

STAVBA : VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMOV S
POLYFUNKCIOU

INVESTOR : KOŠICKÁ INVESTIČNÁ S.R.O. ,
MOJMÍROVÁ 8 , KE

MIESTO : KOŠICE - ČERMEL'



DIEL: D-DOKUMENTÁCIA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

ČASŤ: ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE

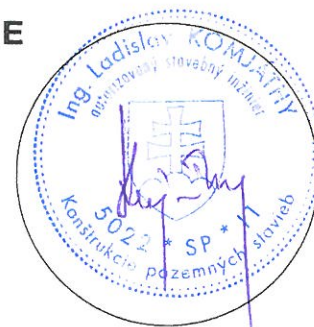
ÚČEL: ÚVODNÁ ŠTÚDIA

OBJEKT: SO-01 RODINNÝ DOM

PARÉ Č:



2022



ZOZNAM VÝKRESOV

ČÍSLO VÝKRESU	NÁZOV VÝKRESU
------------------	---------------

A	SPRIEVODNÁ SPRÁVA
B	TECHNICKÁ SPRÁVA
C-01	SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
C-02	MAPA ÚZEMNÉHO PLÁNU KOŠICE
C-03	SÚLAD EXISTUJÚCICH STAVIEB S ÚP
C-04	KATASTRÁLNA MAPA
D-01	VIZUALIZÁCIA
D-02	VIZUALIZÁCIA
D-03	VIZUALIZÁCIA
D-04	VIZUALIZÁCIA

A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE.

Názov a miesto stavby: **Výstavba rodinných domov s polyfunkciou , Košice**
Katastrálne územie: **Košice – Severné mesto**
Parcelné číslo: **5598/93 ,5598/94 ,5598/99 ,5598/101 ,5598/96**
Investor: **Košická investičná s.r.o. , Mojmirová 8 , Košice**
Objekt: **SO 01 – stavby pre bývanie**
Časť: **ASR - Architektonicko-stavebné riešenie**

Projektanti:

Hlavný projektant: **ODYSEA-PROJEKT s.r.o. , Popradska 58/B , Košice**
Stavebná časť: **Ing. Ladislav Komjátyhy (aut. stav. inžinier – reg. č. 5022*SP*II)**
Kontakt 0905327469

2. POPIS ÚZEMIA

Územie z hľadiska ÚPN je určené v súčasnej dobe ako plochy Športovorekreačného vyššieho vybavenia . Je ohraničené ulicami – Čermel'ská cesta , Kostolianska cesta , Kavečianska cesta ulicou Za štadiónom , Cestou pod Hradovou a Jazdeckou ulicou. Celková plocha vymedzená na športovo rekreačné vybavenie je **100 300 m²** . / výkres č-C-01 /

3. SPÔSOB DOTERAJŠIEHO VYUŽITIA ÚZEMIA , INFRAŠTRUKTÚRA A DOPRAVNÁ OBSLUHA

Momentálne sa na tomto území v súlade s ÚPN nachádzajú **stavby športovísk** a to :

- **Futbalového štadióna s tribúnou a objektom zabezpečujúcim prevádzku štadióna , hotelové služby a parkovisko pre majiteľov a športovcov a pre komerčné účely - prenájom**
- **Telocvičňa v susedstve futbalového štadióna**
- **Hokejová CROW aréna s parkoviskom**
- **VITALITA šport klub s malým parkoviskom**

Kapacita parkovísk na hore uvedené športoviská je **absolútne nepostačujúca** a nie je možné ani vytvoriť v danej lokalite **zvýšenie parkovacích plôch** . Pri športových akciách automobily parkujú v spomenutých uliciach na chodníkoch , čo **súčasná legislatíva už nedovoľuje** a obmedzuje pohyb peších po chodníkoch .

V území určenom ako plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia sa však v súčasnej dobe **nachádzajú aj stavby s úplne iným využitím** , ktoré boli legalizované , patria firmám a súkromným osobám a v budúcnosti **nebudú slúžiť športovým aktivitám**. Jedná sa o stavby a plochy občianskej vybavenosti a iných stavieb **nesúvisiacich s doplnkovou funkciou športu** . / výkres č C-02/ . Celková plocha týchto stavieb a plôch je **cca 12 700 m²**

Jedná sa o stavby a plochy :

- Reštaurácia a bowling SPOT LOKOMOTÍVA
- Reštaurácia NORD CLUB
- Reštaurácia HOKEJKA
- Farby Laky
- Predajňa keramickej dlažby a obkladov ROBKERK
- Stavebniny
- Predajňa športových potrieb
- Apartmánové domy na bývanie
- Rodinné domy s vlastným pozemkom

Prístup k týmto objektom je z Kavečianskej cesty a ulici Za štadiónom . Kavečianska cesta /bez chodníkov / vzhľadom na jej skutočnú šírku a jej infraštruktúru je z hľadiska dopravy a zásobovania objektov preťažená .

