

ZADANIE OVEROVACEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

„ KOŠICE – ANIČKA JUH “

**ÚTVAR HLAVNÉHO ARCHITEKTA MESTA KOŠICE
MÁJ 2021**

SPRACOVATEĽ ZADANIA OVEROVACEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Spracovateľom Zadania Overovacej urbanistickej štúdie (OUŠ) je Útvar hlavného architekta Košice.

Ako konzultanti pri jeho spracovaní boli prizvaní:

Xxx

Xxx

Xxx

OBSAH

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A ŠPECIFICKÝ ÚČEL POUŽITIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE.....	2
2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE	4
3. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE	5
4. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE.....	7
5. POŽIADAVKY NA OBSAH, ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE	7

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A ÚČEL POUŽITIA OVEROVACEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Hlavným cieľom riešenia overovacej urbanistickej štúdie „KOŠICE – ANIČKA JUH“ (ďalej len OUS) je (v zadanom rozsahu) prehodnotiť funkčné využitie pozemkov v Územnom pláne HSA Košice (ďalej len ÚPN-HSA) značenom ako polyfunkčné plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia a mestského a nadmestského občianskeho vybavenia, prehodnotiť funkčné využitie pozemkov značených ako rezerva pre viacpodlažnú obytnú zástavbu, športovorekreačné vyššie vybavenie a mestské a nadmestské občianske vybavenie, navrhnúť a obhájiť rozsah novej zástavby, zanalyzovať všetky existujúce, dlhodobu plánované ako aj novonavrhované urbanistické a dopravné vzťahy v riešenom území a v návrhu ich skĺbiť s prvkami tzv. zelenej a modrej infraštruktúry, ktorej musí byť venovaná významná pozornosť (súčasťou riešeného územia je rieka Hornád, jazero Ryba, Čermeľský potok, či lesopark Anička). Súčasťou OUS bude aj návrh riešenia technickej infraštruktúry. Materiál bude delený na analytickú a návrhovú časť.

Výsledkom analytickej a návrhovej časti bude materiál, ktorý bude slúžiť ako podklad na prerokovanie OUS s dotknutými a relevantnými organizáciami a vlastníkami. Po vyhodnotení a zapracovaní pripomienok bude kompletný materiál (OUS) slúžiť ako podklad pre zmenu ÚPN-HSA Košice.

Cieľom overovacej štúdie je riešiť čiastkové problémy v území vo väzbe na obytné súbory na Kostolianskej ceste, Vodárenskej ulici, Národnej triede a v obytnom areáli „Park Anička“, riešiť dotknuté dopravné uzly a stanoviť únosnosť územia vo vzťahu ku kapacite technickej infraštruktúry. Spracovaná overovacia štúdia bude slúžiť ako podklad pre usmerňovanie ďalšieho rozvoja lokality Anička, resp. ako podklad pre ďalšie obstaranie záväznej územnoplánovacej dokumentácie na úrovni zmeny územného plánu mesta a nového územného plánu zóny.

Podklad pre zmenu ÚPN-HSA bude teda obsahovať návrh koncepcie funkčného využitia a priestorového usporiadania územia s cieľom navrhnúť a zaregulovať:

- funkčné bloky pre plochy zelene;
- aplikáciu ekostabilizačných opatrení;
- riešenie pešej a cyklistickej dopravy;
- riešenie verejných priestorov;
- riešenie statickej dopravy;
- dopravné a technické vybavenia územia;
- funkčné bloky pre výstavbu (bytových domov, občianskeho a športového vybavenia,...)

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA OVEROVACEJ URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Riešené územie overovacej štúdie je vymedzené nasledovne:

- okrajom Kostolianskej cesty zo západu,
- koridorom lanovky z bane na Bankove do Magnezitových závodov zo severu
- komunikáciou na ľavom brehu rieky Hornád z východu
- a Čermeľským potokom z juhu.
- Do riešeného územia by boli zahrnuté aj plochy križovatiek Kostolianska – Vodárenská a Vodárenská - Národná trieda a k nim príslušné plochy, ako aj časť územia vo vlastníctve VVS a v ÚPN-HSA sú navrhovanými plochami verejnej zelene.

