E1, 105.E2, 105.E3, 105.E4, 105.E5, 105.E6 = 6 RRD
- SO 106 Radové rodinné domy / F**
/ 106.F1, 106.F2, 106.F3, 106.F4, 106.F5 = 5 RRD
- SO 107 Radové rodinné domy / G**
/ 107.G1, 107.G2, 107.G3, 107.G4, 107.G5, 107.G6, 107.G7 = 7 RRD
- SO 108 Radové rodinné domy / H**
/ 108.H1, 108.H2, 108.H3, 108.H4, 108.H5, 108.H6 = 6 RRD
- SO 109 Radové rodinné domy / I**

/ 109.I1, 109.I2, 109.I3, 109.I4, 109.I5 = 5 RRD

diel 01 / Architektonicko-stavebné riešenie
diel 02 / Statika
diel 03 / Zdravotechnika
diel 04 / Vykurovanie
diel 05 / Vzduchotechnika
diel 06.1 / Elektroinštalácia
diel 06.2 / Slaboprúdové rozvody
diel 07 / Protipožiarna bezpečnosť stavby
diel 08 / Projektové energetické hodnotenie

SO 110 Polyfunkčný objekt

diel 01 / Architektonicko-stavebné riešenie
diel 02 / Statika
diel 03 / Zdravotechnika
diel 04 / Plynoinštalácia
diel 05 / Vykurovanie
diel 06 / Vzduchotechnika
diel 07.1 / Elektroinštalácia
diel 07.2 / EPS a HSP
diel 07.3 / Slaboprúdové rozvody
diel 08 / Protipožiarna bezpečnosť stavby
diel 09 / Projektové energetické hodnotenie
diel 10 / Výťahy – prevádzkový súbor PS 01

SO 120 Drobná architektúra

SO 201 Spevnené plochy a komunikácie

SO 202 Terénne úpravy

SO 203 Sadové úpravy

SO 301 Stavebná úprava vodovodu na Slovenskej ulici

SO 302 Vodovod

SO 401 Splašková kanalizácia

SO 402 Dažďová kanalizácia

SO 501 Plynovod

SO 601 Demontáž existujúcej VN prípojky

SO 602 Kiosková Trafostanica

diel 01 / Protipožiarna bezpečnosť stavby

SO 603 Rozšírenie distribučnej NN siete

SO 604 Odberné elektrické zariadenia / Polyfunkčný objekt

SO 605 Odberné elektrické zariadenia / Radové rodinné domy

SO 606 Rekonštrukcia VN prípojky

SO 607 Preložka NN vedenia

SO 608 NN areálové rozvody

SO 701 Slaboprúdové rozvody

SO 801 Verejné osvetlenie

PS Prevádzkové súbory

/ PS 01 Výťahy v SO 110

- **CIVILNÁ OCHRANA** je spracovaná ako samostatná príloha k súhrnnej technickej správe
/ Príloha č.1

- **POZIARNÁ OCHRANA** je spracovaná pre každý objekt samostatne
/ vid'. SO 101-109 / A-I Rádové rodinné domy - diel 07 / Protipožiarna bezpečnosť stavby
/ vid'. SO 110 - diel 08 Polyfunkčný objekt – diel 08 / Protipožiarna bezpečnosť stavby
/ vid'. SO 602 - Kiosková trafostanica / Protipožiarna bezpečnosť stavby

A.5 / Zdôvodnenie stavby

Realizácia zámerov investora na parcele uvoľnenej po odstránení pozostatkov po bývalej drevospracujúcej firme s cieľom vytvoriť moderný polyfunkčný areál s ekologickým prístupom k životnému prostrediu. Týka sa to použitia moderných technológií s využitím obnoviteľných zdrojov, ako aj celkového návrhu riešenia prírodných zložiek (parková zeleň, bohatá výsadba vzrastlých stromov, krov a živých plotov, zelené zimné záhrady a terasy, zelené strechy a fasády a pod.) a nakladania s dažďovými vodami, s cieľom zadržať ich na parcele systémom retencie a vsakovania vzhľadom k maximálne vhodnej geológii územia. Areál by mal poskytovať nadštandardné vybavenie s kvalitným technickým zázemím, reflektujúc požiadavky na súčasné trendy služieb a kvalitného ubytovania

A.6 / Prehľad užívateľov a prevádzkovateľov územia

Prevádzkovateľom a užívateľom jednotlivých stavebných objektov a územia budú budúci majitelia jednotlivých nehnuteľností v zastúpení bu dúcim správcom areálu, okrem verejných častí stavebných objektov), ktoré budú odovzdané do správcu inžinierskych sietí (po prípojku resp. meradlo resp. šachtu = hranicu majetkového rozhrania), t.j. :