4. MOŽNOSŤ ROZVOJA ÚZEMIA PRI ZACHOVANÍ FUNKCIE

Z ohľadom na celkovú súčasnú polohu a zastavanosť územia / športoviská a občianska vybavenosť /, dané územie už nemá možnosť ďalšieho rozvoja . Pre celú lokalitu absentuje rezerva plôch pre vytvorenie ďalších parkovacích miest ako aj vytvorenie plôch pre športovú a rekreačnú činnosť.

5. SÚČASNÝ STAV NAMI RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO VYUŽÍVANIE

Územie bývalých tréningových plôch na parcelách 5598/93 ,5598/94 ,5598/99 ,5598/101 ,5598/96 sa už dlhodobo nevyužíva pre pôvodný účel , je dlhodobo zanedbané bez dostatočnej údržby a ako nepotrebné bolo aj odpredané do súkromného sektoru.

Investor sa snažil v minulosti predkladať návrhy pre využitie tohto územia severnej časti.

Predložil návrh pre vytvorenie 4-5 podlažných apartmánových domov určených pre športovcov , ktorí reprezentujú mesto Košice a sú z iných lokalít , prípadne štátov. Súčasťou návrhu boli aj športoviská viacúčelového ihriska , bežeckej dráhy , tenisových kurtov a budovy určenej pre športové využitie. Tento návrh nebol zo strany športových organizácií „zaujímavý „, a nenašiel sa žiaden záujemca na odkúpenie a budúce využívanie a neprešiel do ďalšej fázy rozvoja.

Následne predložil s plochami športovísk ako skate park , bicrossové športovisko , viacúčelové ihriská , work-outové ihrisko , hokejbalové ihrisko a šatne so zázemím . Ani tento návrh neprešiel.

V súčasnej dobe investor predkladá návrh pre výstavbu rodinnej zástavby 18 rodinných domov s polyfunkciou a prepojením ulíc Čermeľská cesta a ulice Za štadiónom ako aktivitu s vlastnou infraštruktúrou. S ohľadom na okolitú zástavbu rodinných domov a občianskej vybavenosti sa funkcia javí ako vhodná.

6. ZÁVER

Severná časť predmetného územia mimo športovísk má obmedzený rozvoj , pričom fungovanie súčasných okolitých prevádzok iného druhu a funkcie / obchody a služby / je dlhodobo zažitá a nepredpokladá sa jej zmena.

7. NÁVRH RIEŠENIA NOVEJ LOKALITY

Návrh riešenia novej lokality a komplexný návrh na zmenu Územného plánu – vid' výkresová časť.

Košice, júl 2022



*Vypracoval: Ing. Ladislav Komjathy
Autorizovaný stavebný inžinier*

B- TECHNICKÁ SPRÁVA

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE.

Názov a miesto stavby: **Výstavba rodinných domov s polyfunkciou , Košice**
Katastrálne územie: **Košice – Severné mesto**
Parcelné číslo: **5598/93 ,5598/94 ,5598/99 ,5598/101 ,5598/96**
Investor: **Košická investičná s.r.o. , Mojmírová 8 , Košice**
Objekt: **SO 01 – stavby pre bývanie**
Časť: **ASR - Architektonicko-stavebné riešenie**

Projektanti:

Hlavný projektant: **ODYSEA-PROJEKT s.r.o. , Popradska 58/B , Košice**
Stavebná časť: **Ing. Ladislav Komjátyhy (aut. stav. inžinier – reg. č. 5022*SP*II)**
Kontakt 0905327469

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU A JEJ PREVÁDZKU.

OBSAH STAVBY

Úvodná štúdia rieši výstavbu rodinných domov a jedného polyfunkčného objektu na hore uvedených parcelách , ktoré v súčasnosti sú nevyužívané a zarastené burinou a náletovými drevinami.

