



august
2018

Urbanistická štúdiá "Stupava - centrálna mestská zóna I."

TEXTOVÁ ČASŤ

Obstarávateľ :

MESTO STUPAVA
Ing.Mgr.art. Roman MAROŠ
Mestský úrad Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 STUPAVA
Tel: 02 / 6020 0910, e-mail: info@stupava.sk

Spracovateľ :

Ing.arch. Karol BALÁŠ
autorizovaný architekt SKA 0433 AA
Ladzianskeho 8, 831 01 Bratislava
Tel: 0911 222 906, E-mail: balas@nexta.sk

august
2018

Urbanistická štúdia

Stupava – Centrálna mestská zóna I. stupňa (CMZ I.)

A) Textová časť

ÚVOD.....	3
1. PREDMET RIEŠENIA V ZMYSLE ÚPLNÉHO ZNENIA ZÁKONA Č. 50/1976 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV A VYHLÁŠKY Č.55/2001 ZZ.....	4
2. DOTERAZ SPRACOVANÉ SÚVISIACE MATERIÁLY A PODKLADY.....	4
3. DÔVOD A CIEĽ OBSTARANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE	5
4. ĎALŠÍ POSTUP PRE PRÁCU S URBANISTICKOU ŠTÚDIOU	6
5. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
6. CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
6.1. SÚČASNÝ STAV RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	6
6.2. LIMITY ROZVOJA ÚZEMIA	7
7. POŽIADAVKY PLATNÉHO ÚPN MESTA STUPAVA PRE CMZ I.....	8
7.1. V SÚČASNOSTI PLATNÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA	8
7.2. VYBRANÉ ČASTI PLATNÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU, KTORÉ SÚ RELEVANTNÉ PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE CMZ I.(ČASŤ)	9
8. CELKOVÁ URBANISTICKÁ VÍZIA PRE CMZ I. STUPAVA	9
9. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ROZVOJA PRIESTORU OKOLO KULTÚRNEHO DOMU A TROYEROVEJ KÚRIE	11
10. ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU RIEŠENÉHO ÚZEMIA.....	11
10.1.ANALÝZA FUNKČNO – PREVÁDZKOVÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.	11
10.2.ANALÝZA HMOTOVO – PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.....	12
10.3.ANALÝZA STAVEBNOTECHNICKÉHO STAVU EXISTUJÚCICH STAVIEB	12
10.4.ANALÝZA MAJETKOPRÁVNÝCH VZŤAHOV V ÚZEMÍ	12
10.5.STATICKÁ DOPRAVA – ANALÝZA A ODPORÚČANIA.....	12
11. ZHODNOTENIE SÚČASNÉHO STAVU ÚZEMIA	14
12. NÁVRH REGULÁCIE	16
13. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	18
14. ODPORÚČANIA A IDEY PRE ĎALŠÍ POSTUP.....	19
14.1.ÚZEMNOPLÁNOVACIA A KONCEPČNÁ PRÍPRAVA	19
14.2.OBLASŤ SPRÁVY A MANAŽMENTU MESTA.....	19
14.3.REALIZÁCIA OBNOVY TROYEROVEJ KÚRIE A OKOLIA KULTÚRNEHO DOMU	19
14.4.PREDPOKLADY PRE REALIZÁCIU URBANISTICKEJ VÍZIE PRE CENTRUM STUPAVY	20

Príloha č. 1: Vybrané kapitoly z platného územného plánu mesta

- INFORMAČNÉ LISTY PRE JEDNOTLIVÉ REGULAČNÉ BLOKY
- REGULAČNÉ LISTY – Návrh zmien a a doplnkov územného plánu mesta

B) Grafická časť

Výkres č. 1	Funkčno – prevádzkové využitie – súčasný stav	M 1: 1 000
Výkres č. 2	Podlažnosť zástavby – súčasný stav	M 1: 1 000
Výkres č. 3	Strešná krajina – súčasný stav	M 1: 1 000
Výkres č. 4	Súčasný stavebnotechnický stav	M 1: 1 000
Výkres č. 5	Štruktúra majetkoprávných vzťahov	M 1: 1 000
Výkres č. 6	Vymedzenie regulačných blokov a funkčných plôch	M 1: 1 000
Výkres č. 7	Intenzita využitia regulačných blokov	M 1: 1 000
Výkres č. 8	Rozvojový potenciál regulačných blokov	M 1: 1 000
Výkres č. 9	Regulačný výkres – návrh	M 1: 1 000
Výkres č. 10	Vízia rozvoja centra Stupavy	formát A3

- REGULÁCIA JEDNOTLIVÝCH FASÁD NA HLAVNEJ ULICI – samostatne zviazané, formát A4

Úvod

Urbanistická štúdia Stupava – Centrálna mestská zóna I., bola vypracovaná na základe Zadania, ktoré bolo odsúhlasené Mestským zastupiteľstvom Stupava.

Podkladom pre vypracovanie urbanistickej štúdie boli tiež:

- Dotazníkový prieskum
- Diskusie so stavebnou komisiou
- Prieskumy v teréne
- Doteraz vypracované PD pre realizáciu obnovy peších plôch CMZ

V priebehu spracovania došlo na základe požiadaviek mesta a poslancov k aktualizácii rozsahu a obsahu riešenia urbanistickej štúdie. Hlavné zmeny oproti zadaniu predstavujú:

- **Rozšírenie riešeného územia** – pridaná bola zóna okolo kultúrneho domu a priestor okolo Troyerovej kúrie, spolu so zelenými plochami medzi Mlynskou ulicou a uvedenými priestormi. Celková výmera riešeného územia sa tak zväčšila na 12,3 ha (nárast o takmer 30%)
- Zameranie urbanistickej štúdie bolo presunuté na **riešenie otázok urbanisticko-architektonickej regulácie a to najmä priestoru Hlavnej ulice**
- **Upustené bolo od riešenia konkrétnych otázok technickej infraštruktúry a širších otázok dopravy**, nakoľko urbanistická štúdia nemala za cieľ navrhovať významnejšie nové stavebné objemy, ktoré by vyžadovali osobitné nové koncepčné riešenie
- Riešenie dopravy sa zameriava na **analýzu a odporúčania pre riešenie statickej dopravy**. Otázky celkovej intenzity dopravy v riešenom území neboli predmetom riešenia, nakoľko tieto je možné riešiť len v celomestskom merítku a to buď v rámci riešenia nového územného plánu alebo špecializovaným územnoplánovacím podkladom na celomestskej úrovni – generel dopravy
- Do urbanistickej štúdie bola pridaná kapitola **odporúčaní pre riešené územie**, ktoré majú komplexnejší charakter a presahujú úroveň územnoplánovacieho podkladu, vyplynuli však z diskusií s poslancami a odbornou komisiou. Táto kapitola tiež dáva odpovede na niektoré otázky, ktoré boli nastolené občanmi v dotazníkovom prieskume, ktorý prebehol v rámci spracovania Zadania.
- Navyše oproti Zadaniu je takisto vypracovaný **návrh odporúčaných zmien územného plánu mesta**, ktoré môžu byť po obsahovej stránke prediskutované v rámci prerokovania štúdie a následne podľa miery ich akceptácie prípadne dopracované do riadneho dokumentu Zmien a doplnkov územného plánu mesta.
- Vzhľadom na uvedené zmeny obsahu a rozsahu urbanistickej štúdie, spracovateľ upravil aj formálnu stránku vypracovania dokumentácie a prispôbil ju predpokladanému spôsobu budúceho používania. Pôvodná predstava spracovania UŠ v metodike podobnej metodike územného plánu zóny bola modifikovaná, vypustené sú formálne kapitoly a kapitoly, ktoré neboli predmetom riešenia a doplnené sú kapitoly, ktoré spracovateľ považuje za užitočnejšie pre naplnenie cieľov urbanistickej štúdie. Grafická časť vypúšťa riešenie technickej infraštruktúry ale pridáva podrobné riešenie k vybraným fasádam objektov na Hlavnej ulici, takisto

pridáva podrobné analytické aj syntetické výkresy s podrobnosťou na pozemok. Okrem uvedeného rozsahu je urbanistická štúdia v textovej aj grafickej forme doplnená o návrh urbanistickej vízie, ktorá môže byť dobrým podkladom pre následné odborné i občianske diskusie o budúcom rozvoji centra Stupavy.

