



SÚŤAŽNÉ ZADANIE

„Výstavba mestských nájomných bytov na Jesenského 4 v Košiciach“



OBSAH SÚŤAŽNÉHO ZADANIA

- I. Východiská koncepcie rozvoja bývania
- II. Širšie vzťahy
- III. Riešené územie
- IV. Doprava
- V. Požiadavky územného plánu
- VI. Požiadavky na riešenie

I. VÝCHODISKÁ KONCEPCIE ROZVOJA BÝVANIA

Neoddeliteľnou súčasťou sociálnej politiky Košíc je podpora nájomného bývania na území mesta. Snahou samosprávy je zosúladiť proces bytovej výstavby s politikou štátneho fondu rozvoja bývania a spolupracovať so štátnou správou na vytvorení podmienok pre vstup rôznych foriem investovania do bytovej výstavby, zohľadňovať v návrhu štandardov vznikajúcu sociálnu diferenciaciu obyvateľstva, so zabezpečením zodpovedajúceho bývania pre všetky vrstvy obyvateľstva.

II. ŠIRŠIE VZŤAHY

Riešená lokalita sa nachádza v Mestskej časti Košice - Staré Mesto na území ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie. Ohraničujú ju ulice Jesenského, Masarykova, Svätoplukova a Kmeťova. Zónu tvorí prevažne pôvodná historická zástavba bytových a rodinných domov, z ktorých mnohé slúžia ako sídla firiem a rôznych prevádzok, v blízkosti je situovaný areál Železničnej nemocnice.



