

MESTO KOŠICE

Magistrát mesta Košice

MČ Košice-Ťahanovce
Americká trieda 2590/15
040 13 Košice

Váš list číslo/zo dňa
05.12.2017

Naše číslo
MK/C/2018/00003-2

Vybavuje/linka
Ing. arch. M. Richnavský/055-6419-464
Ing. J. Kolesárová

Košice
09.01.2018

Vec

Objemové štúdie parkovacích domov v k.ú. Ťahanovce
– vyjadrenie

Štúdia parkovacieho domu Ťahanovce – Sofijská

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie k štúdii parkovacieho domu na parcele **KN-C č. 3583/1** v k. ú. Ťahanovce Vám referát Útvár hlavného architekta mesta Košice (ďalej ÚHA) z územnoplánovacieho hľadiska zasiela nasledovné stanovisko:

V súčasnosti sú predmetné parcely č. **2802, 2803, 2804/1, 2804/2, 2805, 2806/501, 2807/501, 2808/501, 2809/501, 2810/501, 2811/501, 2811/501, 2812/501, 2813/501** na Sofijskej ulici nezastavané plochy zelene a podľa katastrálnej mapy sú evidované ako zastavané plochy a nádvorie. Parcely č. 2802, 2804/1, 2810/501, 2813/501 sú v súčasnosti v podielovom spoluvlastníctve mesta Košice. Zvyšné, hore uvedené parcely nie sú vo vlastníctve mesta Košice. Uvedené parcely sú v zmysle *Územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice* (ďalej ÚPN-HSA) funkčne definované ako obytná plocha viacpodlažnej zástavby.

Vo Vami predloženom návrhu vypracovanom spoločnosťou Sell Slovakia s.r.o., je uvedený zámer vybudovať garážovo-parkovací komplex s kapacitou 86 garážových boxov a 55 parkovacích miest. Objekt tvoria tri sekcie – dve trojpodlažné a jedna dvojpodlažná. Objekt je čiastočne zapustený do terénu, kde vstup do zapustenej časti s garážovými boxami je zo severnej strany a parkovanie na streche objektu je sprístupnené z komunikácie na Sofijskej ulici z východnej časti.

Predložená štúdia rieši akútny dopravný problém lokality, vytvára možnosť pre vlastníkov okolitých bytových domov zakúpiť si vlastné parkovacie stánie. Existujúca zeleň v súčasnosti nespĺňa v plnej miere svoju funkciu. Z urbanistického hľadiska je vnútroblok, v ktorom je navrhovaný parkovací dom, do veľkej miery ťažko využiteľný na športovo-relaxačnú funkciu. Situovanie detských ihrísk v zokruhovanom komunikačnom priestore dopravného vnútrobloku sa nejaví ako vhodné riešenie. V zmysle urbanistického rytmu zástavby bytovými domami a jeho vnútroblokmi, sa predmetné územie javí ako vhodné na vybudovanie parkovacieho domu a vhodné sa javí aj jeho možné etapovité rozširovanie. Vzhľadom na to, že stavba podobného charakteru generuje aj celý rad urbanistických výziev a sprievodných spoločenských javov, ÚHA odporúča celý vnútroblok riešiť overovacou štúdiou (ďalej OŠ), ktorá preverí vhodnosť umiestnenia objektu, jeho kapacitu, etapovitosť, dopravnú záťaž, určí náhradnú výsadbu zelene, určí plochy rezervy pre potenciálnu ďalšiu etapu výstavby, určí urbanistické a architektonické

regulatívy celej lokality. OŠ bude predstavovať pilotný návrh pre budúce obdobné riešenie ďalších vnútroblokov v MČ Ťahanovce, určených pre riešenie skapacitnenia statickej dopravy formou výstavby hromadných parkovacích a garážových domov.

Na základe uvedeného požadujeme spracovať komplexné riešenie OŠ na celé územie vnútrobloku Sofijskej ulice, ktorej obstarávateľom bude MČ Ťahanovce, koncept OŠ konzultovať na ÚHA v štádiu rozpracovanosti.