1. Predmet riešenia v zmysle úplného znenia zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č.55/2001 Zz.

Predmetom riešenia je vypracovanie územnoplánovacieho podkladu - urbanistickej štúdie v zmysle §4 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorá **je vypracovaná v súlade s platnou celomestskou územnoplánovacou dokumentáciou**: "Územný plán mesta Stupava - návrh, október 2005" v znení neskorších zmien a doplnkov a **spodrobňuje jej riešenie**.

Urbanistická štúdia **obsahuje návrh zmien a doplnkov platného územného plánu mesta – návrh Regulačných listov na doplnenie do záväznej časti ÚPN**.

Urbanistická štúdia môže byť za podmienky dodržania autorských práv spracovateľa **podkladom pre vypracovanie územného plánu zóny pre etapy prieskumu a rozboru ako aj pre etapu návrhu riešenia ÚPNZ**.

Urbanistická štúdia predstavuje **pomocný nástroj pre usmerňovanie výstavby v dotknutých stabilizovaných plochách** a predstavuje tiež vodítko pre majiteľov dotknutých nehnuteľností o možnostiach ich budúceho rozvoja.

*V zmysle §4 ods. 1 stavebného zákona : Urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo **na spodrobnenie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu**, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinno-ekologických, environmentálnych, **urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie**, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis.*

2. Doteraz spracované súvisiace materiály a podklady

č.	názov dokumentácie	stav dokumentácie	objednávateľ	stupeň / druh
1.	Územný plán mesta Stupava, október 2005 v znení neskorších ZaD	schválený	mesto Stupava	ÚPD
2.	PD revitalizácie centrálnej mestskej zóny, rok 2006	Realizovaná	Mesto Stupava	SP, RP

Podklady pre spracovanie:

- Zadanie pre UŠ odsúhlasené mestom,
- Platný územný plán mesta Stupava
- ÚPD, ÚPP a územnotechnické podklady a projektové dokumentácie, ktoré v rámci svojho riešenia zahŕňajú riešené územie v k.ú. mesta Stupava

- Podklady o majetko - právnom stave v riešenom území, snímka z katastrálnej mapy
- Mapový podklad (geodetický elaborát, obsahujúci polohopis a výškopis) pre riešené územie so zakreslením jestvujúcich stavieb v území a súčasných trás inžinierskych sietí v digitálnej (formát DWG) a v analógovej forme
- Informácie z dotazníkového prieskumu

3. Dôvod a cieľ obstarania urbanistickej štúdie

Dôvodom pre vypracovanie urbanistickej štúdie je potreba podrobnejšieho riešenia celej predmetnej zóny v súlade s požiadavkou regulácie v územnoplánovacej dokumentácii mesta. Obstaranie urbanistickej štúdie bolo motivované najmä zo strany poslancov mesta a zo strany odborných pracovníkov mesta, ktorí majú záujem, aby charakter centrálnej mestskej zóny v Stupave – takzvané „mestečko“ ostalo zachované v súčasnom charaktere architektonického výrazu a spôsobe využívania. Tento cieľ však nie je možné vždy dosiahnuť len za pomoci existujúcej územnoplánovacej dokumentácie mesta, nakoľko táto je schválená len na úrovni obce a nie zóny. Urbanistická štúdia má preto najprv zmapovať územie a overiť možnosť regulácie tak, aby súčasný charakter a štruktúra zástavby ostala zachovaná. Zároveň však musí byť umožnený prirodzený vývoj stavebnej štruktúry, ktorá vo svojej podstate nemá pamiatkovú hodnotu a pri mnohých objektoch nie je opodstatnené trvať na zachovaní alebo rekonštruovaní súčasného stavu. Hodnota územia nie je v stavebnej alebo historickej hodnote jednotlivých objektoch, hodnota územia spočíva skôr v mierke a charaktere stavebnej štruktúry, celkovej atmosfére a tiež vo funkčnom využití.

Cieľom riešenia je poskytnúť podklad pre usmerňovanie investícií v predmetnom území, ktorý bude môcť byť v ďalších krokoch zapracovaný do záväzných častí územnoplánovacej dokumentácie mesta.

V priebehu spracovania Zadania i v priebehu spracovania samotnej urbanistickej štúdie boli v rozhovoroch s pracovníkmi mestského úradu i poslancami odbornej komisie identifikované hlavné problémy, ktorým čelia pri regulácii výstavby v CMZ I.:

- Potreba rozšíriť centrum mesta až do priestorov okolo kultúrneho domu a Troyerovej kúrie
- Snahy súkromných investorov o budovanie nových objektov s objemom väčším, ako je pre dané územie únosné a z toho vyplývajúce estetické aj prevádzkové dopady na „mestečko“
- Problematická organizácia dopravy – najmä parkovanie na peších plochách

Z toho vyplynuli konkrétne úlohy pre riešenie urbanistickej štúdie:

- Formulovať urbanistickú víziu budúceho formovania a organizácie centrálneho mestského priestoru Stupavy, ktorá môže byť podkladom pre odborné i občianske diskusie, ale aj podkladom či východiskom pri obstarávaní územnoplánovacích a projektových podkladov a dokumentácií
- Navrhnuť urbanistické princípy riešenia priestoru kultúrneho domu a Troyerovej kúrie, ktoré budú podkladom pre urbanisticko – architektonickú súťaž návrhov, ktorá bude riešiť najmä rekonštrukciu Troyerovej kúrie a verejné priestory okolo nej ako súčasti budúceho centra mesta
- Navrhnuť čo najpodrobnejšiu reguláciu pre možnú a žiaducu výstavbu v priestore Hlavnej ulice
- Definovať ďalšie komplexnejšie odporúčania pre centrálnu mestskú zónu a jej optimálny rozvoj

4. Ďalší postup pre prácu s urbanistickou štúdiou

Odporúča sa, aby urbanistická štúdia spolu s návrhom zmien a doplnkov územného plánu mesta bola prerokovaná s dotknutými orgánmi a organizáciami a s verejnosťou.