Grafické znázornenie riešeného územia: ortofotomapa (plocha cca 95,2 ha)



ÚPN-HSA Košice:



3. ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Požiadavky na riešenie overovacej štúdie, vyplývajúce z ÚPD *Územný plán hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice* sú nasledovné:

Riešené územie je definované ako:

- plochy verejnej zelene - stav
- plochy verejnej zelene - návrh
- vodné toky a vodné plochy
- plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia - stav
- plochy športovorekreačného vyššieho vybavenia - návrh
- plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia – stav
- polyfunkčné plochy verejnej zelene a mestského a nadmestského občianskeho vybavenia – návrh
- polyfunkčné plochy obytnej viacpodlažnej zástavby s plochami mestského a nadmestského občianskeho vybavenia – návrh
- polyfunkčné plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia s plochami športovorekreačného vyššieho vybavenia – návrh
- plochy rezerv mestského a nadmestského občianskeho vybavenia s plochami športovorekreačného vyššieho vybavenia a viacpodlažnej obytnej zástavby
- dopravné koridory – stav / návrh

Charakteristika územia

Širšie vzťahy

- Anička je staré výletné, oddychové, liečebné a rekreačné miesto Košíc. Je lokalitou celomestského významu s veľkou historickou tradíciou, jej liečivé pramene boli využívané už v 14. storočí, pričom zo všetkých sa v súčasnosti zachoval už len jeden. Od r. 1881 bol na tomto mieste kúpeľný park s kúpeľným domom a vybavenosťou - kúpele boli zrušené v 1937 roku a ich sláva sa už neobnovila. Napriek súčasnému stavu má toto miesto po dobudovaní vhodných funkcií veľký potenciál stať sa atraktívnym výletným miestom pre Košičanov.
- V súčasnosti je využívaný len Gajdový prameň. Vďaka svojmu charakteru a polohe park so svojou vybavenosťou - športoviskami pre dospelých a ihriskami a areálom pre deti slúži na prechádzky a každodennú rekreáciu.
- územie s históriou spojenou s plochami verejnej zelene a športovorekreačným využitím
- územie s veľkým potenciálom pre plochy verejnej zelene a športovorekreačného využitia nadmestského významu
- do veľkej miery nezastavané územie s potenciálom na polyfunkčnú výstavbu
- dopravne exponované územie, pričom s novou výstavbou a výstavbou nových prepojení na Sídliisko Košice Ťahanovce táto intenzita dopravného zaťaženia výrazne narastie
- vstup do mesta zo severozápadu (priľahlé obce Kostofany n. Hornádom, Drižstevná pri Hornáde, Tepličny, Sokol, Trebejov, Kysak, Obišovce, Veľa Lodina, Malá Lodina)

MČ Sever

- MČ Sever je najrozľahlejšou mestskou časťou v Košiciach s minimom rozvojových plôch v procese výstavby. Rozvoj Aničky by mal potenciál, zvýšiť pomer počtu obyvateľov/ha a aj cez poplatok za rozvoj zvýšiť možnosť investovať napr. do verejných priestorov

Lokalita Anička a jej fenomény

- doteraz nevyužívané plochy registra E s mnohými vlastníkmi, problém s ich vykúpením

- nevysporiadané pozemky limitujú snahy mesta investovať do plôch existujúcej verejnej zelene
- existencia vyššej technickej infraštruktúry – pri potenciálnych preložkách chýba koncepcia kadiaľ ich nanovo trasovať
- problematika bezpečnosti – územie zarastá náletovými drevinami – poskytujú úkryt divej zveri
- nedostatočne riešené a kolízne nástupné body do lokality (od obytného parku Anička, resp. od hate, ako aj od krožovatky Kostolianska – Národné trieda)
- plánovaná rekonštrukcia Hate a úprava protipovodňových opatrení na hrádzi Hornádu
- plánovaný cyklochodník Eurovelo 11
- križovanie pešej, cyklistickej (prepravnej aj rekreačnej) a automobilovej dopravy
- nevhodne umiestnené a kapacitne nepostačujúce plochy pre parkovanie
- degradácia zelene
- problematika Čermeľského potoka – potlačený biokoridor, sedimentačný úsek, ústenie do Hornádu popod Mlynský náhon, hľadať možnosti renaturalizácie, premostenia a kapacita dopravy
- využitie vody v území, podmáčané plochy, zadržiavanie vody v území
- čerpacia stanica vody z bane Bankov
- sedimentačná nádrž Ryba – problém údržby a prípadných investícií
- kúpalisko Ryba – nedostatok parkovacích plôch, má vyšší potenciál pri komplexnejšom riešení okolia
- chýbajúce, resp. nepostačujúce pešie a cyklistické prepojenia ponad Hornád
- nevysporiadané pozemky pod tenisovým komplexom, chátrajúca tenisová hala

