

Seminár k Novej metodike spracovania ÚPN zóny, organizovaný ZUUP a URBION-om, Spolok architektov Slovenska, 7.12.2010.

Metodika UPD zóny

Urbion má ako jednu z hlavných úloh na rok 2010 – Spracovanie prieskumov a rozborov pre novú metodiku spracovania UPD zóny. (pôvodne úloha mala overiť postup podľa nového stavebného zákona). Vzhľadom na nedostatočné kapacity a finančné možnosti Urbionu bol so zriaďovateľom v priebehu roka dohodnutý iný postup zabezpečenia úlohy. Pre návrh novej metodiky sa použije aktuálne spracovaný územný plán pamiatkovej zóny Zvolen.

- Letovanec:

P+R zabezpečil obstarávateľ – po nich výberové konanie na spracovateľa UPD.

Paralelne bol spracovávaný

- generel dopravy
- zásady pamiatkovej starostlivosti
- digitálne mapové podklady

Prípravné práce :

- odvetvové štúdie
- mapové podklady

UPN Z musí byť zrozumiteľný pre úrad, verejnosť

- prioritné informácie vo výkrese , v texte len dovysvetlenie, radšej viac výkresov, ale čitateľných

Prieskumy a rozbor:

- Doplňujúca bonitácia objektov, podlažnosť, zeleň
- rozbor problémov
 - upresniť obsah a rozsah textovej časti , metodika - kapitoly
 - v grafickej časti minimálny rozsah a skladba grafickej časti
 - doplňujúce P+R – určiť obdobie, kedy ich treba robiť
 - niektoré údaje či sú potrebné- ktoré

Zadanie – formulovať v spolupráci so spracovateľom!

- obsah podľa vyhlášky – vykonávacej,
- v metodike tiež určiť potrebné kapitoly a prehodnotiť ich obsah

Koncept

Grafická časť:

- grafiku radšej rozdeliť do viacerých prehľadných výkresov (nielen ako vo vyhláške)
- súpis parciel riešeného územia – pri veľkom riešenom území je vhodné nahradiť súpis parciel grafickým vyznačením riešeného územia na katastrálnej mape
- výhľad – samostatný výkres rozvojových zámerov, ktoré nie sú prezentované v hlavnom urbanistickom výkrese, ktorý má stanovenú časovú hranicu,
- výkres: **regulácia funkčného využitia**
 - funkčno-prevádzkové
- výkres: **regulácia priestorového usporiadania** (stav, návrh, plochy a objekty na asanácie, nezastaviteľné pozemky farebne rozlíšené)
- neprípustnosť, prípustnosť, vhodnosť funkčného využitia – uvedené **v texte!**

Doložka CO: trasy pohybu, nebezpečného odpadu(železnica), sirény, CO úkryty
Modelové riešenie dopravy – pre lepšie zdôvodnenie dopravného riešenia verejnosti (nie generel)

Stavebná uzávera:

Po schválení zadania – stavebná uzávera, mala by byť v koncepte zdokumentovaná a schválená KSÚ v procese schvaľovania ÚPN

Strategické plochy – bol schválený stop predaja mestských pozemkov, stavebná uzávera nie – nebol záujem mestského zastupiteľstva

Verejnoprospešné stavby – definovať (definícia a rozsah – stanoviť)

Parcely v riešenom území – môžu sa často meniť – zamyslieť sa či ich presne definovať

Predkupné právo – mesto by malo uzavrieť zmluvy o predkupnom práve (po schválení ÚPN)

Regulačná stavebná čiara- definícia do zákona!

Objekty so stavebným povolením - určiť lehotu platnosti, aby neobmedzoval riešenie verejnoprospešných zámerov (dostať to do zákona)

Čistopis - názov zapracované pripomienky

Minimálny rozsah a obsah dokumentácie v grafickej aj textovej časti stanoviť vo vyhláske!