Podľa výsledkov prerokovania, obstarávateľ rozhodne o ďalšom využití urbanistickej štúdie, a to:

A) či bude obstaraná dokumentácia **zmeny a doplnky ÚPN mesta Stupava**, ktorá bude obsahovať navrhované zmeny, upravené v zmysle výsledkov prerokovania, alebo

B) či sa UŠ stane podkladom pre vypracovanie **územného plánu zóny** s tým, že použiteľné časti UŠ budú do územného plánu zóny zapracované, príp. prevzaté, alebo

C) ostane UŠ ako územnoplánovací podklad a podklad pre územné rozhodovanie (§4 ods.1 stavebného zákona) a informatívna pomôcka a vodítko pre budúcich stavebníkov a pre prácu mestského úradu

5. Vymedzenie riešeného územia

Lokalizácia riešeného územia

- katastrálne územie Stupava
- v zastavanom území obce (v zmysle údajov katastra)

Hranice riešeného územia

- pre širšie vzťahy: ako územie širších vzťahov riešeného územia bolo chápané územie vymedzené CMZ I., CMZ II. a CMZ III. v zmysle platného územného plánu mesta.
- pre hlavné výkresy: Hranica riešeného územia prebieha nasledovne v smere hodinových ručičiek od severu: Námestie sv. Trojice, Mariánska ul., Karpatská ul., v smere na juh prebieha rozhraním funkčných plôch, Školská ulica, Hlavná ulica, Mlynská ul., Kúpeľná ulica, Zemanská ulica, potok Mláka, okolo synagógy na Marchegskú ul. a po Hlavnej ul. na Nám. sv. Trojice. Hranica riešeného územia je znázornená v grafickej prílohe.

Celková výmera riešeného územia vrátane príslušných dopravných komunikácií je cca 12,3 ha.

6. Charakteristika riešeného územia

6.1. Súčasný stav riešeného územia

Riešené územie predstavuje zastavané stabilizované územie, ktoré slúži ako centrum mesta.

V zmysle platného územného plánu mesta je riešené územie charakterizované nasledovnými stabilizovanými funkčnými plochami:

- F1 Málopodlažná bytová výstavba
- F3 Občianska vybavenosť
- F5 Zmiešaná funkcia a polyfunkcia
- F16 Verejná zeleň a cintoríny
- F18 Vodné plochy a toky

- F24 Dopravné komunikácie zariadenia a plochy
- F25 Dopravné komunikácie nižšieho významu, spevnené plochy a pešie trasy

Okrem toho, sa v riešenom území nachádza jedna rozvojová funkčná plocha F5 Zmiešaná funkcia a polyfunkcia: F5 - B - 11

Definície vyššie uvedených funkčných plôch sú v prílohe.

6.2. Limity rozvoja územia

Pri návrhu riešenia sa zohľadňuje:

- spoločenská požiadavka na zachovanie súčasnej urbanisticko-architektonickej charakteristiky riešeného priestoru a spôsobu jeho užívania
- existujúce plochy zelene a vzrastlé stromy
- existujúce vedenia inžinierskych sietí
- prevádzkové požiadavky existujúcich stavieb
- existujúca zástavba
- existujúce funkčné využitie
- hluk z dopravnej komunikácie Hlavná ulica– nie významný limit
- technická a dopravná infraštruktúra s ochrannými pásmami

Poľnohospodárska pôda:

V riešenom území sa nenachádza poľnohospodárska pôda.

Lesný pôdny fond:

V riešenom území sa nenachádzajú lesné porasty ani riešené územie nesusedí s existujúcim lesným porastom.

Vodný zdroj a jeho ochranné pásmo:

V riešenom území ani v dotyku s riešeným územím sa nenachádza vodný zdroj ani jeho ochranné pásmo.

Prírodné zdroje:

V riešenom území sa nenachádzajú.

Kultúrne pamiatky:

V riešenom území CMZ I. sa nachádzajú pamiatkové objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):

- Synagóga
- Meštiansky dom "Zemanské"

Pamiatkovo chránené územia a ich ochranné pásma:

V riešenom území sa nenachádzajú.

Územia postihované povodňami:

V riešenom území dochádza v období príválových dažďov k zahlcovaniu kanalizácie.

Podmáčané územie:

V riešenom území sa nenachádza podmáčané územie.

Územia v záujme civilnej ochrany:

V riešenom území sa nenachádzajú.

Územia v záujme obrany štátu:

V riešenom území nie sú stanovené žiadne záujmy obrany štátu.

Nerastné suroviny:

V riešenom území, ani v jeho okolí sa nenachádzajú ložiská nerastných surovín, kde by bola predpokladaná ich ťažba.

Nadradené systémy dopravného vybavenia:

V riešenom území ani v jeho dotyku sa nenachádzajú prvky nadradeného systému dopravného vybavenia územia.

Nadradené systémy technického vybavenia:

V riešenom území ani v jeho dotyku sa nenachádzajú prvky nadradeného systému technického vybavenia územia.

7. Požiadavky platného ÚPN mesta Stupava pre CMZ I.

7.1. V súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia

“Územný plán mesta Stupava, 2005 v znení neskorších zmien a doplnkov”

Konkrétne ide o nasledovné územnoplánovacie dokumentácie:

- **“Územný plán mesta Stupava, návrh, október 2005”** (ďalej len “ÚPN Stupava”) bola obstaraná Mestom Stupava. Spracovateľom je Ing.arch. Karol Balaš - SB Partners, Bratislava s kolektívom. Územnoplánovacia dokumentácia bola vypracovaná na základe Zadania, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom Stupava Uznesením č. 10/2003 zo dňa 9.10.2003 a v súlade so súborným stanoviskom mesta Stupava ku konceptu riešenia.

“Územný plán mesta Stupava, návrh, október 2005” bol schválený Mestským zastupiteľstvom Stupava dňa 20.4.2006 uznesením v bode B pod bodom č. 1, a následne bolo prijaté VZN mesta Stupava č. 1/2006, ktorým bola vyhlásená záväzná časť územného plánu dňa 20.4.2006 uznesením v bode B pod bodom č. 2.

- **Zmeny územného plánu mesta Stupava, apríl 2007;** schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave dňa 11.10.2007.

Záväzná časť územného plánu v znení schválených zmien bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 2/2007 účinnosťou od 30.10.2007.

- **Zmena územného plánu mesta Stupava, zmena č. 2/2007;** schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave, dňa 18.12.2008. Záväzná časť územného plánu, Zmena č. 2 bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 8/2008 zo dňa 18. decembra 2008 s účinnosťou od 15. januára 2009
- **Zmena územného plánu mesta Stupava, zmena č. 1/2007;** schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave, dňa 1.3.2010. Záväzná časť územného plánu, Zmena č. 1 bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 2/2010 zo dňa 25. februára 2010 s účinnosťou od 15. marca 2010.

- **Zmeny územného plánu mesta Stupava, júl 2010 - zmena č. 2 – Kúpeľná, zmena č. 4 – Žabáreň, zmena č. 7 – Definícia F17;** schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave, dňa 26.5.2011 pod bodmi B/30, 32, 33. Závazná časť zmien územného plánu bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 4/2011 s účinnosťou od 19. augusta 2011
- **Zmeny územného plánu mesta Stupava, júl 2010 - zmena č. 5 – Lesná;** schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave, dňa 27.10.2011 pod bodom B/20. Závazná časť zmeny územného plánu bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 9/2011 s účinnosťou od 14. decembra 2011
- **Zmeny územného plánu mesta Stupava, 1A/2012;** schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Stupave, dňa 26.6.2014 pod bodom B/304. Závazná časť zmeny územného plánu bola vyhlásená VZN mesta Stupava č. 4/2014 s prílohami.