SO 301	Stavebná úprava vodovodu na Slovenskej ulici	/ VVS, a.s.
SO 302	Vodovod	/ VVS, a.s./ správa areálu
SO 401	Splašková kanalizácia	/ VVS, a.s./ správa areálu
SO 402	Dažďová kanalizácia	/ správa areálu
SO 501	Plynovod	/ SPP, a.s./ správa areálu
SO 601	Demontáž existujúcej VN prípojky	
SO 602	Kiosková Trafostanica diel 01 / Protipožiarna bezpečnosť stavby	/ VSD, a.s.
SO 603	Rozšírenie distribučnej NN siete	/ SPP, a.s./ správa areálu
SO 604	Odborné elektrické zariadenia / Polyfunkčný objekt	/ správa areálu
SO 605	Odborné elektrické zariadenia / Rádové rodinné domy	/ správa areálu
SO 606	Rekonštrukcia VN prípojky	
SO 607	Preložka NN vedenia	/ VSD, a.s.
SO 608	NN areálové rozvody	/ správa areálu
SO 701	Slaboprúdové rozvody	/ správa areálu
SO 801	Verejné osvetlenie	/ správa areálu

A.7 / Etapizácia, lehoty výstavby

Predpokladaná lehota výstavby, rozhodujúce predpokladané termíny realizácie prípravy územia na výstavbu areálu

• Vyhotovenie projektu pre stavebné konanie	11-2021
• Vydanie príslušných povolení / stavebné, vodoprávne	05-2022
• Vyhotovenie projektu pre realizáciu	10-2022
• Začiatok / koniec výstavby	10-2022 / 10-2024

A.8 / Vecné a časové väzby na okolitú výstavbu a súvisiace investície

Realizácia zámeru nemá zásadné vecné a časové väzby na okolitú výstavbu a ani svojim stavebnotechnickým a architektonickým riešením neobmedzuje vlastníkov susedných parciel. Naopak realizáciou zámeru dôjde k zvýšeniu kapacity verejného vodovodu na Slovenskej ulici a realizáciou verejných účelových komunikácií na hranici susedných parciel dôjde k rozšíreniu verejne prístupnej dopravnej komunikačnej siete, čím sa vytvoria vhodné podmienky aj na realizáciu podobných revitalizačných zámerov na susedných parcelách (majitelia susedných parciel sú vo vzájomnej komunikácii s investorom a s navrhovaným riešením súhlasia).

Výstavba bude realizovaná ako celok, jedným investorom a vybranými dodávateľmi v zmysle predbežného POV (plán organizácie výstavby), ktorý je súčasťou tohto projektu (časť F. POV). Vybraný dodávateľ stavby upraví POV v zmysle svojich technických a kapacitných možností s rešpektovaním základných požiadaviek investora, dotknutých účastníkov konania, projektovej dokumentácie a stavebného povolenia.

V rámci realizácie zámeru bolo potrebné do projektu zapracovať niektoré súvisiace investície, ktoré sú nevyhnutné pre celkovú bezproblémovú funkčnosť Polyfunkčného komplexu. Jedná sa hlavne o tieto:

A.8.1. Existencia železničnej trate / návrh opatrení na elimináciu účinkov prevádzky ŽSR na predmetnú stavbu

- vo vzťahu k existujúcej železničnej trati boli do projektu zapracované také opatrenia, ktoré zohľadňujú existenciu prevádzky ŽSR t.j. (viď. samostatná časť PD „G. Dokumentácia pre ŽSR“).

V stručnosti sa jedná o tieto opatrenia :

/areál je oddelený od trate ŽSR oplotením z dôvodu bezpečnosti a zamedzenia prístupu verejnosti ku koľajisku (oplotenie výšky 3,0m – bezpečnostné pletivo – umiestnené na hranici parcely investora),

/úpravy terénu a sadové úpravy sú realizované na parcele investora vo vzdialenosti min. 3,0m a viac od páty násypu z dôvodu zachovania stability násypu, údržby priekop a ostatných zariadení a stavieb ŽSR (koridor trate je voľne prístupný aj pre budúcu pripravovanú modernizáciu trate),

/protihlukové opatrenia, stavebnotechnické a statické riešenie pri zakladaní stavieb za účelom obmedzenia dynamických účinkov železnice, ochrana pred bludnými prúdmi a pod.

/fasáda objektu vo vzťahu k železnici (severná, východná a južná časť) je riešená v kombinácii nereflexných zemitých farieb a zelenej fasády, aby bol eliminovaný akýkoľvek reflexný prvok, ktorý by mohol svojim odrazom ohroziť prevádzku na železničnej trati (nežiaduce oslnenie strojvodcov a pod.).