Prípustné funkčné využitie územia

- obytná výstavba, občianska a športová vybavenosť, verejné priestory a zeleň, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie územia, koridory pešej a cyklistickej dopravy, renaturalizované plochy

Zakázané (vylučujúce) funkčné využitie územia

- poľnohospodárska a lesná výrobná činnosť s účelovými stavbami a drobných hospodárskych zvierat na pozemkoch rodinných domov
- individuálna chatová rekreácia a chalupy
- priemyselná výroba, skladové hospodárstvo, výrobné služby s účelovými stavbami

Podmienky usporiadania územia

- funkčno-priestorové riešenie územia voliť vo vzájomných logických náväznostiach na dopravné koridory, verejné priestranstvá, morfológiu terénu
- maximálnu výšku zástavby zosúladiť s návrhom Výškového zónovania mesta Košice
- rešpektovať koeficienty zastavanosti v súlade so záväznými regulatívami ÚPN-HSA
- koncepciu verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry navrhnuť s ohľadom na súčasný a navrhovaný stav v zmysle príslušných ustanovení, zohľadniť dopravné riešenia v ÚPN-HSA Košice a ÚPN Košického samosprávneho kraja, v odôvodnenom prípade navrhnuť ich zmeny
- riešiť prepojenie všetkých lokalít pri rešpektovaní dopravných koridorov vrátane pešieho a cyklistického prepojenia, tzn. zdefinovať trasy a kategórie miestnych komunikácií, potrebu ich dopravnotechnických parametrov (šírka, chodníky, zelené pásy), prvky upokojenej dopravy a parkovania a pod.
- riešiť najvýznamnejšie dopravné uzly v území, predovšetkým križovatku Kostolianska – Národná trieda – Vodárenská – Cesta pod Hradovou
- hľadať možnosti nových dopravných napojení územia z ulice Kostolianska cesta a Vodárenskej
- navrhnuť a preukázať dostatočnú kapacitu inžinierskych sietí pre maximálnu navrhovanú zástavbu, predovšetkým zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia
- prehodnotiť územia ktorých rozvoj je podmienený spracovaním hydrogeologického prieskumu

- aplikovať v území pokročilé ekostabilizačné opatrenia
- rešpektovať všetky dotknuté ochranné pásma
- rešpektovať koridor pôvodnej lanovky z bane Bankov
- rešpektovať a vyzdvihnúť základnú požadovanú funkciu celého územia (vodné plochy, verejná zeleň, športovorekreačná funkcia)

4. POŽIADAVKY NA VARIANTY A ALTERNATÍVY RIEŠENIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE

OUŠ riešiť návrhovo vo variantoch a so zohľadnením fenoménov vyplývajúcich z postupnej (nie celoplošnej) urbanizácie plôch medzi Kostolianskou cestou a rekreačným areálom Anička. *Varianty je možné doplniť o etapovitost' navrhovanej výstavby a návrh etapovitosti prispôbiť aj časovým horizontom vyplývajúcim pripravovaného z dopravno-kapacitného posúdenia, vychádzajúceho z normy STN 73 6110.*

VARIANT A - navrhovaný stav (realistický – výstavba na pozemkoch Kings Tarde s.r.o. s vyvolanými investíciami, riešením už existujúcich realizovateľných problémov v území a s potenciálne plánovanými mestskými investíciami)

VARIANT B - navrhovaný stav (idealistický - kde sa ráta so súčinnosťou ďalších vlastníkov – VVS, SVP, súkromní vlastníci)