Poznámka: Uznesenie č. B/304 zo dňa 26.6.2014 bolo **zrušené** Uznesením MZ Stupava č. 12/2015 zo dňa 29.1.2015. Zrušenie tohto uznesenia bolo predmetom protestu prokurátora, ktorému zatiaľ MZ Stupava nevyhovelo. VZN č. 4/2014, ktorým bola vyhlásená záväzná časť ÚPN – ZaD 1a/2012 zrušené nebolo. Stavebný úrad postupuje v zmysle VZN i keď uznesenie o schválení zmien územného plánu bolo zrušené. V súčasnosti je uvedená vec na súdnom konaní.

Regulatívy pre CMZ I. boli stanovené a schválené v pôvodnom Územnom pláne mesta Stupava, október 2005. Následnými aktualizáciami neboli dotknuté.

7.2. Vybrané časti platného územného plánu, ktoré sú relevantné pre riešenie územie CMZ I.(časť)

- vid' príloha na konci textovej časti

8. Celková urbanistická vízia pre CMZ I. Stupava

Úvodom je potrebné objasniť, prečo spracovateľ hovorí o urbanistickej vízii a nie urbanistickom návrhu. Urbanistický návrh riešenia daného územia musí poskytovať komplexné riešenie všetkých prvkov, ktoré sa podieľajú na prevádzke a charaktere územia. V súčasnej situácii, ak by malo ísť o realistický návrh, nemohol by sa tento návrh príliš odlišovať od súčasného stavu a to najmä preto, že problematika dopravnej obsluhy, ktorá je pre riešené územie v mnohom určujúca, je riešiteľná len na celosídelskej úrovni a s príspevom významných investičných prostriedkov na realizáciu zásadných dopravných stavieb. Napriek tomu však spracovateľ cíti potrebu mesta definovať optimistickú víziu možného fungovania centra Stupavy. Takáto vízia môže spĺňať niekoľko úloh:

1. Podklad pre diskusie – odborné i občianske (pre poslancov i obyvateľov mesta je vždy jednoduchšie diskutovať o konkrétnom návrhu, ktorý je „na stole“)
2. Podklad pre definovanie postupu ďalších koncepčných a projektových prác, ktoré budú smerovať k pomenovanému cieľu
3. Podklad pre vyčleňovanie investičných prostriedkov mesta, prípadne pre spájanie investičných prostriedkov z viacerých zdrojov.

Koncepcia rozvoja centra mesta v zmysle platného ÚPN (citácia):

Centrum mesta, ktoré dnes predstavuje najmä koridor Hlavnej ulice približne v úseku od križovatky so Zdravotníckou ulicou po mestský úrad, navrhuje ÚPN Stupava, október 2005 rozšíriť o nové priestory.

Navrhujeme nepodporovať ďalej len lineárny rozvoj centra pozdĺž Hlavnej ulice, ale v súlade s prirodzenou dynamikou existujúcich funkčno - prevádzkových vzťahov navrhujeme jeho rozvetvenie do Mlynskej ulice s vyústením pri existujúcom Kultúrnom dome. Zároveň navrhujeme vytvorenie paralelnej pešej trasy pozdĺž potoka Mláka. Vytvorením takejto trasy by bolo možné využiť pre funkcie občianskej vybavenosti i zadné trakty domov na západnej strane Hlavnej ulice, niektoré z nich využiť i na priečne prepojenia a tiež podporiť existujúce priečne prepojenia - napr. Zemanská ulica. Ďalej navrhujeme do centrálnej časti mesta zahrnúť i v súčasnosti nevyužívaný blok medzi potokom Mláka a Agátovou ulicou. Zástavba tohto bloku by mala spoluvytvárať spoločenský priestor pred Kultúrnym domom.

Centrálna časť sídla je už v súčasnosti z hľadiska funkčného využitia charakterizovaná ako polyfunkčné prostredie, čo plne zodpovedá jeho úlohe v organizme obce. Z hmotovo - priestorového a prevádzkového hľadiska sa navrhuje riešiť centrálnu časť mesta podrobnejšou dokumentáciou - územným plánom zóny, vymedzenie riešeného územia je zahrnuté v záväznej časti tejto dokumentácie. Hlavnou úlohou riešenia bude podrobné zmapovanie kvalít daného priestoru a v nadväznosti na komunikačné a dopravné väzby navrhnuté v Aktualizácii ÚPN Stupava riešiť centrálny priestor komplexne s návrhom hmotovej skladby - overenie vhodnosti zvýšenia výškovej hladiny jestvujúcej zástavby, s návrhom funkčno - prevádzkového riešenia a priestorového riešenia i vo väzbách na súvisiace priestory. Výstupom by mal byť súbor urbanistických aj architektonických regulácií pre všetky stavebné aktivity prebiehajúce vo vymedzenom priestore centra.

Celková urbanistická vízia pre centrum Stupavy vychádza z platného územného plánu mesta a po 13 rokoch opäť potvrdzuje myšlienku potreby vetvenia centrálneho mestského priestoru. Centrum mesta by v budúcnosti už nemali byť len priestory Hlavnej ulice, ale mala by sa zapojiť aj Mlynská ulica, ktorá prepojí tradičné centrum Stupavy s možným budúcim novým centrom, ktorého základ tvorí už existujúci zrekonštruovaný kultúrny dom a Troyerova kúria, ktorej rekonštrukciu mesto pripravuje. Takéto prepojenie uvedených priestorov by zodpovedalo potrebám súčasného rastu mesta a to ako do rozlohy tak aj do počtu obyvateľov. Prílev mladých ľudí do Stupavy by sa mohol zhmotniť aj v architektonickom výraze centrálnych priestorov okolo kultúrneho domu a Troyerovej kúrie. Tieto by mohli byť riešené v modernom duchu s príjemne kontrastne pôsobiacim historickým objektom Troyerovej kúrie. Moderný výraz by dobre ladil aj vo väzbe na existujúce sídliskové štruktúry južne od Mlynskej ulice. Idea centra Stupavy tak dostáva dva póly. Historicky založené centrum v priestore Hlavnej ulice s prísnyim regulačným prístupom, ktorý má za úlohu zachovať mierku a výraz priestoru. Tento pôvodný centrálny priestor je nositeľom odkazu pôvodnej Stupavy a pomáha i novým obyvateľom pochopiť podstatu mesta a užiť pôvodný spôsob fungovania malého mestečka – spoločenský život odohrávajúci sa na ulici, nákupy vykonávané v jednotlivých malých obchodoch. Na druhej strane, centrálny priestor pri kultúrnom dome by mal zrkadliť túžby mladých ľudí po moderných priestoroch a po moderných spôsoboch využívania verejných priestorov – pobytové aktivity, kultúrne akcie, väzba na prírodný prvok potoka. Takto stvárnenný priestor môže poskytnúť aj pôvodným obyvateľom pocit, že mesto nestagnuje, že ide dopredu a je atraktívne aj pre mladú generáciu. Pre optimálny rozvoj mesta je dôležité, aby si udržalo svojich mladých ľudí, aby sa nemali potrebu sťahovať preč z dôvodu, že ich mesto nereaguje na potreby novej generácie.

Tieto dva póly by mali byť ideálne v budúcnosti prepojené pešou zónou v polohe Mlynskej ulice. Samozrejme, takýto cieľ je náročný a súvisí s celkovým dopravným riešením mesta. Hlavná ulica by v budúcnosti mala mať aspoň v úseku od Trojičného námestia ulice po Školskú ulicu, najnižšiu funkčnú triedu dopravnej komunikácie so zníženou rýchlosťou, aby bolo tiež možné koridor upraviť do obytnejšej formy, doplniť viac zelene, cyklochodníky, celkom vylúčiť parkovanie pozdĺž ulice, okrem vyhradených miest pre imobilných, čo vyžaduje o.i. realizovať už navrhnuté dopravné stavby v zmysle platného ÚPN.