V zmysle **hlukovej štúdie** spracovanej na základe meraní v teréne autorizovaným stavebným inžinierom so špecializáciou na stavebnú fyziku sú v projektovej dokumentácii zapracované opatrenia pre elimináciu dopravného hluku v zmysle Vyhlášky 549/2007 čl. 1.9. Tieto sú zamerané na zvýšenie vzduchovej nepriezvučnosti obvodového plášťa a zabezpečenie výmeny vzduchu pri uzatvorených oknách v miestnostiach. Jedná sa o tieto opatrenia :

/ dodržanie architektonicko – dispozičného riešenia polyfunkčného domu v ubytovacej časti objektu, t.j. vytvorenie akustickej prekážky pre hluk zo železničnej dopravy umiestnením miestností bez

trvalého pobytu (komunikačné, technické a hygienicko-sociálne zázemie) v prvom pláne od železnice (východná fasáda), následne sú obytné priestory umiestnené do akustického tieňa s orientáciou otvorov na opačnú svetovú stranu (západná fasáda)

/ stavebné konštrukcie sú navrhované s minimálnym stavebný index vzduchovej nepriezvučnosti 43 dB, okná na východnej fasáde polyfunkčného domu sú 4 triedy zvukovej izolácie (TZI) - Rw

/ vetranie priestorov je v zmysle tepelnotechnických požiadaviek riešené ako nútené rekuperáciou s vyústením mimo východnej fasády polyfunkčného domu bez potreby otvárať okná (nasávanie vzduchu cez otvory v strešnej rovine, ventilátory na odvetranie hygienických zariadení tiež zaústené do stúpačiek vyvedených nad strešnú rovinu).

/ bio eliminačné a pomocné prvky zo strany železnice, t.j. východná fasáda bude pokrytá priestorovou sieťovinou s celoročnou zeleňou (tzv. zelená fasáda), v priestore za parkoviskom PAD smerom k železnici mimo 10m ochranného pásma ŽSR ako aj po okrajoch parcely zo strany južnej bude posilnený existujúci Biokoridor a vysadená vzrástla zeleň s podsadbou (podrobnejšie v časti E/Dokumentácia stavebných objektov, SO 203 Sadové úpravy)

V rámci výstavby objektu budú priebežne realizované merania hluku v jednotlivých etapách za účelom zabezpečenia dodržania požiadaviek príslušnej legislatívy. V prípade zistených nedostatkov budú operatívne tieto odstránené resp. riešené dodatočnými opatreniami.

V zmysle **záverečnej správy z merania bludných prúdov** spracovanej autorizovaným stavebným inžinierom je potrebné na železobetónových konštrukciách vykonať len základné opatrenia pre obmedzenie vplyvu BP „stupeň 3“ t.j. kombinácia primárnej ochrany podľa STN EN 206+A1 a prípadnej sekundárnej ochrany podľa kapitoly 6.3 a 6.4 TP 03/2014 bez prepojenia výstuže a vyvedenia výstuže na povrch konštrukcie.

Z registračného merania potenciálu koľaj – pôda vyplýva, že 100% času je koľaj kladnejšia ako - 0,56 V (prirodzený potenciál ocele v pôde), čo značí, že koľaj prúd nenasáva a negatívny vplyv BP je malý. Agresivita prostredia podľa STN 03 8372 v miestach meracích bodov 1 a 2 je v stupni II.-stredná a III. zvýšená.

Pri obsype podzemnej stavby pri realizácii je potrebné dbať na to, aby zemina bola menej vodivá a následne nezvyšovala účinok BP. Zároveň sa na základe odbornej praxe doporučuje aj prepojenie výstuže a jej vyvedenie za účelom prípadného priebežného merania.

(podrobnejšie vid'. príloha časti G. Dokumentácia ŽSR, Príloha č.2 - Záverečná správa z Merania bludných prúdov, spracovateľ Ing. Vladimír Akuratný / APKO SERVIS, Harmincova 4612/4, 058 01 Poprad – Spišská Sobota)

V zmysle **statického posudku** spracovaného autorizovaným stavebným inžinierom v odbore statika stavebných konštrukcií sú stavby navrhnuté konštrukčne tak, aby boli eliminované nežiadúce dynamické účinky železnice na predmetnú stavbu. Po celom obvode podzemnej stavby polyfunkčného objektu je navrhovaná masívna „injektovaná Keller betónová stena“ a zároveň je stavba a jej jednotlivé podzemné časti smerom od železnice viacstupňovo dilatované.