Do OŠ požadujeme zakomponovať nasledovné regulatívy:

- Navrhnuť riešené územie tak, aby bolo v súlade s urbanisticko–architektonickými, bezpečnostnými, environmentálnymi a spoločenskými zásadami;
- dodržať minimálny percentuálny podiel zelene z lokality (40%), zarátané môžu byť aj vegetačné strechy;
- pri zástavbe objektmi, ak budú ich strechy vnímané z okolitých bytov, navrhovať zelené strechy (vegetačné/sukulenty)
- v zmysle STN 73 6110/Z1 spracovať dopravno-kapacitné posúdenie štúdiou dotknutých komunikácií s dopravným modelom vo viacerých scenároch zaťaženia a časových horizontoch pre návrhové obdobie;
- neznemožniť nijakým spôsobom užívanie obslužnej komunikácie na Sofijskej ulici;
- technické parametre obslužných komunikácií areálu a vjazdov/výjazdov do objektu stavby hromadných garáží dimenzovať v zmysle STN 73 6110;
- riešiť systém peších chodníkov v nadväznosti na existujúce chodníky;
- navrhnuť výsadbu vzrastlých stromov na vonkajších parkoviskách v zmysle STN 73 6110/Z1 v pomere 1 strom na 4 parkovacie stojiská;
- vzhľadom na konfiguráciu terénu spracovať výškové umiestnenie objektov so zohľadnením pozdĺžneho a priečneho rezu trasy zaokruhovanej obslužnej komunikácie;
- riešiť umiestnenie stĺpov verejného osvetlenia v chodníku pri dodržaní odstupovej vzdialenosti 0,5m oproti pevnej prekážke od vozovky komunikácie v zmysle STN 736110, pri dodržaní min. voľnej šírky chodníka 1,5m;

Pre riešenie parkovacieho domu požadujeme:

- po spracovaní overovacej urbanistickej štúdie celého predmetného územia, osadiť objekt v súlade s overovacou štúdiou;
- dokumentáciu spracovať v zmysle ods. 4 § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.;
- napojiť objekt na vedenia a zariadenia verejného technického vybavenia územia, pre vytýčenie vedenia inžinierskych sietí je potrebné sa obrátiť na ich správcov;
- maximalizovať zeleň popínavými rastlinami na vertikálnych plochách, príp. strešnou zeleňou;
- vytvoriť podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody zo strechy a spevnených plôch s jej možným využitím na úžitkové účely /napr. rozvod úžitkovej vody, zavlažovanie, zachytávanie v nádržiach, jazierkach, prípadne voľným vsakovaním do zeme;
- odstupy od objektov, napojenie na komunikáciu, rozptylové a odstavné plochy riešiť podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.;
- zabezpečiť odstránenie odpadu z realizácie a prevádzky objektu;
- PD požadujeme spracovať autorizovaným architektom/projektantom spracovanú projektovú dokumentáciu odporúčame v rozpracovanosti konzultovať na ref ÚHA
- následne je potrebné PD spolu s 2x koordinátnou situáciou predložiť na referát ÚHA na posúdenie ešte pred podaním žiadosti o vydanie územného rozhodnutia alebo stavebného povolenia.

Štúdie parkovacieho domu Ťahanovce – Ázijská

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie k štúdiám parkovacieho domu na parcelách **KN-C č. 3352/2, 3352/3, 3352/5, 33352/6, 3352/8** v k. ú. Ťahanovce Vám referát Útvár hlavného architekta mesta Košice (ďalej ÚHA) z územnoplánovacieho hľadiska zasiela nasledovné stanovisko:

V súčasnosti sú predmetné parcely č. **3352/2, 3352/3** evidované ako ostatná plocha. Parcela č. **3352/2** je nezastavaná plocha zelene a p.č. **3352/3** v súčasnosti slúži ako plocha statickej dopravy – parkovisko pre cca 60 vozidiel. P.č. **3352/5** je evidovaná ako zastavaná plocha a nádvorie. Parcely č. **33352/6, 3352/8** sú evidované ako ostatná plocha. Predmetné parcely č. **3352/5, 33352/6, 3352/8** nie sú vo vlastníctve mesta Košice. Predmetné parcely č. **3352/2, 3352/3** sú vo vlastníctve mesta Košice. Uvedené parcely sú v zmysle *Územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice* (ďalej ÚPN-HSA) funkčne definované ako obytná plocha viacpodlažnej zástavby. U monofunkčných plôch, okrem obytných plôch málopodlažnej zástavby – stav, sa pripúšťa umiestnenie doplnkových funkcií, ktoré svojim charakterom nie sú rušivé voči základnej funkcii, spolu do 19% z celkovej plochy lokality. Podľa *Mapy relatívnej náchylnosti územia k svahovitým pohybom*, je definovaná lokalita v relatívne nestabilnom území. Overovacia štúdia *Prímestský park Košice – Moňok* z roku 2012, uvádza predmetné územie ako jeden z hlavných napojovacích bodov k lesoparku zo sídliska Ťahanovce – ako vyvrcholenie hlavného pešieho ťahu sídliska. Ako sprievodná funkcia k vstupu do lesoparku je veľmi vítaná doplnková občianska vybavenosť, ktorá oživí parter navrhovaného objektu.