Diskusia

Finka - Filozofia UPD , čo od nej očakávame do zóny istá miera flexibilitnosti

Gregorová:

- urbanisticko-pamiatkový výskum
- zásady pamiatkovej starostlivosti sú definované zákonom a vypracované na základe metodiky
- priemet do Návrhu ÚPD s vymedzením ochranných pásiem NKP vo výhľade
- problém zadefinovania pojmu krajina, kultúrna krajina
- pamätihodnosti schválené mestským zastupiteľstvom majú ochranu ako NKP, to znamená, že NKP nemusia byť zadefinované len štátnou starostlivosťou

v Zadaní sa formulujú (by mali byť premietnuté) požiadavky na ochranu kultúrno-historických hodnôt (vypracované sú graficky aj textovo).

Zo zákona aby mala byť **povinnosť** spracovať UPD pamiatkových zón

Zásady pamiatkovej starostlivosti premietnuť už do zadania.

Do akej miery je miera záväznosti požiadaviek na ochranu KP zohľadnená v ďalších stupňoch ÚPD? Do akej miery môže autor Zásad vstupovať do ďalších stupňov ÚPD?

Je potrebné hľadanie kompromisov medzi názorom architekta – spracovateľa ÚPD, pamiatkára a zámerom obce

Je nutné zastavať lokality archeologických lokalít ?

Polgáry

Na štátom chránené pamiatkové zóny by mala byť povinnosť spracovať UPN-Z na náklady štátu, štát by mal finančne motivovať vlastníkov kult. pamiatok pri obnove objektov.

Pamiatkové rezervácie - len územia energetickej sebestačnosti

Ministerstvo kultúry – právnik (pamiatkový zákon), ktorý definuje zásady až na krytinu a strešné okná, čo je veľmi veľká podrobnosť pre ÚPD

Pamiatkový zákon špeciálny právny predpis, ktorý nemusí rešpektovať stavebný zákon (všeobecný predpis).

ÚPD **vždy musí rešpektovať** to čo vyplýva z pamiatkového zákona.

Neviem kto hovorí - žena

Zásady pamiatkovej ochrany sú dôležité, je však potrebné určiť mieru záväznosti, čo je z nich záväzné a čo smerné. Nedajú sa preberať ako celok.

Gregorová

Spracovateľ Zásad PO sa vyjadruje ku každému objektu a pridáva mu určitú bonitu.

Zákon neupravuje schvaľovanie zásad (2005) ak sa vyhlasujú pam. zony uvádza sa do kedy budú spracované zásady pamiatkovej starostlivosti. Zásady posudzuje odborná komisia PÚ SR. Vyjadruje sa k nim príslušný KPÚ a sú nástrojom pri rozhodovaní v danom pamiatkovom území.

V ktorom štádiu by mala byť povinnosť spracovateľa ÚPD osloviť spracovateľa Zásad PO?

Kováč:

Je potrebné nájsť riešenie akým spôsobom by sa mali premietnuť Zásady PO do ÚPN O, kde vstupujú aj požiadavky ostatných profesií (elektrikár, plynár ...).

- rozdielne prerokovanie Zásad PO a ÚPN Z

Je potrebné ich zladit' a dohodnúť sa!

Gregorová:

Každá obec, ktorá má štátom chránené územie, by mala mať vypracovaný ÚPN Z, ktorý dá vypracovať štát.

Kováč:

stavebná čiara – pôdorysný priemet stavby

Hranice pozemkovej zástavby- park a zároveň garáž,

- určiť iný koeficient, nie index zastavanosti

Schéma pre energetickú sebestačnosť- z kolektorov zberník nádoba na ohriatu vodu. Systém kanálov na zber vody .

-ekoindex – namiesto indexu zelene

-energetická samostatnosť- Hanover

-zachytenie dažďovej vody voda zo striech

Komrska

ÚPN nie je vedecké dielo. Je výsledkom vedeckého bádania.

