

Z Á P I S N I C A č. 2015005/KÚPSaŽP

zo zasadnutia komisie MsZ - Komisie územnoplánovacej, stavebnej a životného prostredia

Dátum : 5.11.2015/16:00h

Miesto : zasadačka MsÚ, Hlavná 1, Stupava

Prezencia: - prítomní podľa priloženej prezenčnej listiny

Predseda:	Ing. Kalivoda Rudolf	Členovia:	Ing. arch. Seppová Mária	Hostia:	
Podpredseda:	Lachkovič František		DI. arch. Vopička Petr		
Tajomník:	Ing. Vigh Roman		Ing. arch. Brbúch Tomáš		
			Ing. Lakošík Adrián		
			Mgr. Poláček Pavol		
Ospravedlnení:					
Neprítomní:					

Program:

1. Začatie rokovania predsedom komisie.
2. Otvorenie
3. Prerokovanie zámerov:
 - 3.1. Štúdia zastaviteľnosti – Školské centrum
 - 3.2. Polyfunkčný dom Stupava - námestie
4. Diskusia
5. Záver

Bod č.1 : Začatie rokovania predsedom komisie

Dňa 5.11.2015 od 16:00h v zasadačke miestnosti Mestského úradu v Stupave zasadala Komisia územnoplánovacia, stavebná a životného prostredia.

Bod č.2 : Otvorenie

Prítomných privítal predseda Komisie Ing. Kalivoda Rudolf. Začiatku rokovania sa nezúčastnili z pracovných dôvodov, Mgr. Poláček Pavol, Ing. arch. Brbúch Tomáš, Ing. arch. Seppová Mária, Ing. Lakošík Adrián, DI arch. Vopička Petr ostatní členovia komisie boli prítomní - vid'. prezenčná listina v prílohe. O 16:30 bola Komisia uznášaniaschopná a pripravená zasadať podľa štatútu komisie čl. VI.

Témou rokovania bol bod 3. podľa programu zasadania.

Bod č. 3. Prerokovanie zámerov:

- 3.1. Štúdia zastaviteľnosti – Školské centrum
- 3.2. Polyfunkčný dom Stupava - námestie

3.1. Štúdia zastaviteľnosti – Školské centrum

Komisia prerokovala závery z pracovného stretnutia zo dňa 29.10.2015 medzi objednávateľom mestom Stupava a spracovateľom Ing.arch. Miroslavom Novotným, zámeru-štúdie zastaviteľnosti území priľahlých základnej škole.

Pani riaditeľka školy na pracovnom stretnutí upozornila na momentálnu preplnenosť školy s perspektívou ďalšieho rastu počtu žiakov na úroveň sedem prváčkových a sedem druháčkových tried, s tým súvisí problém kapacity stravovacích miest a plôch pre pohybové aktivity, telesnú výchovu a oddych žiakov, učiteľov a mimovyučovanie mládeže a občanov Stupavy.

Komisia **odporúča** riešiť :

- prioritne umiestnenie modulovej školy na ktorú mesto dostalo dotáciu
 - ohraničenie školského areálu s definovaním hlavného vstupu a vedľajšieho vstupu
 - vnútroareálové komunikácie pre peších a autá
 - voľné plochy úpravou na rôzne športové aktivity s väzbou na telocvične, šatne a halu
 - voľné plochy v okolí areálu ako plochy pre rozvoj školy a škôlok
 - mimo terajší areál umiestnenie objektu pre škôlku s variabilitou jeho budúceho používania
- Cieľom je funkčné a priestorové využitie území okolo školy aj s výhľadovou rezervou pre rozširovanie kapacít školy, plôch pre šport a oddychové aktivity.

K bodu č.3.1 Komisia navrhuje uznesenie :

Uznesenie č. KÚPSaŽP 2015005/3.1 :

Komisia žiada odborný útvar o oznámenie a prizvanie na ďalšie stretnutie so spracovateľom štúdie.