5. POŽIADAVKY NA OBSAH, ROZSAH A SPÔSOB SPRACOVANIA OVEROVACEJ ŠTÚDIE

Overovacia štúdia bude obsahovať návrh koncepcie funkčného využitia a priestorového usporiadania regulačných blokov pre výstavbu bytových domov, občianskeho a športového vybavenia, verejných priestorov a zelene, návrhu dopravného a technického vybavenia územia. Nakoľko môže overovacia štúdia slúžiť ako podklad pri obstaraní zmien a doplnkov územného plánu mesta alebo územného plánu zóny, zóny, pri určení jej obsahu a rozsahu sa vychádza z obsahu a rozsahu územného plánu zóny. Overovacia štúdia bude obsahovať textovú a grafickú časť.

Textová časť bude obsahovať:

- sprievodnú správu
Súčasťou sprievodnej správy bude analýza a prehodnotenie ÚPN-HSA Košice v riešenom území, zhodnotenie výhod a nevýhod navrhovaného využitia, ako aj určenie a návrh riešenia problémových javov v riešenom území ako sú: spôsob parcelácie, majetkové pomery, hydrogeologické a geologické pomery (spodná voda, radónové riziko, podmienky pre zakladanie stavieb a pod.), možnosti a limity dopravno-technickej infraštruktúry, hlukové pomery, ekologické faktory a všetky iné javy, relevantné pre navrhované využitie.
- návrh regulatívov pre funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia - regulačné bloky

Grafická časť bude obsahovať:

- | | | |
|---------------|--|------------|
| ▪ výkres č. 1 | Širšie vzťahy | M 1 : 5000 |
| ▪ výkres č. 2 | Problémový výkres | M 1 : 2000 |
| ▪ výkres č. 3 | Komplexný urbanistický návrh a návrh dopravy vo variantoch A a B | M 1 : 2000 |
| ▪ výkres č. 4 | Návrh technickej infraštruktúry – vodné hospodárstvo | M 1 : 2000 |
| ▪ výkres č. 5 | Návrh technickej infraštruktúry – energetika | M 1 : 2000 |
| ▪ výkres č. 6 | Výkres ochrany a tvorby životného prostredia | M 1 : 2000 |

Pri spracovaní overovacej štúdie je potrebné zohľadniť nasledovné strategické dokumenty, a v odôvodnených prípadoch navrhnúť ich zmeny:

- Územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice
- Program rozvoja mesta Košice
- Miestny územný systém ekologickej stability mesta Košice (SAŽP, 2013)
- Stratégia adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky klímy (MŽP SR, január 2014, vid' záväzné regulatívy ÚPN-HSA Košice, kapitola E, bod 8)
- urbanistické štúdie a projektové dokumentácie pre územné a stavebné konania

V priebehu spracovania overovacej štúdie je potrebné riešenie konzultovať so správcami komunikácií a inžinierskych sietí a oddelením ÚHA, ktorý na požiadanie poskytne spracovateľovi nasledovné podklady:

- ÚPN-HSA Košice, M 1 : 10000
- katastrálna mapa s vrstevnicami v editovateľnom formáte
- MÚSES mesta Košice
- UŠ Mestská zeleň – aktualizácia 2020-2021
- UŠ Výškové zónovanie mesta Košice
- mapa zosuvov (spracovaná GÚDŠ)
- výber zo súboru máp biotická a abiotická štruktúra

Overovacia štúdia bude spracovaná v troch etapách: ako koncept predložený na pripomienkovanie na Oddelenie ÚHA MMK, návrh na prerokovanie a ako čistopis. V etape návrhu na prerokovanie bude overovacia štúdia prerokovaná s orgánom územného plánovania, garantujúcim komunálne záujmy – Mesto Košice a Mestská časť Košice – Sever, s VVS a SVP, so správcami komunikácií a inžinierskych sietí a s dotknutými vlastníkami pozemkov. Na základe vyhodnotenia pripomienok bude overovacia štúdia upravená do výslednej podoby čistopisu. Obe etapy spracovania overovacej štúdie budú realizované a odovzdané mestu 2x v analógovom tvare a 1x ako digitálny záznam vo formáte PDF a v originálnych editovateľných formátoch (DGN, DWG, JPG, DOS, 3DS a pod.).