Pre realizáciu tejto vízie je potrebné vykonať viacero krokov na viacerých úrovniach – naše odporúčania ďalších krokov uvádzame v záverečnej kapitole.

9. Urbanistická koncepcia rozvoja priestoru okolo kultúrneho domu a Troyerovej kúrie

Princípy riešenia priestoru okolo kultúrneho domu a Troyerovej kúrie:

- zohľadniť vyššie uvedenú celkovú koncepciu centrálnych priestorov Stupavy
- priestor riešiť ako **celok v minimálnom rozsahu tak, ako je vymedzený regulačný blok B26** spolu s príslušnými dopravnými komunikáciami; optimálny rozsah riešenia by bol aj spolu s regulačnými blokmi B24 a B25.
- funkčné využitie v zmysle platného územného plánu, prípadne overiť využitie zelených plôch pri kultúrnom dome na iné využitie a navrhnúť ZÚPN
- zvážiť umiestnenie malometrážneho mestského nájomného bývania – štartovacie byty; funkcia bývania by oživila priestor, zvýšila by sa verejná kontrola územia a zároveň by sa využil priestor pre riešenie problematiky bývania mladých ľudí v Stupave
- hlavný peší nástup orientovať od Mlynskej ulice
- potok a príslušnú vysokú zeleň zapojiť do riešenia
- dopravnú obsluhu orientovať zo severu od Kúpeľnej ulice
- statickú dopravu riešiť s ohľadom na centrálnu úlohu priestoru – intenzívnymi formami, podzemné garáže, parkovací dom – avšak s mestským riešením fasád (zelené fasády, kombinácia s občianskou vybavenosťou, a pod.),...
- z funkčného a prevádzkového hľadiska vziať do úvahy požiadavky na konanie trhov – pravidelných i výročných, ako aj konanie kultúrnych akcií

10. Analýza súčasného stavu riešeného územia.

Ako východisko pre návrh riešenia urbanistickej štúdie a najmä pre návrh regulácie boli vykonané dôkladné podrobné analýzy súčasného stavu územia. Cieľom bolo najmä dostať a predložiť objektívny stav územia, aby bolo možné vecne zdôvodniť navrhované možnosti rozvoja tej, ktorej lokality, resp. možnosti rozvoja na konkrétnych pozemkoch.

Na základe nižšie uvedených analýz boli vypracované grafické výstupy:

Výkres č. 1	Funkčno – prevádzkové využitie – súčasný stav
Výkres č. 2	Podlažnosť zástavby – súčasný stav
Výkres č. 3	Strešná krajina – súčasný stav
Výkres č. 4	Súčasný stavebnotechnický stav
Výkres č. 5	Štruktúra majetkoprávných vzťahov

10.1. Analýza funkčno – prevádzkového využitia územia.

Analýza obsahuje najmä rozlíšenie jednotlivých funkcií v území v podrobnosti na jednotlivé stavebné objekty alebo pozemky, v členení na:

- Občianska vybavenosť – zahŕňa v riešenom území najmä obchod a služby; takto sú označené objekty, ktoré sú ako celok využívané pre funkcie občianskej vybavenosti, prípadne administratíva

- Polyfunkcia – zahŕňa v riešenom území objekty, ktoré obsahujú aj funkcie občianskej vybavenosti aj funkcie bývania
- Bývanie – zahŕňa objekty využívané na bývanie
- Doplnkové funkcie – ide najmä o drobné stavby doplnkových funkcií k hlavnej funkcii – garáže, prístrešky, sklady, altánky, skleníky a podobne

10.2. Analýza hmotovo – priestorového usporiadania

Analýza identifikuje nasledovné javy:

- podlažnosť jednotlivých objektov
- typ strechy – šikmá, plochá
- dopravné vjazdy do objektov
- uličnú čiaru

10.3. Analýza stavebnotechnického stavu existujúcich stavieb

Analýza bola vykonaná na základe vonkajšej obhliadky objektov. Stavby boli rozčlenené do nasledujúcich kategórií:

- 1. Kategória – najlepší stav – novostavby alebo kompletne zrekonštruované stavby
- 2. Kategória – dobrý stav až priemerný stav – do veľkej miery zrekonštruované stavby, prípadne stavby, ktoré nie sú príliš staré (max cca 60 rokov) alebo sú rekonštruované len niektoré časti stavby (napr. strecha, okná a podobne)
- 3. Kategória – zlý stav – stavby v zlom technickom stave, kde sa skôr predpokladá asanácia než rekonštrukcia
- 4. Kategória – dočasné a doplnkové stavby – stavby dočasného charakteru alebo malého objemu a nízkeho významu, ich stavebnotechnický stav sa nehodnotil, nakoľko stavba svojím významom nie je pre budúce využitie pozemku rozhodujúca
- 5. Kategória – pamiatky a historicky zaujímavé objekty; pri týchto stavbách nebol hodnotený stavebnotechnický stav, má sa za to, že v každom prípade sa budú rekonštruovať a udržiavať

10.4. Analýza majetkoprávnych vzťahov v území

Vykonaná bola podrobná analýza vlastníckych vzťahov v riešenom území. Na základe údajov portálu www.katasterportal.sk boli identifikovaní majitelia jednotlivých pozemkov. Jednotlivé pozemky boli graficky odlišené podľa štruktúry vlastníctva. Ukázalo sa, že mnohé parcely tvoria logické celky v rovnakom vlastníctve. Vo výkrese sú tiež vyznačené pozemky vo vlastníctve mesta, štátu a cirkvi.

10.5. Statická doprava – analýza a odporúčania

Všeobecne – výňatky z normy STN 73 6110, Z1, Z2

Parkoviská sa umiestňujú v miestach možných zdrojov a cieľov prepravy: v obytných zónach, pri administratívnych a výrobných zariadeniach, zariadeniach občianskej vybavenosti, dopravných,

obchodných, rekreačných zariadeniach, a podobne. O ich umiestnení treba rozhodnúť výhľadovo v časovom horizonte minimálne na 20 rokov. Môžu sa navrhovať aj po etapách v prípadoch, ak ide o etapovitú výstavbu základných objektov. Pri ich navrhovaní sa majú dodržiavať urbanistické, estetické a hygienické požiadavky ochrany životného prostredia.

Parkoviská v centrálnej mestskej zóne, prípadne i na jej hranici sa musia navrhovať aj vo viacerých úrovniach (podzemné aj nadzemné).

Pri návrhu parkovacích plôch na území (v mestskej zóne) s existujúcimi objektmi s novým návrhom investičných aktivít na tomto území a pri zmene a zhodnocovaní územia stavebnou činnosťou v oblasti s jestvujúcou zástavbou sa musia najskôr overiť jestvujúce parkovacie možnosti dopravným prieskumom statickej dopravy. Výhľad sa musí počítať pre maximálne potreby parkovania.

Vypočítané základné počty parkovacích stojísk musia byť najmä v centrálnych mestských zónach a v zónach s vyššou vybavenosťou overené aj konkrétnym dopravno-inžinierskym prieskumom a výpočtom na základe miestnych podmienok, reálnej novej zástupnosti parkovísk, podmienok dopravy a parkovacej politiky mesta.