V rámci realizačného projektu budú doplnené presné 24hod. merania dynamických účinkov železnice s využitím výsledkov do statického a dynamického modelu budovy, ktorý bude finálnym podkladom pre realizačný projekt a následnú realizáciu stavby.

(podrobnejšie vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, SO 110, diel 02 Statika)

Pri dodržaní navrhovaných opatrení budú splnené požiadavky vyhlášky MZ SR 549/2007 v znení neskorších predpisov. Investor si je plne vedomý, že pri umiestnení stavby v ochrannom pásme železnice nebude v budúcnosti požadovať od ŽSR financovanie dodatočných stavebných opatrení prípadne odškodnení vo vzťahu ku komplexu URBAN JUNGLE PARK. Všetky potrebné opatrenia v zmysle požiadaviek dotknutých inštitúcií, realizovaných prieskumov a ich záverečných správ sú zapracované v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie a následne budú spodrobnené v realizačnej projektovej dokumentácii a realizované v rámci výstavby komplexu.

A.8.2. Prekládka NN vzdušného vedenia na parcele investora pozdĺž ulice Slovenskej

Vzdušné NN vedenie na ul. Slovenskej (na hranici parcely – bude riešené ako rekonštrukcia v pôvodnej trase redukciou multikáblového vedenia na jeden izolovaný vodič s osadením na nové stĺpy

v medzerách medzi navrhovanými stavbami s reorganizáciou prepojenia existujúcich objektov na druhej strane ulice (vid'. SO 607 Prekládka NN vedenia).

A.8.3. Realizácia rekonštrukcie a úpravy existujúceho VN vedenia a trafostanice

Existujúca areálová trafostanica vrátane VN vedenia vo východnej časti areálu (rovnobežné VN vedenie s trasou železnice) bude komplexne rekonštruovaná a relokalizovaná k severnej hranici parcely. Areál bude v zmysle vyjadrenia VSD, a.s. napojený na túto trafostanicu a rozšírené NN vedenie, ktoré prepája relokalizovanú TS s existujúcou TS na ulici Slovenská. Po realizácii napojenia bude zrealizovaná spätná úprava plôch v celej trase na Slovenskej ulici od TS (p.č. CKN 5032/25) až po polyfunkčný areál (podrobnejšie vid'. SO 606 Rekonštrukcia VN prípojky).

A.6.3. Spätné úpravy spevnených plôch a komunikácii po realizácii IS a napojení na ulici Slovenskej

V rámci realizácie stavby bude realizovaná spätná úprava chodníka vo vlastníctve mesta Košice v polohe pred parcelou investora (po realizácii stavieb Rádových rodinných domov a ich napojenia na inžinierske siete vrátane jeho bezbariérového napojenia na ulicu Slovenská. Zároveň budú realizované spätné úpravy po všetkých prekopávkach súvisiacich s napojením technickej infraštruktúry v rámci realizácie zámeru URBAN JUNGLE PARK a stavebnej úprave vodovodu na Slovenskej ulici.

A.6.4. Realizácia ozelenenia areálu a jeho najbližšieho okolia vo vzťahu k sused. nehnuteľnostiam

V rámci stavby bude realizované oplotenie z pevných dielcov z poplastovaného pletiva výšky cca 2m zo strany susedného areálu na severnej strane (ALKON REAL s.r.o.) a výšky cca 3m zo strany ŽSR (podrobnejšie vid'. SO 120 Prvky drobnej architektúry). Vedľa týchto oplotení bude z vnútornej strany areálu vysadená nízka a krovitá zeleň, výsadby. Táto výsadba bude súčasťou „zelenej koncepcie“ zámeru URBAN JUNGLE PARK (vid'. SO 203 Sadové úpravy).

Z južnej strany areálu je už zrealizované oplotenie z debniacich betónových tvárnic majiteľom susednej nehnuteľnosti do výšky cca 3m, z tejto strany budú realizované bohaté výsadby za účelom zmiernenia masívnej hmoty oplotenia a vytvorenia celoročnej „zelenej steny“ aj z tejto strany areálu.