III. RIEŠENÉ ÚZEMIE

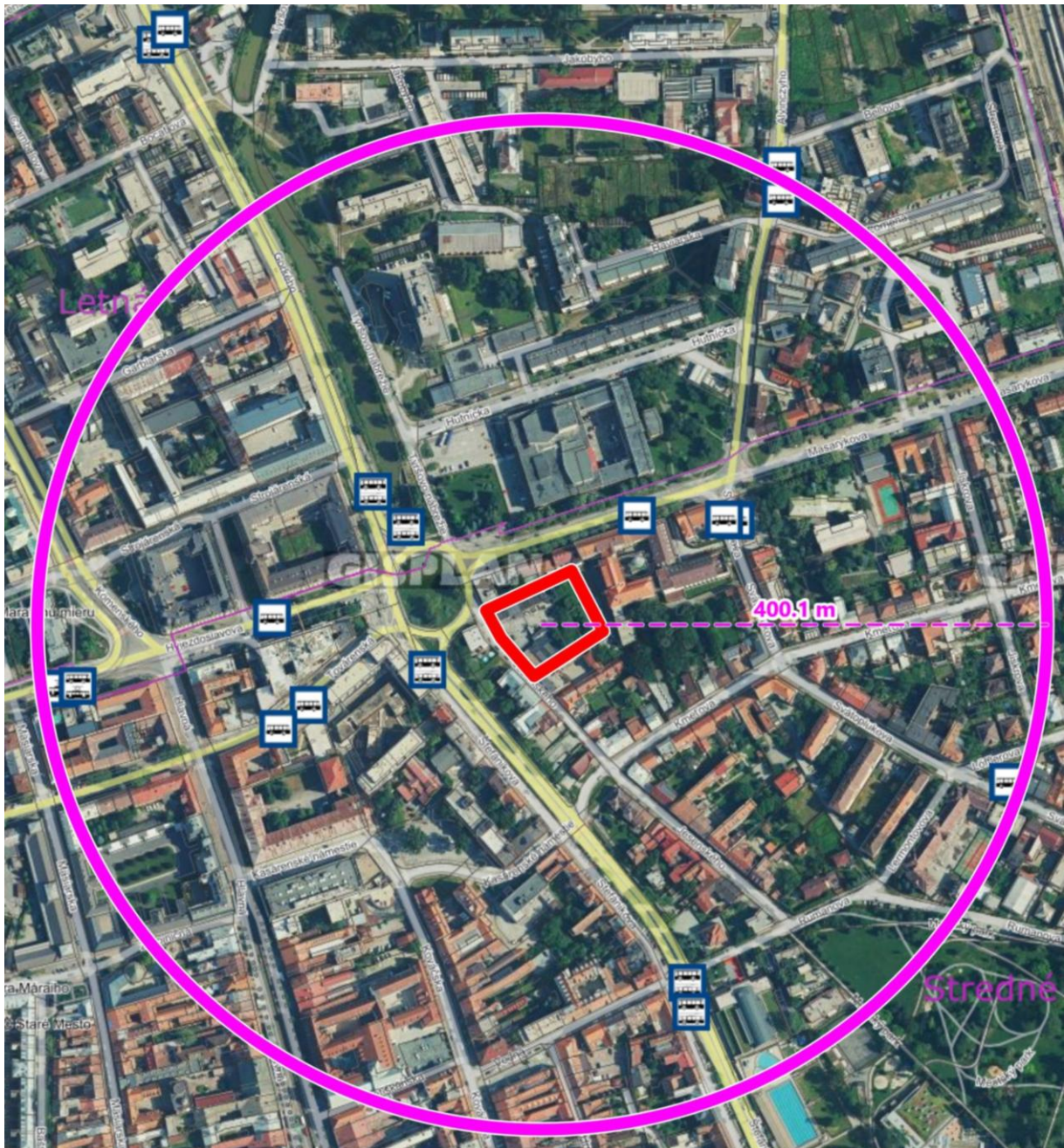
Rozloha riešeného územia je 4291 m², teda 0,4291 ha. Tvorí ho pozemok s parcelným číslom 2106, ktorý je vo vlastníctve Mesta Košice. Administratívne sa nachádza v zastavanom území v Mestskej časti Košice - Staré Mesto. Parcela situovaná na území ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie tvorí prieluku v zástavbe na Jesenského ulici. V súčasnosti je areál zastavaný pozdĺž severnej a južnej hranice objektmi hospodárskeho charakteru bez architektonickej hodnoty, s možnosťou ich asanácie. Zo severozápadnej strany susedí s nárožným funkcionalistickým bytovým domom, na ktorý pozdĺž Masarykovej ulice nadväzujú ďalšie objekty, pričom riešený areál je v priamom kontakte s ich záhradami. Z východnej strany je v dotyku s areálom Železničnej nemocnice. V línii južnej hranice parcely susedí areál s existujúcim historickým objektom. Pozemok na ulici Jesenského 4 je v súčasnosti využívaný ako zberný dvor a autodielniňa. Predmetnú parcelu možno považovať za územnú rezervu pre plnohodnotnú uličnú dostavbu Jesenského ulice.



IV. DOPRAVA

Lokalita nemá momentálne vybudovanú súvislú sieť cyklotrás. Podľa záväzných dokumentov sú ale plánované cyklotrasy na ulici Masarykova, Svätoplukova, Štefánikova. Územie je obsluhované verejnou dopravou s dobrou dostupnosťou na zastávky MHD, ktoré sa nachádzajú v blízkom okolí. Jesenského ulica je miestna obslužná komunikácia.

Izochrona pešej dostupnosti zastávok MHD:



V. POŽIADAVKY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Z hľadiska platného ÚPN HSA Košice, je predmetná lokalita definovaná ako obytné plochy málopodlažnej zástavby, plochy mestského a nadmestského občianskeho vybavenia a obytné plochy viacpodlažnej zástavby. V súčasnosti je areál zastavaný pozdĺž severnej a južnej hranice objektmi hospodárskeho charakteru bez architektonickej hodnoty, s možnosťou ich asanácie. Miera zastavanosti pozemku objektmi a spevnenými plochami je stanovená na max 60 %, zvyšný podiel budú predstavovať plochy plnohodnotnej zelene. Výškové zónovanie max 4 NP sa stanovuje výškou okolitej zástavby a teda novostavba by mala rešpektovať výšku nárožného funkcionalistického objektu Jesenského a Masarykovej ulice a z východnej strany výšku Železničnej nemocnice. KPÚ pripúšťa návrh maximálnej výšky hmoty v nadväznosti na nárožný bytový dom (severozápadné nárožie). V línii severnej hranice parcely, kde je priamy kontakt na záhrady domov z Masarykovej ulice je obmedzená výška novostavby na 2 NP.