Pri návrhu parkovacích stojísk pre občiansku vybavenosť, prípadne pre iné zariadenia treba počítať aj s ich zástupnosťou.

Statická doprava v riešenom území

V rámci prieskumovej časti práce na UŠ, boli zmapované možnosti parkovania **vo verejnom priestore**.

Vyznačené parkovacie miesta v riešenom území v priestore Hlavnej ulice:

- | | | |
|--|------------|-------------------|
| • parkovisko pri objekte Hlavná 30 | | 23 stojísk |
| • parkovisko pri Karpatskej ulici | | 22 stojísk |
| • súkromné parkovisko pri Karpatskej ulici | cca | 15 stojísk |
| • Spolu | cca | 60 stojísk |

Nevyznačené – neoficiálne používané parkovacie miesta v priestore Hlavnej ulice:

- | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| • pozdĺž Hlavnej ulice | cca | 50 stojísk |
| • na Trojičnom námestí pri zmrzline | cca | 15 stojísk |
| • Spolu | cca | 65 stojísk |

Vyznačené parkovacie miesta v riešenom území v priestore Mlynskej, Troyerovho námestia a pri kultúrnom dome:

- | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------|
| • parkoviská pri kultúrnom dome | cca | 30 stojísk |
| • parkovisko Mlynská ulica | | 45 stojísk |
| • parkovacie miesta pred B25a B24 | cca | 10 stojísk |
| • Spolu | cca | 85 stojísk |

SPOLU v celom riešenom území je **vo verejnom priestore na pozemkoch mesta** (súkromné parkovisko nie je započítané) **cca 195 parkovacích stojísk**.

Podľa prepočtov potreby parkovacích miest podrobne pre jednotlivé regulačné bloky na základe existujúcich podlažných plôch a súčasného funkčného využitia, **bez započítania zástupnosti** je

- v celom riešenom území potrebných

cca 349 krátkodobých parkovacích miest (parkovanie do 2 hodín)

cca 429 dlhodobých parkovacích miest.

- z toho v priestore Hlavnej ulice potrebných

cca 228 krátkodobých parkovacích miest (parkovanie do 2 hodín)

cca 207 dlhodobých parkovacích miest.

Parkovacie miesta na súkromných pozemkoch neboli podrobne sčítané, ale na základe prieskumu zástavby je zrejmé, že na vlastných pozemkoch nie sú okrem funkcie bývania v súčasnosti potreby parkovania saturované. V riešenom území, najmä v priestore Hlavnej ulice sa v súčasnosti parkuje aj na peších plochách, čo výrazne znehodnocuje atmosféru priestoru a možnosti jeho užívania chodcami, ako aj samotný stavebnotechnický stav dlažieb.

Pre riešenie aktuálnej nepriaznivej situácie v statickej doprave odporúčame vykonať nasledovné

- „rýchle“ riešenia:

- obmedziť parkovanie v priestore Hlavnej ulice, na Trojičnom námestí a pri budove na Hlavnej 30 na max 1,5 až 2 hod
- zabezpečiť odstavnú plochu pre dlhodobé parkovanie – najmä zamestnanci firiem – vo vzdialenosti cca 800 m od Hlavnej ulice (dochádzková vzdialenosť do 10 min)
- postupne preveriť jednotlivé prevádzky, ako majú riešenú statickú dopravu, pokiaľ nie sú parkovacie nároky uspokojiteľné na vlastnom pozemku, vyhradiť potrebné dlhodobé alebo krátkodobé parkovacie miesta za odplatu – veľké nároky na dlhodobé parkovacie miesta majú napr. administratívne objekty a ubytovacie zariadenia

- „pomalé“ – dlhodobé koncepčné riešenia:

- zabezpečiť realizáciu dopravnej obsluhy mesta v zmysle platného územného plánu mesta
- motivovať lokalizáciu veľkopredajne potravín v polohách na okrajoch mesta, ktoré k tomu boli navrhnuté; najvhodnejšia poloha je na severnom okraji mesta na funkčných plochách F6-B-1 a F3-B-14 alebo F3-B-1 alebo F3-B-15, prípadne na južnom okraji mesta na funkčných plochách F6-B-5, F6-B-4, alebo F3-B-10, **v žiadnom prípade nie v bližšej polohe k centru mesta**, nakoľko by došlo k zničeniu existujúcej obchodnej siete a ku zvýšeniu pohybu osobných áut v centre mesta (existujúca nová Billa na Hlavnej ulici je veľmi nevhodne umiestnená v rozpore s platným ÚPN a výhľadovo odporúčame jej vymiestnenie)

11. Zhodnotenie súčasného stavu územia

Na základe vyššie uvedených analýz boli vypracované grafické výstupy, ktoré obsahujú **syntetické javy** – interpretácia zozbieraných analytických údajov:

- Návrh rozdelenia územia na regulačné bloky. Na základe vlastníckych vzťahov boli pre účely ďalšej regulácie zlúčené pozemky jedného vlastníka, prípadne pozemky v rôzne zmiešaných spoluvlastníctvách do tzv. **regulačných blokov**. V grafickom výstupe je rozlišované vlastníctvo rôznych fyzických a právnických osôb a vlastníctvo mesta Stupava, cirkvi, Slovenského vodohospodárskeho podniku. Pre účely urbanistickej štúdie nie je

rozlišované vlastníctvo podľa registra C a podľa registra E. Cieľom tejto analýzy bolo logicky rozčleniť územie do menších podrobne regulovateľných celkov.

Táto analýza zaujímavo ukázala, že územie nie je až tak rozdrobené, ako pôsobí pri pohľade na katastrálnu mapu. Zároveň tiež vidno, že východná strana Hlavnej ulice je tradične charakteristická drobnejšou zástavbou a západná strana vykazuje väčšie stavebné celky, čo odráža historicky podmienené členenie pozemkov. Tento princíp by bolo vhodné ďalej dodržať a navrhli sme jeho uplatnenie aj v návrhu regulácie (Poznámka: novostavba hotela Eminent je práve s týmto princípom v rozpore, na druhej strane ulice by stavba pôsobila primeranejšie)

Poznámka: napriek podrobnej analýze mohlo dôjsť k nesprávnej interpretácii vlastníckych vzťahov, najmä pri rôznych spoluvlastníckych kombináciách v rámci rodiny a širšej rodiny – pri prerokovaní urbanistickej štúdie môžu dať vlastníci pozemkov k tejto problematike svoje pripomienky.