A.9 / Spôsob plnenia požiadaviek na stavbu vyplývajúcich z podmienok UR

V zmysle „**právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby č. MK/A/2021/06861-08/II/KRA, vydaného Mestom Košice, pracovisko Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, dňa 28.05.2021, právoplatnosť 02.08.2021**“ boli do projektovej dokumentácie zapracované tieto podmienky v príslušných častiach PD (vid'. popis nižšie) :

Podmienka č.1.: „Jednotlivé stavby radových rodinných domov a polyfunkčný objekt sa osadia presne podľa zakreslenia situácie osadenia – situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť C_D. Celková situácia stavby, koordinačná situácia

Podmienka č.2.: „ Stavba bude umiestnená podľa dokumentácie overenej v územnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. arch. Peter Steiniger, Kpt. Nálepku 6, Prešov, č. osvedčenia *1074AA*.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

Podmienka č.3: „Stavby radových rodinných domov budú slúžiť na bytové účely a polyfunkčný objekt bude slúžiť na nebytové účely a krátkodobé ubytovanie osôb.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. podrobný popis stavebných objektov v časti A. Sprievodná správa, v časti B. Súhrnná technická správa a v stavebných objektoch SO 101-109 Rádové rodinné domy a SO 110 Polyfunkčný objekt v Technických správach objektov a popisoch vo výkresovej časti

Podmienka č.4: „Výška atiky plochej strechy navrhovaných radových rodinných domov bude na kóte +7,0 od kóty +0,00, ktorá bude na úrovni prízemí (1.NP) a výška atiky plochej strechy polyfunkčného objektu bude na kóte +18,0 od kóty +0,00, ktorá bude na úrovni prízemí (1.NP).“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, stavebný objekt SO 101-109 Rádové rodinné domy, diel 01 Architektonicko-stavebné riešenie výkres „G001 Rezy“ a stavebný objekt SO 110 Polyfunkčný objekt, diel 01 Architektonicko-stavebné riešenie, výkres „G001 Rez A-A, B-B“

Podmienka č.5: „Stavby rodinných radových domov a polyfunkčný objekt sa napoja na inžinierske siete: elektrická sieť, plynovod, kanalizáciu a vodovod novonavrhanými prípojkami a reálnymi rozvodmi. Body napojenia sú na ulici Slovenská. Zdrojom tepla pre radové rodinné domy budú jednotlivé tepelné čerpadlá a zdrojom tepla pre polyfunkčný objekt bude plynová kotolňa a slnečné kolektory.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, jednotlivé stavebné objekty a diely

Podmienka č.6: „Pre jednotlivé prípojky inžinierskych sietí je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu s následným odsúhlasením technického riešenia a bodov napojenia u jednotlivých správcov inžinierskych sietí.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, jednotlivé stavebné objekty inžinierskych sietí a prípojok (SO 301 – 801). Body napojenia a technické riešenie je navrhované na základe konzultácií a stanovísk jednotlivých správcov IS a bude predložené na posúdenie so žiadosťou o stanovisko k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie. V prípade doplňujúcich požiadaviek od správcov IS budú tieto operatívne doplnené a zapracované do PD.

Podmienka č.7: „Pre povolenie stavebných objektov SO 301 Stavebná úprava vodovodu na Slovenskej ulici, SO 302 Vodovod, SO 401 Splašková kanalizácia a SO 402 Dažďová kanalizácia (vodné stavby) je navrhovateľ povinný požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad OÚ Košice, odbor starostlivosti o ŽP, odbor štátnej vodnej správy, Komenského 52, Košice.“

Podmienka akceptovaná

/ v rámci povoľovacieho procesu bude časť projektovej dokumentácie týkajúca sa stavebných objektov SO 301, 302, 401, 402 predložená príslušnému špeciálnemu stavebnému úradu

Podmienka č.8: „V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, č. OU-KE-OSZP3-2021/037637-002 zo dňa 6.8.2020 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:

- vzhľadom k tomu, že v navrhovanej trafostanici bude umiestnený transformátor s olejovou náplňou, táto podlieha vydaniu súhlasu orgánu štátnej vodnej správy tunajšieho úradu v zmysle § 27 zákona o vodách ešte pred vydaním stavebného povolenia.

- Ďalší stupeň projektovej dokumentácie žiadame predložiť na vyjadrenie okresnému úradu ešte pred samotným začatím stavebného konania.“

Podmienka akceptovaná

/ v rámci povoľovacieho procesu bude komplexná projektová dokumentácia, vrátane stavebného objektu SO 602 Kiosková trafostanica, predložená príslušnému odboru ŽP na vyjadrenie ešte pred začatím stavebného konania

Podmienka č.9: „Prístup k stavebnému pozemku bude z existujúcej miestnej komunikácie parc. Číslo 8290/6 v k.ú. Severné Mesto, ulica Slovenská, v súlade so záväzným stanoviskom o povolení pripojenia prístupovej účelovej komunikácie k miestnej komunikácii a povolení zriadenia vjazdu,

vydaných príslušným cestným správnym orgánom pod č. MK/A/2021/10370 a č. MK/A/2021/10371 dňa 17.2.2021.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, stavebný objekt SO 201 Spevnené plochy a komunikácie, ako aj všeobecný popis v častiach A. Sprievodná správa a B. Súhrnná technická správa.