3.2. Polyfunkčný dom Stupava – námestie

Komisia prerokovala zámer stavby „Polyfunkčný dom Stupava -Námestie" podľa oznámenia zo dňa 26.10.2015 s odkazom na záväznú časť územného plánu mesta v zmysle definície a regulácie zóny s osobitným režimom „Centrálnej mestskej zóny I. stupňa“, (ďalej len „**stavebný zámer**“) uverejnený na internetovej stránke v znení :

„OZNÁMENIE

Mesto Stupava v zmysle územného plánu mesta Stupava, Časti D: Záväznej časti, na základe definície a regulácie zóny s osobitným režimom „Centrálnej mestskej zóny I. stupňa", vyplývajúcej zo stanovených osobitných regulatívov,

vyvesuje

po dobu 30 dní časť projektovej dokumentácie stavby „Polyfunkčný dom Stupava - Námestie" na pozemkoch parc. č.: 89/1, 90, k. ú. Stupava,

investor: Stupavská investičná spol. s r.o.,
Mariánska 32/a,
900 31 Stupava.

V zmysle územného plánu mesta Stupava, Časti D: Závaznej časti, na základe definície a regulácie zóny s osobitným režimom „Centrálnej mestskej zóny I. stupňa“, sa môžu obyvatelia mesta k tomuto zámeru do 30 dní odo dňa vyvesenia oznámenia vyjadriť.

Pripomienky, prosím podávajte v písomnej forme na Mestský úrad v Stupave, so sídlom Hlavná 1/24.“

Po rozsiahlej diskusii o funkcii centrálnej mestskej zóny v Stupave Komisia prijala k stavebnému zámeru stanovisko a odporúčania s pevnou vierou ich zapracovania do celkového vyjadrenia mesta Stupava .

K bodu č.3.2 Komisia navrhuje uznesenie :

Uznesenie č. KÚPSaŽP 2015005/3.2

V súvislosti s uverejnenou časťou projektovej dokumentácie stavebného zámeru a v súlade s poučením o možnosti vyjadriť sa týmto Komisia

v y j a d r u j e n e s ú h l a s

so stavebným zámerom **v tejto podobe** a voči stavebnému zámeru vznáša nižšie uvedené a nižšie zdôvodnené

z á s a d n é p r i p o m i e n k y :

Pripomienka č.1 : Zničenie pôvodnej stavby a narušenie architektonického výrazu zóny

Stavebný zámer je investorom prezentovaný ako „rekonštrukcia a prístavba polyfunkčného objektu“. Ako sám investor uvádza, stavebný zámer má nahradiť „schátralú jednopodlažnú budovu v zlom technickom stave – ruinu“.

V tejto budove sídlila prvá Katolícka škola v Stupave a prvá písomná zmienka je z roku 1576 (ročnica Stupava IV./2008).

Vzhľadom na predložený stavebný zámer a absenciu zakreslenia pôvodného objektu v rámci dostavby, je teda zrejmé, že jeho výsledkom bude **novostavba**, nie pôvodný objekt, ktorý by bol vhodne rekonštruovaný a dostavaný.

Rekonštrukcia stavby v sebe zachováva a rešpektuje architektonické riešenie pôvodnej stavby a architektonický výraz zóny, pričom prípadná rekonštrukcia alebo dostavba sa od tohto uvedeného nesmie odchyľovať. Zvlášť je tomu tak pri stavbách umiestnených v historických častiach.

Stavebný zámer uvedenú charakteristiku nespĺňa. Predstavaná časť navrhovaného objektu berie možnosť podporiť mestské prostredie námestia (posedenie, pešia zóna).

Stavebný zámer predstavuje stavbu **súčasnnej architektúry**. Architektúra okolitej výstavby a celého námestia je výrazne odlišná, má svoj historický, dobový ráz a charakter. Navrhujeme, aby stavebný zámer plne rešpektoval okolitú historickú zástavbu a nezasahoval do nej zavádzaním atypickej

architektúry, ktorá nie je vlastná historickému centru mesta. Predmetovaný stavebný zámer by s určitosťou narušil jedinečne zachovanú urbanistickú štruktúru historického jadra mesta.

Preto Komisia odporúča citlivé začlenenie pôvodného objektu do nadčasového a funkčne variabilného celku, ktorý bude prínosom nielen pre investora, ale pre všetkých obyvateľov mesta a vznáša zásadné námietky proti stavebnému zámeru a žiada, aby stavebný zámer zachoval a rešpektoval architektonické riešenie pôvodnej zástavby a architektonický výraz zóny.