Z dopravného hľadiska je areál možné napojiť iba z jednosmernej Jesenského ulice. Potreby statickej dopravy pre navrhovanú funkciu je potrebné dimenzovať v zmysle platnej STN 73 6110 podľa novelizovaného platného dodatku Z2, ktorý sa týka metodiky výpočtu potrieb parkovacích státí a preukázať ich umiestnenie na vlastnom pozemku. Pri tvorbe parkovacích a odstavňových stojísk je nutné dbať na hospodárne využívanie plochy (plocha prístupovej komunikácie by nemala výrazne prevyšovať plochu stojísk). Súčasne s tvorbou parkovacích stojísk je nutné riešiť aj kompenzáciu zelene v rozsahu minimálne 1 strom na 4 stojíská, pričom je potrebné zvoliť vhodný druh zelene a umiestniť ho tak, aby tienil novovzniknuté spevnené plochy. Odporúčame zapracovať do projektu aj infraštruktúru pre rozvoj cyklistickej dopravy podľa technických podmienok 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry. V zmysle rozvoja alternatívnych druhov dopravy odporúčame v navrhovanom objekte zabezpečiť priestory pre bezpečné uskladnenie/garážovanie bicyklov, ktoré umožnia ich jednoduché sprístupnenie (umožnia používať bicykle ako jeden z primárnych dopravných prostriedkov na dennej báze). S ohľadom na rozvoj elektromobility upozorňujeme na novelu zákona číslo 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorá nadobudla účinnosť 10.03.2020. Dôležité je dbať na § 8a Elektromobilita.

Zároveň je nutné vytvoriť podmienky pre zadržiavanie dažďovej vody na zastavanom území (vsakovaním, zachytávaním v nádržkách, jazierkach, využívaním pre úžitkové účely). Novostavbu je potrebné prispôbiť s ohľadom na historické a architektonické danosti jestvujúcej susediacej zástavby v ochrannom pásme Mestskej pamiatkovej rezervácie (fasády budú svojim súčasným architektonickým výrazom podporovať rytmus, harmóniu a rovnováhu historickej zástavby predmetného mestského bloku. Výraz novostavby má rešpektovať typické znaky prostredia, tektoniku, tlmenú materiálovú farebnosť bez rušivých farebných akcentov, pomer plných a zasklených plôch, rytmus a typickú vertikálnu okenných otvorov a podobne).

Vzhľadom na charakter daného územia je nevyhnutné dodržať pokyny a usmernenia Krajského pamiatkového úradu Košice, stanovené v odbornej a metodickej pomoci vlastníčkovi č. KPUKE-2020/6353-2/20290/HA,MK,KI,SO zo dňa 09.03.2020, pri určovaní architektonických a urbanistických regulatívov pre zamýšľané využitie na parcele č. 2106 na Jesenského ulici, ktorá je súčasťou súťažných pomôcok 2e. **KZ = 0,25 (koeficient zastavanosti objektom)**