Podmienka č.10: „V zmysle STN 73 6110/Z2 je potrebné vytvoriť 311 parkovacích miest. Stavebník vytvára 348 parkovacích miest, z toho 10 parkovacích miest pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie. Z navrhovaného počtu bude 201 parkovacích miest umiestnených na 1.PP v garáži polyfunkčného objektu, 108 exteriérových parkovacích miest pri radových rodinných domoch (2 parkovacie miesta pre každý rodinný dom).“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, stavebný objekt SO 201 Spevnené plochy a komunikácie, kapitola 3.5 Parkoviská (výpočet parkovacích miest podľa STN 73 6110/Z2, čl. 16.3.10) V zmysle spodrobnenia dokumentácie pre stavebné povolenie je potrebné vytvoriť 313 parkovacích miest, vytvára sa 348 parkovacích miest (rezerva je oproti PD UR o 2 PM menšia, t.j. 35 PM).

Podmienka č.11: „Pre povolenie stavebného objektu SO 201 Spevnené plochy a komunikácie je navrhovateľ povinný požiadať príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, Košice.“

Podmienka akceptovaná

/ v rámci povoľovacieho procesu bude časť projektovej dokumentácie týkajúca sa stavebného objektu SO 201 Spevnené plochy a komunikácie predložená príslušnému špeciálnemu stavebnému úradu.

Podmienka č.12: „V projektovej dokumentácii stavby riešiť zatriedenie a spôsob nakladania so vzniknutým odpadom v zmysle vyhlášky MŽP SR č.365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov a podľa zákona NR SR č.79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“

Podmienka splnená a zapracovaná do PD pre SP

/ vid'. podrobný popis zatriedenia a nakladania s odpadmi je spracovaný v časti B. Súhrnná technická správa, kapitola B.2.4 Starostlivosť o životné prostredie (sumárna tabuľka), prípadne aj príslušné kapitoly v jednotlivých stavebných objektoch

Podmienka č.13: „ V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o ŽP, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2020/0307921-002 zo dňa 7.8.2020 je navrhovateľ povinný dodržať o.i. tieto podmienky:

V prípade, že je umiestnenie stavby v kolízii s jestvujúcou zeleňou, stavebník predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porastu v zmysle §47 ods.3 zák. č. 543/202 Z.z.

Výrub kolíznych drevín a odstránenie krovitého porastu sa uskutoční až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

Podmienka akceptovaná

/ V zmysle investorom predložených podkladov boli výrubu drevín a krovitých porastov riešené v minulosti v zmysle platnej legislatívy, takže stavenisko je pripravené na výstavbu,.

Podmienka č.14: „V zmysle súhlasu OÚ Košice, odbor starostlivosti o ŽP, ochrana ovzdušia, č. OU-KE-OSZP3-2020/040287-002 zo dňa 28.8.2020 je navrhovateľ povinný dodržiavať tieto podmienky:

- Požiadať tunajší úrad o vydanie súhlasu o povolenie nového stredného zdroja znečisťovania ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona o ovzduší, ktoré je potrebné priložiť k žiadosti o vydanie súhlasu k stavebnému konaniu.

- Doplniť do PD pre SP spôsob odvodu spalín, priemer a výšku komína (výduchu), pričom je potrebné rešpektovať „Požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok“ uvedené v prílohe č.9 vyhlášky č.410/2012 Z.z.

- Prevádzkovateľ predmetného zdroja znečistenia ovzdušia je povinný dodržiavať povinnosti prevádzkovateľa uvedené v § 15 zák. o ovzduší a v súvisiacich predpisoch.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ v rámci inžinierskej a prípravnej činnosti k stavebnému konaniu bude podaná žiadosť o povolenie nového stredného zdroja znečistenia ovzdušia.

/ Do PD pre SP boli doplnené podrobnejšie informácie o spôsobe odvodu spalín a komíne (viď. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, stavebný objekt SO 110 Polyfunkčný objekt, diel 01 ASR, Technická správa a výkresy, diel 05 Vykurovanie, Technická správa a výkresy

Podmienka č.15: „V zmysle záväzného stanoviska RÚVZ Košice I, č.2020/00813-03/427/HŽPZ zo dňa 31.3.2020 je navrhovateľ povinný dodržať tieto podmienky:

- Požiadať orgán verejného zdravotníctva podľa §52 ods.1 písm. b) zák. č.355/2007 Z.z. o posúdenie návrhu na kolaudáciu stavby, v rámci ktorej bude potrebné predložiť laboratórnu analýzu vzorky vody v rozsahu minimálnej analýzy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou s tým, že fyzická osoba – podnikateľ, alebo právnická osoba, ktorá vykonáva odber a analýzu pitnej vody, musí byť akreditovaná,