Letovanec: Definícia pojmov

Dobrucká:

- premyslené plánovanie – voda v celkovom kontexte

- význam zelene

- územné plánovanie je predovšetkým o kvalite života

Diskusné fórum pre novú metodiku - Metodika na obstarávanie UPD

Bohuš Kováč:

Regulačné plány – regulujú vzťah k verejnému priestoru

Aký je vzťah UPN-Z a Územným konaním (ÚK) ?

ÚPN Z môže nahradiť ÚK. Treba stanoviť, v ktorých prípadoch ho nahrádza a v ktorých nie.

Stavebný zákon by mohol poznať dva postupy ÚK: 1. - keď nie je zóna

2. - skrátené konanie ak je zóna

Príklad:

- sídlisko Baba v Prahe – (regulácia - architekt Janák) – regulačný plán = žiadne stavebné čiary, žiadne koeficienty zastavanosti ani zelene, ale každý má rovnaké práva na svojom pozemku a teda z každého domu musím vidieť na Prahu vymedzené pohľadové lúče
výhľad na Prahu Dejvice,
- v BA starý UPN regulačný plán zóny Slavín - jediné čo vymedzuje je os ulice a uličná čiara ako jediná regulácia ulice do ktorej sa architekt musel vmestiť, regulácia pozemkov – stavebná čiara, výška oplotení ...
ulica končí na fasádach
- urbanistická koncepcia Dejvice – architekt ENGEL
kruhové námestie zo všetkých strán obostavané, okótoval parametre budov takmer na cm

ÚPN Z je prepisom koncepcie, ktorá má zabezpečiť určitú voľnosť

Treba jasne zadefinovať - stavebnú čiaru – pôdorysný priemet stavby, aby nevznikli konzolovité vysunutia objektov

- hranice stavby podzemnej

- pohľadové regulatívy

V Nemecku – regulatívy oplotení (výška, materiál)

- regulatívy strešnej roviny

Je to obmedzovanie slobody majiteľa?

Treba si uvedomiť, že hodnota stavby nie je v jej pozemku ale v celku, v ktorom tí ľudia žijú.

- určenie tolerancie stavebnej čiary (môže byť v každom bloku iná)

- v metodike stanoviť koeficienty zastavanosti, zelene – na úrovni obce, mesta (stavby, cesty)

- na úrovni zóny

koeficient zastavanosti – určiť hodnoty od - do

koeficient zelene - určiť minimálne hodnoty

UPN-MPR Nový Jičín- Kováč, Gregorová, Vodrážka, Gregor, 1994 – 2020

- koeficient zastavanosti na úrovni obce- stavby, cesty od - do

- koeficient zelene, minimálna požiadavka

- stanoviť minimálnu podrobnosť, minimálny podiel zelene

- zastavanosť

- Eko index- kubatúra, stromov a trávnik

Dobrucká:

- 75 m² na obyvateľa
- 50m² rekreačnej zelene na obyvateľa

Hydrogeologické prieskumy – nasiakavosť pôdy, dôležité je zadržiavanie vody.

Projekt Ekocity- dostupnosť zelene (do 10 , 300m)

generel zelene – podklad

úloha UŠ v procese – je podklad pre ÚPN Z

treba stanoviť ako a či sa prerokúva. Ak sa prerokúva môže slúžiť ako podklad pre zadanie ÚPN Z, a potom netreba robiť koncept.

Schéma závažných častí UPD

Objekty, na ktoré už bolo vydané stavebné povolenie

Šotníkova:

prekopáť odpočiatku od podkladov množstvo podkladov – miera závažnosti

FA – robila metodiky – Kto???

- ujednotiť definície pojmov
- v metodiku ÚPN stanoviť reguláciu tak, aby bola zrozumiteľná všetkým – ekonómom, právnikom aj verejnosti
- reguláciu nadzemných a podzemných stavieb

Kováč:

- správne používanie pojmov - nepoužívať pojem **na dožitie**
- Osloviť právnikov s VZN-kom

Priehodová

informácia o novovytvorenom diskusnom fóre na www.urbion.sk