Myšlienka investora je na daných parcelách vytvoriť 19 parciel pre výstavbu rodinných domov a jednu parcelu pre výstavbu polyfunkčného objektu a oddychovej zóny .

Parcely by navzájom boli prepojené dvojprúdovou komunikáciou širokou 7,0 m a chodníkom šírky 1,2 metra . Vjazdy do tejto lokality sú navrhované z ulíc Čermel'ská a ulice Za štadiónom.

Každá parcela určená pre výstavbu rodinného domu by mala samostatný vstup z komunikácie . Parcely sú navrhované s výmerou od 518 do 639 m² a mail by na nich stál rodinné domy so zastavanou plochou 112,5 m²

Parcela určená pre polyfunkciu má samostatné parkovisko pre 14 automobilov + 2 parkoviská pre imobilných. Taktiež navrhujeme prístup pre zásobovanie polyfunkčného objektu .

INŽINIERSKE SIETE:

Na ulici Čermel'ská sa nachádzajú všetky inžinierske siete , na ktoré môže byť daná lokalita rodinných domov napojená. Taktiež na ulici Za štadiónom sa nachádza nová trafostanica , ktorá má rezervu pre napojenie ele.energie pre rodinné domy.

LOKALITA A STAVBY RODINNÝCH DOMOV

Daná lokalita je tichá s výstavbou rodinnej zástavby na uliciach Čermel'ská aj ulice Za štadiónom .

Navrhujeme rodinné domy bez podzemného podlažia na základových pásoch , dvojpodlažné s možnosťou ustupujúceho II. nadzemného podlažia a s možnosťou vytvorenia zelenej terasy . Oddychové časti domov budú orientované na juhozápad a sociálne časti na severovýchod. Stavby budú postavené z klasických stavebných materiálov , / tehla v kombinácii so železobetónom , prípadne dreveným trámovým stropom. Prístupové

komunikácie na parcele k rodinným domom a terasy rodinných domov budú so zámkovej dlažby v štrkovom podsype. Každý rodinný dom bude mať vytvorené na parcele parkovanie pre 2 automobily alebo 1 parkovanie a 1 garážové miesto.

Rodinné domy nebudú prevyšovať výškou existujúce rodinné domy v okolitej zástavbe. Polyfunkčný dom sa predpokladá jednopodlažný až dvojpodlažný so zelenou strechou, kde bude umiestnené detské ihrisko a iné oddychové aktivity. Výstup na zelenú strechu bude možný cez širokú rampu z južnej strany objektu, alebo výťahom umiestneným v severnej časti strechy. Využitelná zelená plocha bude cca 370 m² na celej ploche strechy, kde budú umiestnené herné zariadenia, trávnik, lavičky, komunikácie pre peších a terasové občerstvenie.

Taktiež pri polyfunkčnom objekte vznikne oddychová parková zóna s fontánou a oddychovými lavičkami.

Rozmiestnenie parciel, osadenie domov, polyfunkčného objektu a komunikácie pre autá a peších – vid'. výkres C-01 Zastavovací plán a vizualizácie

3. BILANCIE PLOŠNÉ

Technické parametre parciel:

RODINNÉ DOMY

Počet parciel pre výstavbu RD	19 parciel
Výmera parciel	od 518 do 639 m ²
Zastavaná plocha rodinného domu	1 typ 112,5 m ² , 18 domov
Podlažnosť	max. 2.nadzemné podlažia

POLYFUNKČNÝ OBJEKT

Počet parciel pre polyfunkčný objekt	1 parcela
Výmera parcely	1620 m ²
Zastavaná plocha polyfunkčného objektu	676 m ²

KOMUNIKÁCIE

Komunikácie pre automobily – asfalt / alt. betón /	2825 m ²
Komunikácie pre peších – zámková dlažba /alt. betón/	744 m ²
Parkovisko pre polyfunkčný objekt- celkom	20 park. Stání
	+2 parkovania pre imobilných

REKAPITULÁCIA

Celková plocha zámeru	15 601 m ²
Celková plocha parciel pre výstavbu rodinných domov	10 442 m ²
Celková zastavaná plocha rodinných domov	900 m ²
Celková plocha parcely pre polyfunkčný objekt	676 m ²
Celková plocha komunikácií pre automobily a peších	3 569 m ²

Košice, marec 2022

Vypracoval: Ing. Ladislav Komjáthy
Autorizovaný stavebný inžinier

