

OBYTNÁ LOKALITA
„ORTÁŠE“
V KOŠICKEJ POLIANKE

OVEROVACIA ŠTÚDIA



SPRIEVODNÁ SPRÁVA

NOVEMBER 2013

NÁZOV ZÁKAZKY:

Zmeny a doplnky ÚPN-O Košická Polianka-
Prípravné práce-
Obytná lokalita „Ortáše“ v Košickej Polianke-
Overovacia štúdia
Obec Košická Polianka
Ing. arch. Mariana Šimková
November 2013

OBSTARÁVATEĽ:

SPRACOVATEĽ:

DÁTUM SPRACOVANIA:

OBSAH

	Strana
1. Základné údaje o obci Košická Polianka.....	4
2. Dôvody pre obstaranie štúdie.....	4
3. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.....	4
4. Popis navrhovaného riešenia a odporúčania pre zapracovanie do Zmien a doplnkov ÚPN-O	5

1. Základné údaje o obci

Počet obyvateľov: 967
Rozloha katastra: 828 ha
Okres: Košice-okolie
Kraj: Košický
Región: Abov
ŠÚJ(kód obce): 582
EČV: KS
Štatút: obec
Starosta: František Smrčo
PSČ: 044 41 (pošta Sady nad Torysou)

Obecný úrad Košická Polianka
Košická Polianka 122
044 41 Košická Polianka

Tel: 055 / 685 41 84
Email: info@kosickapolianka.sk
www: <http://kosickapolianka.sk>

Nadmorská výška (stred): 195,00 m n. m.
Súradnice:[48°41'33"S 21°20'52"V](#)
Hustota obyvateľstva na km²: 116,79
Prvá písomná zmienka (rok): 1335

2. Dôvody pre obstaranie štúdie

- Overovacia štúdia obytnej lokality „Ortáše“ je súčasťou Zmien a doplnkov územného plánu obce (ďalej Z a D ÚPN-O) Košická Polianka -prípravných prác, ktoré overia opodstatnenosť a možný rozsah zastaviteľnosti v tejto lokalite na obytné účely.
- Hlavným dôvodom obstarania Zmien a doplnkov ÚPN-O Košická Polianka je zapracovanie nových podnetov do územnoplánovacej dokumentácie pre koordinované riadenie výstavby a akejkoľvek investičnej činnosti v zastavanom a katastrálnom území obce a vytvorenie územno-plánovacieho podkladu pre vypracovanie projektov na získavanie dotácií z fondov EÚ. Obec Košická Polianka má spracovaný územný plán obce z r. 2008. Tento územný plán však už nespĺňa kritériá pre ďalší rozvoj obce, preto zastupiteľstvo obce odsúhlasilo obstaranie Zmien a doplnkov tohto územného plánu obce.
- Spracovateľom týchto zmien a doplnkov územného plánu, ako aj tejto štúdie je Ing. arch. Mariana Šimková, autorizovaný architekt SKA s reg. č. 1081 AA. Obec Košická Polianka bude v procese spracovania Z a D ÚPN - obce zastupovaná obstarávateľom ÚPD Ing. arch. Ľuboslavou Vlčkovou, reg.č. 278.

3. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

• Vymedzenie riešeného územia

Riešeným územím je lokalita „Ortáše“ nachádzajúca sa na severovýchod od zastavaného územia obce Košická Polianka- konkrétne parcely č.: 427(západná časť), 921/1 (juhovýchodná časť), 921/2, 906 (južná časť), 438/1 a 1723/2 (juhozápadná časť).

• Geografický opis a charakteristika riešeného územia

Riešené územie sa nachádza severovýchodne od zastavaného územia obce Košická Polianka. Severne od riešeného územia sa nachádza miestne biocentrum Ortáše-sad, južne miestny biokoridor – alúvium potoka « Margita » a smerom na východ piesková stena « Pod lesom ».