- **Intenzita využitia územia** – na základe zastavaných plôch a podlažnosti objektov, bola v podrobnosti na navrhnuté regulačné bloky určená intenzita využitia jednotlivých regulačných blokov a to na základe výpočtu indexu podlažných plôch – IPP, ktorý je podielom súčtu všetkých nadzemných podlažných plôch a plochou regulačného bloku. Na základe IPP boli regulačné bloky rozdelené do nasledovných skupín:
 - IPP = 0 až 0,2 - nezastavané regulačné bloky, alebo veľmi málo zastavané regulačné bloky – potenciál pre výstavbu
 - IPP = 0,2 až 0,7 – nižšia až primeraná intenzita využitia regulačného bloku – potenciál pre dostavbu
 - IPP = 0,7 až 1 primeraná intenzita využitia regulačného bloku – stabilizovať
 - IPP = 1 až 1,5 vysoká intenzita využitia regulačného bloku – podozrenie, že nároky statickej dopravy nie sú saturované na vlastnom pozemku
 - IPP nad 1,5 veľmi vysoká intenzita využitia regulačného bloku – určite svojou prevádzkou negatívne ovplyvňuje okolité územie (výška stavby, statická doprava)
- **Rozvojový potenciál regulačných blokov** – vytvorená bola osobitná charakteristika regulačných blokov (metodicky celkom nový prístup k územiu) a to z hľadiska toho, aký je potenciál rozvoja daného regulačného bloku. Pri tejto kategórii bolo vyhodnotené spolupôsobenie viacerých charakteristík regulačného bloku nasledovne:
 - Stavebnotechnický stav objektov v regulačnom bloku – čím horší stavebnotechnický stav, tým je pravdepodobnejšie, že bude iniciovaná výraznejšia stavebná aktivita – asanácia, nová výstavba, prípadne rozsiahla rekonštrukcia
 - Intenzita využitia regulačného bloku – čím je nižšia intenzita využitia regulačného bloku, tým je vyššia pravdepodobnosť, že bude záujem o nové stavebné aktivity
 - Index zastavanosti - čím je nižší index zastavanosti regulačného bloku, tým je nová výstavba pravdepodobnejšia
 - Požiadavky územného plánu – odlišne boli hodnotené regulačné bloky, kde platný územný plán umožňuje výstavbu (väčšina) a odlišne, kde platný územný plán neumožňuje výstavbu (regulačné bloky 19 a 23), alebo čiastočne neumožňuje výstavbu (regulačné bloky 3 a 26)
 - Na základe zhrnutia a syntetického zhodnotenia týchto aspektov boli regulačné bloky rozdelené do štyroch kategórií :
 - rozvojový potenciál 1. stupňa – maximálny : rozvojový blok – predpokladá sa zásadná stavebná aktivita
 - rozvojový potenciál 2. stupňa – vysoký potenciál rozvoja : predpokladá sa vyšší tlak na výstavbu

- rozvojový potenciál 3. stupňa - nízky potenciál rozvoja : predpokladá sa malý stupeň objem stavebnej aktivity
- rozvojový potenciál 4. stupňa – minimálny – stabilizovaný blok – nepredpokladá sa a nie je žiaduci ďalší stavebný rozvoj bloku

Takáto charakteristika územia nám umožňuje **lepšie predvídať budúci pohyb v území** a lepšie sa na prípadné aktivity zo strany mesta pripraviť.

Vyššie popísané syntetické charakteristiky územia sú graficky vyjadrené s podrobnosťou na regulačný blok na výkresoch:

Výkres č. 6	Vymedzenie regulačných blokov a funkčných plôch
Výkres č. 7	Intenzita využitia regulačných blokov
Výkres č. 8	Rozvojový potenciál regulačných blokov

12. Návrh regulácie

Na základe vyššie popísaných analytických a syntetických výstupov, urbanistická štúdia navrhuje podrobnú reguláciu pre jednotlivé regulačné bloky. Regulácia zohľadňuje reálny stav územia a zaužívaný spôsob stavebných intervencií v území. Nakoľko ide o stabilizované územie v zmysle územného plánu, nepredpokladá sa, a ani **nie je želaná zásadná celková reforma funkčno-prevádzkového a hmotovo-priestorového usporiadania**.

Regulácia umožňuje objem novej výstavby v súlade s platným územným plánom mesta, ktorý umožňuje **v jednotlivej funkčnej ploche stabilizovaného územia celkový nárast stavebného objemu maximálne o 15%**. Potrebne je poznamenať, že navrhnutá regulácia rozdeľuje týchto 15 % stavebného objemu s ohľadom na súčasnú intenzitu využitia každého regulačného bloku, ako aj s ohľadom na ďalšie územnopriestorové súvislosti a nie rovnomerne pre jednotlivé regulačné bloky.

Pre jednotlivé regulačné bloky sú vypracované podrobné **INFORMAČNÉ LISTY**, ktoré sú súčasťou tejto dokumentácie. Informačné listy jednotlivých regulačných blokov sa môžu stať podkladom pre riešenie územného plánu zóny. Dovtedy môžu slúžiť ako pomôcka pre mesto a pre stavebný úrad, ktorá poskytne podrobný podklad k rozhodovaniu o umiestnení stavby. Funkčné využitie sa osobitne neurčuje, uplatňuje sa funkčné využitie v platnom územnom pláne mesta.

Použité regulačné prvky v informačnom liste:

- **Maximálna podlažnosť**

- Podlažnosť je regulovaná netypicky veľmi podrobne, určuje dokonca, kde stavba môže mať podkrovie a kde nemôže mať ani podkrovie ani ustúpené podlažie. Dôvodom je jednak vizuálne pôsobenie stavieb v uličnom priestore Hlavnej ulice a jednak intenzita využitia územia. Potrebne je uvedomiť si, že i keď z vizuálneho hľadiska môže strecha s využitým podkrovím a strecha s prázdny podstrešným priestorom pôsobiť rovnako, z hľadiska intenzity využitia pozemku môže ísť o významné navýšenie úžitkových podlažných plôch, čo má za následok napríklad zvýšenie požiadaviek na statickú dopravu .
- **x NP + P/UP** – znamená maximálne **X** nadzemných podlaží a podkrovie alebo ustúpené podlažie akéhokoľvek rozsahu do 70 % podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia

- **x NP** – znamená maximálne **X** nadzemných podlaží bez využitia podstrešného priestoru a bez ustúpeného podlažia akéhokoľvek rozsahu aj do 50 % podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia
- **Maximálny prírastok stavebného objemu**
 - navrhovaný maximálny prírastok stavebného objemu sa týka nadzemných aj podzemných stavieb
- **Typ strechy**
 - požadovaný typ strechy pre objekty pozorované z ulice : šikmá alebo plochá

Navrhnutá regulácia je premietnutá aj do grafickej časti, kde sú doplnené aj ďalšie regulačné prvky. Pri posudzovaní navrhovaných investičných zámerov je preto potrebné pracovať s textovou aj grafickou časťou súčasne. Regulácia je obsiahnutá vo výkrese:

Výkres č. 9 Regulačný výkres – návrh

Použité regulačné prvky vo výkrese:

- **Maximálna podlažnosť**
 - charakteristika vid' vyššie
- **Vymedzenie regulačného bloku**
 - Dôležitý regulačný prvok – územie centra mesta je možné rozvíjať len v členení na vymedzené regulačné bloky, **susediace regulačné bloky sa nesmú za účelom objemnejšej výstavby zlučovať**, pretože by sa narušila charakteristika stabilizovaného územia. Táto regulácia vychádza zo záväznej časti platného územného plánu.
- **Dopravné vstupy**
 - Vyznačené sú existujúce dopravné vstupy do regulačných blokov, ktoré sú na Hlavnej ulici aj zrealizované v existujúcej dlažbe. Tam, kde nie je vyhovujúci dopravný vstup je navrhnutá poloha nového vstupu.
- **Označenie pamiatok a historicky alebo architektonicky zaujímavých stavieb**
 - Do tejto kategórie sú zahrnuté stavby zapísané v ÚZPF, ale aj stavby, ktoré sú svojou hmotou, architektúrou alebo významom pre charakter centra Stupavy dôležité
- **Označenie cenných fasád**
 - Vyznačené sú fasády, ktoré je vhodné zachovať, alebo len veľmi citlivo upraviť (vid' reguláciu fasád)
- **Označenie regulačných blokov, kde je vypracovaná podrobná regulácia fasády**
 - Označené sú regulačné bloky, kde je vypracovaná podrobná regulácia fasády
- **Záväzná uličná čiara**
 - Čiara, ktorá záväzne definuje polohu uličných fasád
 - V zmysle platného územného plánu je v stabilizovanom území záväzná založená uličná čiara. Vzhľadom nato, že uličná čiara na Hlavnej ulici je netypicky uskakovaná, je v tejto dokumentácii presne vykreslená, aby nedochádzalo k dohadom o jej polohe. Túto čiaru je možné považovať za záväznú, nakoľko ide o prvok zo záväznej časti platného územného plánu mesta.
- **Vymedzenie 10 m hranice od vodného toku**
 - V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon), §49, ods. 2 je potrebné akceptovať pobrežné pozemky pre správu toku Mláka (vodohospodársky významný vodný tok). Vo vzdialenosti do 10 metrov od brehovej čiary toku (priesečník maximálnej hladiny