VI. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

1. Novonavrhovaný objekt (súbor objektov) má mať obytnú funkciu - bytový dom/súbor s mestskými nájomnými bytmi.
2. Návrh musí rešpektovať dané prostredie, v nadväznosti na jestvujúcu urbánnu štruktúru, hlavné uzly územia, dopravné napojenie.
3. Vyhlasovateľ počíta s čo najväčším počtom bytov v riešenom území, prihliadajúc na efektívne využitie územia a kvalitu prostredia. Odhadovaný počet bytových jednotiek je 60 (tento údaj má odporúčací charakter).
4. Vyhlasovateľ má v pláne financovať realizáciu súboru prostredníctvom dotácie získanej podľa Zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a Zákona 150/2013 Z. z. Zákon o štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej ŠFRB), kvôli čomu je potrebné, aby návrh rešpektoval ich ustanovenia.
 - v nadväznosti na to vyhlasovateľ požaduje najmä, aby priemerná podlahová plocha všetkých bytov nepresiahla 50 m² a maximálna podlahová plocha bytu nebola väčšia ako 55 m².
 - návrh koncipovať tak, aby mohla byť čerpaná maximálna možná dotácia zo ŠFRB
 - súťažný návrh bude posudzovaný podľa platného zákona o ŠFRB, avšak od januára 2021 bude zákon o ŠFRB aktualizovaný, kde by mali byť zvýhodnené podmienky pre poberanie príspevkov na výstavbu nájomných bytových domov
5. Dodržať podmienky stanovené technickou normou STN 73 4301. Skladbu bytov rozdeliť približne v pomere:
 - polovica 1,5 izbových bytov 35 m² až 45 m²
 - polovica 2 izbových bytov 45 m² až 55 m²K bytom by mali byť priradené balkóny prípadne lodžie, je na zvážení súťažiaceho, či pre všetky bytové kategórie.
6. Klientela nie je ohraničená na sociálne slabšie skupiny obyvateľov, mesto má záujem poskytnúť ubytovanie vo forme obecných bytov všetkým ľuďom, ktorí prejavia záujem o takýto typ bývania v širšom centre - teda mestské nájomné byty.
7. Vyhlasovateľ očakáva vyčlenenie časti (predpoklad 5 - 8 %) z celkovej podlažnej plochy pre spoločenské priestory, či priestory pre zdieľané služby slúžiace obyvateľom územia.
8. Stojiská pre automobily budú navrhnuté v rámci riešeného územia v počte 1 stojisko/byt + nad rámec tohto počtu bude navrhnutých ďalších XX stojísk, ktoré budú svojou plohou a režimom prístupnosti riešené tak, aby mohli byť využívané návštevami a obyvateľmi z okolia. Väčšinu stojísk odporúčame zakomponovať do navrhovaného objektu, aby sa zachovala čo najväčšia plocha rastlej zelene. Rozmery parkovacích stojísk odporúčame v primeranej miere zväčšiť z dôvodu vyššej priestorovej náročnosti elektromobilov (nabíjací kábel a konektor). Dopravne by mal byť objekt sprístupnený jedným vjazdom/výjazdom.
9. Vyhlasovateľ bude klásť dôraz na pozíciu chodca vo verejnom priestore.
10. V rámci riešeného územia je nutné navrhnuť riešenie pre všetky exteriérové plochy.
11. V rámci dotknutého územia je možné navrhnuť architektonické a krajinárske zásahy v adekvátnej miere v závislosti od charakteru návrhu.
12. Od návrhov sa predpokladá konštrukčná jednoduchosť, efektívnosť a racionalita dispozičného riešenia, teda pomer obytných plôch bytov k ostatným plochám.

13. Návrh má byť riešený tak, aby väčšina bytov bola bezbariérovo prístupná.
14. Vyhlasovateľ požaduje zohľadnenie existujúcich a plánovaných cyklotrás pri riešení nadväzností mobility v dotknutom území.
15. Vyhlasovateľ požaduje splnenie zákonných požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov.
16. Vyhlasovateľ odporúča, aby boli v riešení objektu/objektov a areálu použité opatrenia znižujúce produkciu skleníkových plynov a opatrenia adaptácie na nepriaznivé zmeny klímy, ako napríklad:
 - riešenia zamerané na šetrenie vodou a opätovné využívanie vôd
 - riešenia zamerané na zadržiavanie a vsakovanie dažďovej vody v území za pomoci prvkov zelenej infraštruktúry, ako aj prvkov technického charakteru
 - znižovanie podielu nepriepustných povrchov na teréne
 - snaha o využívanie riešení s nízkou uhlíkovou stopou

Pozn: Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás (zdroj: § 2, ods. 1, písm. g) Zákona č. 443/2010 Z. z. v zn. n. p.)