Pripomienka č. 2 : Nedodržanie limitu pre zvýšenie stavebného objemu

Z platného územného plánu mesta vyplýva, že v predmetnej zóne je **možné zvýšiť stavebný objem v danej ploche o maximálne 15 % pôvodného stavebného objemu**. Z uvedeného je zrejmé, že pri rekonštrukcií resp. prestavbe pôvodnej historickej budovy je možné jej pôvodný stavebný objem zvýšiť najviac o 15%. Z predloženej dokumentácie je zrejmé, že v prípade stavebného zámeru je uvedený **limit mnohonásobne prekročený** a preto stavebný zámer odporuje územnému plánu mesta.

Žiadame stavebný zámer upraviť tak, aby za každých okolností zachoval a rešpektoval maximálne povolené zvýšenie stavebného objemu o 15% zo stavebného objemu pôvodnej stavby.

Pripomienka č. 3: Narušenie uličnej čiary a hmotovo-objemového charakteru zástavby

Zo stavebného zámeru vyplýva, že uličná čiara bude po dokončení projektu značne narušená. Rovnako bude narušený hmotovo-objemový charakter zástavby, nakoľko stavebný zámer neprimerane zasiahne do výškovej hladiny okolitej zástavby. Rovnako nebude rešpektovaný typ strechy a jej architektonické riešenie v porovnaní s okolitou zástavbou.

Žiadame preto zachovať a rešpektovať existujúcu uličnú čiaru a výškovú hladinu okolitých stavieb. Vzhľadom na požiadavku zachovania hmotovo-objemového charakteru zástavby žiadame zachovať aj výšku rímsy vo vzťahu k susednému objektu - Hostincu „Srdiečko“.

Pripomienka č. 4 : Nevhodné riešenie statickej dopravy a porušenie priority využitia priestranstva chodcami

Projektové riešenie stavebného zámeru musí rešpektovať typ verejného priestranstva, kde sa stavba nachádza a nesmie obmedzovať alebo zmenšovať verejný priestor určený prioritne chodcom.

Za týmto účelom žiadame, aby statická doprava a všetky vyvolané investície boli riešené výlučne na vlastnom pozemku stavby/investora pre všetky navrhované prevádzky a byty. Vzhľadom na to, že stavebný zámer je situovaný v území s prioritou pešej zóny, kde má dochádzať k obmedzovaniu chodcov, **žadame**, aby stavebný zámer plne rešpektoval doterajší rozsah a spôsob využitia verejného priestoru.

Pripomienka č. 5 : Nedodržanie odstupov a porušenie práv susedov

Stavebný zámer musí rešpektovať vyhlášku Ministerstva životného prostredia č. 532/ 2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „**vyhláška**“).

Pri posudzovaní otázok zachovania pohody bývania (napr. narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu, svetelné pomery, a pod.) je nevyhnutné dodržiavať obmedzenia týkajúce sa vzdialenosti medzi stavbami a limity týkajúce sa výšky nových stavieb a iné limity, ktoré vyplývajú s príslušných právnych a technických noriem a urbanistických, architektonických a hygienických požiadaviek, ako aj požiadaviek ohľadom životného prostredia, denného osvetlenia, preslnenia a ochrany súkromia vo vzťahu k susedným stavbám a pozemkom.

Za týmto účelom **žiadame** podstatné zníženie výšky stavby a zmenu umiestnenia okien a balkónov zo strany susedných stavieb. Rovnako žiadame striktné dodržiavať pravidlá upravujúce vzdialenosť od susedných stavieb, ktoré sú stanovené v ust. § 6 vyhlášky tak, aby v prípade realizácie stavebného zámeru nedošlo k tieneniu či narušeniu súkromia okolitých obyvateľov z dôvodu nedodržania právnych noriem.

Pripomienka č. 6 : Dodržanie stanoveného pomeru bývania

V územnom pláne sa v rámci predmetnej funkčnej plochy „F5 – Zmiešaná funkcia a polyfunkcia“ ráta s podielom bývania 50% v rámci stavebného objektu so zmiešanou funkciou.

V stavenom zámere preto žiadame dodržať podiel bývania 50%.

Bod č.4. Diskusia

Obsiahle diskusie prebiehali ku každému bodu a preto tento bod bol neaktuálny.

Bod č.5. Záver

Predseda zasadanie ukončil o 19:15 h.

V Stupave, dňa 5.11.2015

Zapísal: Ing. Roman Vigh v.r.
Tajomník komisie

Overil: Ing. Rudolf Kalivoda v.r.
Predseda komisie