toku s terénom po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia) nie je možné budovať žiadne pevné stavby vrátane oplotenia. Do vymedzeného pobrežného pozemku (ochranného pásma) nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru, súvislú vzrastlú zeleň ani inak ho poľnohospodársky obhospodarovať. K vodnému toku sa požaduje zachovanie prístupu mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z dôvodov údržby a správy vodného toku, vyplývajúcej zo zákona č. 364/2004 Z.z. §48.

- Túto požiadavku je potrebné považovať za záväznú, nakoľko vyplýva priamo zo zákona
- **Vyznačenie významovo hodnotnej zelene**
 - ide najmä o aleju stromov v priestore Hlavnej ulice a ďalej veľmi cenný solitér – platan vo dvore regulačného bloku č. 08 a stromy na námestí pred kostolom

Okrem regulácie zastavovacích podmienok bola vypracovaná aj **podrobná regulácia k jednotlivým fasádam na Hlavnej ulici**. Východiskom pri návrhu regulácie bola snaha o zachovanie súčasnej atmosféry „mestečka“, ktorá spočíva najmä v drobnej mierke stavieb, rozohranosti stavebnej štruktúry a jej historizujúcom pôsobení. Vzhľadom nato, že väčšina stavieb nepodlieha pamiatkovej ochrane, ani ako jednotlivé objekty nemajú osobitnú pamiatkovú hodnotu, snažili sme sa reguláciu navrhnuť dostatočne voľne, aby mohlo dochádzať k prirodzenej obnove. Zároveň sme sa však snažili vytipovať tie prvky fasád a tie hmoty, ktoré „robia mestečko mestečkom“, a ktoré sú pre Stupavu typické a podľa ktorých je Stupava poznateľná. Graficky sú regulácie zakreslené do fotografií súčasného stavu a popísané v samostatných listoch regulácií fasád:

Regulačné listy fasád , jednotlivito pre Regulačné bloky č.:

03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12,

27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44,

51, 54,

60

13.Návrh zmien a doplnkov územného plánu mesta

Ako podklad pre diskusiu a pripomienkovanie boli pre jednotlivé stabilizované funkčné plochy navrhnuté **Regulačné listy**, ktoré by mohli byť neskôr predmetom zmien a doplnkov územného plánu mesta a stali by sa záväznými. Ďalší postup záleží od rozhodnutia obstarávateľa a celkového prístupu mesta k zmenám územného plánu mesta.

Regulačné listy nasledujú za textom.

14. Odporúčania a idey pre ďalší postup

14.1. Územnoplánovacia a koncepcná príprava

- **prerokovanie tejto urbanistickej štúdie** s dotknutými subjektmi a verejnosťou
- na základe prerokovania navrhnúť ďalší postup pre prípravu záväznej územnoplánovacej dokumentácie – **územný plán zóny**
- obstať **podrobný dopravný – inžiniersky prieskum** statickej dopravy v priestore Hlavnej ulice s odporúčaným dimenzovaním parkovacích státí
- **vytipovať parkovacie plochy pre dlhodobé státi** v dochádzkovej vzdialenosti cca 800 až 1000 m od Hlavnej ulice
- obstať **Generel dopravy**, ktorý navrhne komplexne krátkodobú aj dlhodobú koncepciu dopravy, identifikuje najdôležitejšie podmienujúce investície; výstupy Generelu dopravy budú využité pri spracovaní nového územného plánu mesta

14.2. Oblasť správy a manažmentu mesta

- dôsledne **dodržiavať záväzné ustanovenia platného územného plánu mesta**
- zaviesť **zákaz parkovania na peších plochách** v CMZ I.
- **prekontrolovať zabezpečenia parkovacích státí u existujúcich prevádzok** – tam, kde je zrejmé, že svoje nároky na statickú dopravu riešia na mestských pozemkoch zaviesť poplatky
- v nadväznosti na dopravný prieskum navrhnúť **parkovacu politiku mesta**, ktorá obmedzí dobu a miesto parkovania v CMZ I. a zabezpečí platené dlhodobé parkovacie státi mimo CMZ I.
- v nadväznosti na platný územný plán mesta a generel dopravy **vytipovať najdôležitejšie verejné dopravné stavby a zahájiť ich investičnú prípravu** (použitie poplatku za miestny rozvoj ?)
- navrhnúť kreatívne spôsoby **dopravnej obsluhy školy** – overiť využiteľnosť školských autobusov, rozvrhnúť začiatok vyučovania do 2 až 3 etáp (mladší žiaci o 8.00 a starší žiaci o 8.55, prípadne 9.50)
- priviesť prevádzkovateľa **veľkopredajne potravín a lokalizovať objekt do okrajovej časti mesta** (odporúčané polohy sú v kapitole 10.5.) a následne vymiestniť predajňu potravín Billa z Hlavnej ulice (alebo sa môže premiestniť do novej lokality na okraji mesta)

14.3. Realizácia obnovy Troyerovej kúrie a okolia kultúrneho domu

- vypracovať súťažné podmienky a realizovať **urbanisticko – architektonickú súťaž návrhov** v súlade s princípmi v kapitole 9.
- na základe výsledkov súťaže obstať **projektovú dokumentáciu** obnovy budovy ako aj projektovú dokumentáciu verejných plôch

14.4. Predpoklady pre realizáciu urbanistickej vízie pre centrum Stupavy

- vybudovanie **dopravného obchvatu Stupavy** a preložka cesty I. triedy do novej polohy
- **dobudovanie ďalších dopravných verejnoprospešných stavieb (VPS)**, ktoré sú definované v platnom územnom pláne mesta
- **zníženie kategórie cesty** – Hlavnej ulice na čo najnižšiu kategóriu
- realizovanie **parkovacej politiky mesta**
- realizovanie vyššie uvedených opatrení v kapitolách 14.1, 14.2 a 14.3
- dlhodobá **práca s obyvateľmi**, ich zainteresovanie do výsledku, spoločné **nastavenie pravidiel** správania sa v centre mesta
- **sankcie** pri nedodržíavaní pravidiel
 - v súčasnosti je zarážajúce, že práve majitelia alebo prevádzkovatelia obchodov a služieb na Hlavnej ulici, ktorým boli z verejných prostriedkov dokonca zrenovované fasády súkromných domov, parkujú na peších plochách čím znehodnocujú verejný priestor, ktorý prispieva k ich vlastnej prosperite.

v Bratislave, august 2018