Katastrálnym územím obce Košická Polianka- východne od riešeného územia prechádza smerom severojužným regionálny biokoridor « Orechový les-Lebeň » a hranica chráneného vtáčieho územia-SKCHVÚ 009 – Košická kotlina.

V minulosti bola riešená lokalita využívaná na pestovanie ovocných stromov, v súčasnosti je nevyužívaná, sady chátrajú.

Riešené územie má sklonitosť terénu v rozsahu cca 10-12% s orientáciou na juh a juhozápad.

4. Popis navrhovaného riešenia a odporúčania pre zapracovanie do Zmien a doplnkov ÚPN-O

Riešené územie je najvhodnejšie v jeho juhozápadnej časti využiť na lokalizáciu protipovodňovej retenčnej nádrže, ktorá ochráni severovýchodnú časť obce Košická Polianka pred privalovými dažďami a môže slúžiť aj na rekreačné účely- s umiestnením občianskej vybavenosti komerčného charakteru v jej blízkosti (na parcele č.427), ostatné plochy sú vhodné na lokalizáciu bývania v rodinných domoch samostatne stojacich, príp. radových domov eventuálne aj na kobercovú zástavbu terasovými domami s možnosťou polyfunkčne využitých plôch vo frekventovaných polohách v blízkosti obce.

Riešenie tejto štúdie spočíva v návrhu dopravnej komunikačnej kostry vyznačením osí ciest a vymedzením verejných priestorov ohraničených uličnými čiarami . Verejný priestor medzi uličnými čiarami je rezervovaný pre trasovanie inžinierskych sietí (vrátane gravitačnej splaškovej kanalizácie), dažďových rigolov, zelene a chodníkov . Delenie pozemkov je len doporučené.

Limitujúcim faktorom prípadnej zástavby tohto územia je umiestnenie vodojemu (vodojemov) a z neho vyplývajúce tlakové pásma, z ktorých horné tlakové pásmo vymedzuje maximálnu hranicu, po ktorú je možné jednotlivé etapy zástavby realizovať.

V navrhovanom riešení sú vyznačené tri tlakové pásma vyplývajúce z umiestnenia jednotlivých vodojemov:

- **Vodojem č. 1** je prevzatý z ÚPN-O Košická Polianka vypracovaného v r. 2008 . Kóta dna sa nachádza vo výške 236,00 m n. m., takže horná hranica tohto 1. tlakového pásma kopíruje vrstevnicu s výškou 221,00 m . Navrhovaná zástavba v tejto lokalite - nachádzajúca sa nižšie ako uvedená horná hranica tlakového pásma môže byť využitá **v 1. etape** (po realizácii vodojemu s dostatočnou kapacitou navrhovanou pre obec a jej rozvojové plochy). V Z a D ÚPN-O odporúčame túto časť lokality zahrnúť do návrhu.
- **Vodojem č.2** je navrhovaný s kótou dna vo výške 294,00 m n. m., takže horná hranica tohto 2. tlakového pásma kopíruje vrstevnicu s výškou 279,00 m. Navrhovaná zástavba v tejto lokalite - nachádzajúca sa nižšie ako uvedená horná hranica tlakového pásma môže byť využitá **v 2. etape** (po realizácii vodojemu s dostatočnou kapacitou navrhovanou len pre túto navrhovanú zástavbu). V Z a D ÚPN-O odporúčame túto časť lokality zahrnúť do výhľadu.
- **Vodojem č.3** by mal byť umiestnený s kótou dna vo výške 314,00 m n. m., aby bolo umožnené zásobovanie pitnou vodou v severozápadnom cípe navrhovanej lokality „Ortáše“ s hornou hranicou tlakového pásma vo výške 299,00 m . Tento vodojem (a tým aj navrhované plochy nachádzajúce sa v tomto tlakovom pásme) však vzhľadom na veľkosť navrhovaných plôch spadajúcich do tohto tlakového pásma nedoporučujeme realizovať vôbec. V Z a D ÚPN-O odporúčame túto časť lokality nezahrňať ani do výhľadu.