Vo Vami predložených návrhoch vypracovaných spoločnosťou Sell Slovakia s.r.o., ako aj v návrhu, ktorý rieši rovnaké územie s obdobným programom, predložený investorom – Pavlom Kollárom, je hlavnou funkciou navrhovaného objektu hromadné parkovanie. Doplnkovou funkciou k objektu je jej časť s funkciou občianskej vybavenosti.

Návrh spoločnosti Sell Slovakia s.r.o. spočíva v dvoch alternatívach riešenia. V prvej alternatíve investor predkladá variantu garážovo – parkovacieho komplexu s predsunutým objektom určeným na obchody a služby. Objekt je 4-podlažný, s jedným podzemným a 3 nadzemnými podlažiami. Strecha je pojazdná a riešená ako parkovacia plocha s kapacitou 162 parkovacích miest, podzemné podlažie je určené pre garážové boxy s kapacitou 104 garáží, 1. nadzemné podlažie s kapacitou 148 garáží. 2.NP má kapacitu 162 vozidiel. Celková parkovacia kapacita je 576 parkovacích miest. Napojenie parkovacieho domu je z južnej strany z Pekinskej ulice, ako aj zo západnej strany, z Ázijskej triedy. V druhej alternatíve ide o garážovo – parkovací komplex, bez objektu pre obchod a služby. Parkovací objekt je v oboch alternatívach identický. Vzhľadom na funkčné požiadavky riešeného územia a náročnosť dopravného napojenia objektu so značne vysokou navrhovanou kapacitou parkovacích miest, konštatujeme, že predmetný zámer je potrebné nadimenzovať na základe reálneho prieskumu potrieb kapacity statickej dopravy dotknutého spádového územia pešej dostupnosti k objektu parkovacieho domu s posúdením kapacity zbernej komunikácie, ktorou je Ázijská trieda. Z územnoplánovacieho hľadiska a v zmysle územného rozvoja MČ Ťahanovce je podľa ÚHA vhodnejšie vybudovanie väčšieho počtu parkovacích domov vo viacerých lokalitách sídliska s kapacitou, ktorá výrazne nezaťažuje komunikačnú sieť obslužných komunikácií dynamickou dopravou.

Návrh predložený pánom Pavlom Kollárom deklaruje vybudovanie 3 podlažného parkovacieho objektu s kapacitou 300 parkovacích miest (150 garážových boxov a 150 park. miest) s doplnkovou občianskou vybavenosťou. Predmetný návrh neobsahuje situáciu osadenia objektu. Vzhľadom na to nie je možné dostatočne sa vyjadriť k objektu z urbanistického hľadiska. Kapacita tohto riešenia je v praxi pravdepodobne aplikovateľnejšia, vzhľadom na menšiu záťaž na priepustnosť Ázijskej triedy.

Na základe uvedeného požadujeme spracovať na predmetné územie komplexnú overovaciu urbanistickú štúdiu (ďalej OŠ) na celú predmetnú lokalitu s nadväznosťou na Ázijskú triedu,

Pekinkú a Hanojskú ulicu, a lesopark, ako vyvrcholenie pešieho ťahu cez MČ Ťahanovce, ktorej obstarávateľom bude MČ Ťahanovce. Koncept OŠ konzultovať na ÚHA v štádiu rozpracovanosti.

Do OŠ zakomponovať nasledovné regulatívy:

- navrhnuť riešené územie tak, aby bolo v súlade s urbanisticko - architektonickými, bezpečnostnými, environmentálnymi a spoločenskými zásadami;
- dodržať minimálny percentuálny podiel zelene z lokality (40%);
- v zmysle STN 73 6110/Z1 spracovať dopravno-kapacitné posúdenie štúdiou dotknutých komunikácií s dopravným modelom vo viacerých scenároch zaťaženia a časových horizontoch pre návrhové obdobie;
- dopravné napojenie parkovacieho objektu riešiť v zmysle parametrov STN 73 6110 a STN 73 6102 vzhľadom na funkčnú triedu B2, do ktorej je do komunikačného systému mesta radená komunikácia Americkej triedy;
- neznemožniť nijakým spôsobom užívanie obslužnej komunikácie na Pekinskej a Hanojskej ulici a na zbernej komunikácii - Ázijská trieda, po ktorej premáva MHD;
- technické parametre obslužných komunikácií areálu a vjazdov/výjazdov do objektu stavby hromadných garáží v zmysle ukazovateľov STN 73 6110;
- rešpektovať nástup do lesoparku z danej lokality, ako aj napojenie na turistické a cyklistické trasy podľa *Urbanistickej štúdie prímestského parku Moňok*;
- do riešenia zapracovať územie nevhodne umiestnenej drobnej architektúry na parcelách č. 3352/5 a 3352/6 s nevhodným súčasným funkčným využitím;
- rešpektovať nadväznosť na biocentrum regionálneho charakteru Viničná - Košická hora a návrhom neovplyvniť negatívne jeho charakter a ekostabilizačné opatrenia;
- navrhované plochy pre objekty v lokalite situovať tak a v takom merítku, aby nevytvárali bariéru medzi lesoparkom a napojeniami zo sídliska;
- občiansku vybavenosť v partri budovy riešiť a situovať tak, aby vytvárala doplnkovú funkciu pre nástup do lesoparku, a aby jej funkčné využitie nebolo rušivé voči funkcii bývania;
- predpísať pre územie podlažnosť, koeficient zastavanosti, koeficient zastavovanosti objektmi, koeficient zelene;
- maximalizovať zeleň – vegetačnou strechou, prípadne popínavými rastlinami na vertikálnych plochách;
- predpísať architektonickú formu zástavby – tvar a sklon striech, sloh, atď;
- riešiť systém peších chodníkov v nadväznosti na existujúce chodníky;
- navrhnuť výsadbu vzrastlých stromov na vonkajších parkoviskách v zmysle STN 73 6110/Z1 v pomere 1 strom na 4 parkovacie stojiská;
- vzhľadom na konfiguráciu terénu spracovať výškové umiestnenie objektov so zohľadnením pozdĺžneho a priečneho profilu trasy obslužnej komunikácie;
- riešiť umiestnenie stĺpov verejného osvetlenia v chodníku pri dodržaní odstupovej vzdialenosti 0,5m oproti pevnej prekážke v zmysle STN 736110;

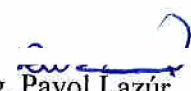
Pre riešenie parkovacieho domu platí:

- po spracovaní overovacej urbanistickej štúdie celého predmetného územia, osadiť objekt v súlade s overovacou štúdiou;
- dokumentáciu spracovať v zmysle ods. 4 § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.;
- napojiť objekt na vedenia a zariadenia verejného technického vybavenia územia, pre vytýčenie vedenia inžinierskych sietí je potrebné sa obrátiť na ich správcov;
- maximalizovať zeleň popínavými rastlinami na vertikálnych plochách;

- vytvoriť podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody zo strechy a spevnených plôch s jej možným využitím na úžitkové účely /napr. rozvod úžitkovej vody, zavlažovanie, zachytávanie v nádržiach, jazierkach, prípadne voľným vsakovaním do zeme;
- odstupy od objektov, napojenie na komunikáciu, rozptylové a odstavné plochy riešiť podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.;
- zabezpečiť odstránenie odpadu z realizácie a prevádzky objektu;
- PD požadujeme spracovať autorizovaným architektom/projektantom spracovanú projektovú dokumentáciu odporúčame v rozpracovanosti konzultovať na ref ÚHA
- následne je potrebné PD spolu s 2x koordinátnou situáciou predložiť na referát ÚHA na posúdenie ešte pred podaním žiadosti o vydanie územného rozhodnutia alebo stavebného povolenia.

Predkladateľovi žiadosti navrhujeme zámer v zmysle spracovaných a odsúhlasených OŠ spracovaných podľa hore uvedených regulatívov a pripomienok prepracovať a predložiť referátu ÚHA na opätovné posúdenie. Zámer odporúčame konzultovať na ÚHA v štádiu rozpracovanosti. Prílohy - projektovú dokumentáciu si nechávame pre archívne účely.

S pozdravom


Ing. Pavol Lazúr
riaditeľ MMK

Prílohy:

- 1) výseky z ÚPN-HSA – lokalita Sofijská
- 2) ortofotomapa – lokalita Sofijská
- 3) výseky z ÚPN-HSA – lokalita Pekinská
- 4) ortofotomapa – lokalita Pekinská