- V súlade s ust. § 132 ods.1 zák. č. 87/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300Bq.m-3 za kalendárny rok,

- Zabezpečiť podľa § 27 ods.3 zák. č.355/2007 Z.z. ochranu vnútorného prostredia budov pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia,

- Pre nebytové priestory nachádzajúce sa v polyfunkčnom objekte je potrebné zabezpečiť požiadavky v zmysle ustanovení NV SR č.391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko,

- Pre zariadenie spoločného stravovania – bistro, predajňu mäsa a predajňu potravín zabezpečiť stavebno-technické riešenia, priestorové vybavenie, vnútorné členenie, vybavenie účelovým a strojnotechnologickým zariadením vo vzťahu k navrhovanej činnosti a zabezpečiť jednosmernosť výrobných procesov v zariadeniach spoločného stravovania, aby nedochádzalo ku križeniu čistých a špinavých činností, a to v zmysle požiadaviek stanovených vyhláškou MZ SR č.533/2007 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania, nariadenia ES č. 852/2004 Európskeho parlamentu a Rady z 29. Apríla 2004 o hygiene potravín a výnosu MP SR a MZ SR 12. apríla 2006 č.28167/2007- OL, ktorým sa vzdáva hlava Potravinového kódexu SR upravujúca všeobecné požiadavky na konštrukciu, usporiadanie vybavenia potravinárskych prevádzkarní a niektoré osobitné požiadavky na výrobu a predaj tradičných potravín a na priame dodávanie malého množstva potravín, napr. v predajni potravín vytvoriť priestor na umývanie vozíkov a košíkov, na výkup fliaš, sklad návratných obalov,

- V predajni mäsa, v prípade predaja mäsa aj mäsových výrobkov, je potrebné zabezpečiť podmienky na ich oddelené uchovávanie, manipuláciu a ich predaj, v prípade potreby aj na skladovanie organického odpadu a umývanie a skladovanie prepravných obalov,

- V každej prevádzkovej miestnosti v zariadeniach starostlivosti o ľudské telo je potrebné umiestniť aj umývadlo s výtokom teplej a studenej vody a zabezpečiť požadovanú výmenu vzduchu prirodzeným alebo núteným vetraním,

- Pri realizácii stavby je potrebné dodržať protihlukové opatrenia navrhnuté v hlukovej štúdii a k žiadosti o posúdenie návrhu na kolaudáciu stavby je potrebné predložiť výsledky objektivizácie a hodnotenia hluku vo vnútornom prostredí apartmánov, ktorých fasády sú v hlukovej štúdii definované ako kritické miesto, a taktiež vo vonkajšom prostredí kritických rodinných domov (rodinné domy s otvoreným vonkajším priestorom k železničnej trati). Meranie v dennom, večernom a nočnom čase, ktoré musí byť vykonané odborne spôsobilou osobou, ktorá je držiteľom osvedčenia o akreditácii podľa §16 ods.4 písm. b) zákona č.355/2007 Z.z., bude slúžiť ako doklad na preukázanie dostatočnej ochrany

vnútorného prostredia budovy pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia.“

Podmienky akceptované a zapracované do PD

/ v rámci inžinierskej a prípravnej činnosti ku kolaudácii bude po realizácii stavby požiadany orgán verejného zdravotníctva o posúdenie návrhu na kolaudáciu s predložením vzorky pitnej vody na analýzu

/ do PD boli zapracované opatrenia na elimináciu radónu vo vnútornom prostredí budovy, opatrenia na elimináciu hluku z vonkajšieho prostredia, pre nebytové priestory požiadavky na pracovisko (bezpečnostné, zdravotné) v zmysle platnej legislatívy

/ do prevádzok bistro, predajňa mäsa, potraviny a starostlivosť o ľudské telo boli zapracované požiadavky na úpravy dispozície resp. doplnenie miestností a zariadení predmetov. V realizačnom projekte budú tieto požiadavky zapracované podrobnejšie (viď. časť E. Dokumentácia stavebných objektov, stavebný objekt SO 110 Polyfunkčný objekt, diel 01 ASR, Technická správa a výkresy

/ do projektovej dokumentácie pre SP boli podrobnejšie zapracované protihlukové opatrenia navrhnuté v hlukovej štúdii. Merania hluku v dennom, večernom a nočnom čase budú realizované odborne spôsobilou osobou, ktorá je držiteľom osvedčenia o akreditácii podľa par. 16 ods. 4 písm. b zákona NR SR č. 355/2007 z.z. priebežne počas realizácie stavby, s cieľom zabezpečiť naplnenie požiadaviek hlukovej štúdie a overiť ich reálnu účinnosť. Výsledky budú predložené orgánom verejného zdravotníctva na posúdenie (viď. časť G. Dokumentácia pre ŽSR / návrh opatrení na elimináciu účinkov prevádzky ŽSR na predmetnú stavbu a ostatné časti PD)

Podmienka č.16: „V zmysle záväzného stanoviska MDV SR č.08245/2020/SŽDD/02091 zo dňa 14.1.2020 je stavebník povinný rešpektovať a dodržať podmienky uvedené v súhrnnom stanovisku ŽSR, odbor expertízy, Bratislava č.29669/2019/O230-2 zo dňa 29.10.2019 a požiadať o vydanie záväzného stanoviska MDV SR pred vydaním stavebného povolenia.“

Podmienky akceptované a zapracované do PD

/ do projektovej dokumentácie pre SP boli zapracované podmienky uvedené v súhrnnom stanovisku ŽSR, odbor expertízy, Bratislava (viď. samostatná časť projektu G. Dokumentácia pre ŽSR

/ Zároveň pred vydaním stavebného povolenia stavebník požiada o vydanie záväzného stanoviska MDV SR

Podmienka č.17: „Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí a budú dodržané podmienky vyjadrení jednotlivých správcov inžinierskych sietí.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ pred spracovaním PD bolo realizované oslovenie všetkých správcov ohľadom existencie inžinierskych sietí v ich správe v území, a na základe objednávok boli tieto siete aj vytýčené a premietnuté do výkresovej časti PD. Zároveň boli zapracované požiadavky a podmienky v zmysle vyjadrení k projektovej dokumentácii. Pred realizáciou bude nevyhnutné opätovne vytýčiť tieto IS.

Podmienka č.18: „Navrhovateľ je povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie PD.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

(viď. predchádzajúca podmienka č. 17)

Podmienka č.19: „Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými IS dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ pri spracovaní PD boli v rámci riešenia súbehu, krížení dodržané platné normy, najmä ochranné pásma v zmysle STN EN 73 6005 (priestorová úprava vedení technického vybavenia

Podmienka č.20: „Nové budovy je potrebné stavebnotechnicky navrhnuť tak, aby spĺňali minimálnu požiadavku pre globálny ukazovateľ horná hranica energetickej triedy A0, v zmysle vyhlášky č.364/2012 Z.z. Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa vykonáva zák. č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ Posudzovaný objekt bude spĺňať pri dodržaní parametrov projektovej dokumentácie kritéria podľa STN 73 0540-2+Z1+Z2 (2019) pre cieľové normalizované hodnoty platné od 1.1.2021. Dosiahnutie týchto základných požadovaných kritérií tvorí predpoklad pre energetické úspory a hygienické požiadavky, ktoré sa podieľajú na zdravom vnútornom prostredí a tepelnej pohode v budove. Predpokladajú sa jednotlivé miesta spotreby v energetickej triede A až B a **primárna energia** (globálny ukazovateľ) v energetickej triede A0 (viď. prílohy tejto PD pre rádové rodinné domy SO 101-109 diel 08 Projektové energetické hodnotenie a pre polyfunkčný objekt SO 110 diel 110.9 / Projektové energetické hodnotenie)

Podmienka č.21: „V štádiu projektovej prípravy je navrhovateľ povinný zohľadniť oprávnené pripomienky vyjadrení, súhlasov, stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ v rámci projektovej prípravy boli zohľadnené všetky oprávnené požiadavky, pripomienky, súhlasy, stanoviská a rozhodnutia dotknutých orgánov a inštitúcií.

Podmienka č.22: „PD stavby musí byť vypracovaná oprávnenou osobou podľa zák. č.138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinierov v znení neskorších predpisov.“

Podmienka akceptovaná.

Podmienka č.23: „Pri spracovaní PD je projektant povinný uplatniť vyhlášku 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.“

Podmienka akceptovaná a zapracovaná do PD

/ v rámci projektovej prípravy boli zohľadnené projektom dotknuté požiadavky vyhlášky 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (viď. popis v kapitole B. Súhrnná technická správa, kapitola B.2.1, podkapitola „Bezbariérovosť prostredia v zmysle vyhlášky 532/2002 Z.z.“

Podmienka č.24: „K žiadosti o vydanie SP stavebník je povinný predložiť doklady a PD stavby v súlade s § 58 stavebného zákona a § 8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.“

Podmienka akceptovaná.

V Prešove 09/2021

Ing. arch. Peter Steiniger