

Záverečné stanovisko k dopracovaniu návrhu ÚPN CMZ Hlohovec

Koncept návrhu riešenia ÚPN CMZ bol vypracovaný vo dvoch alternatívach. Po vyhodnotení pripomienok navrhujem dopracovať konečný návrh tak aby mohol byť predložený na pripomienkové konanie a následne na schválenie mestským zastupiteľstvom v Hlohovci.

1. Vymedzenie riešeného územia

V konečnom návrhu akceptovať územie v rozsahu 36,9ha (s rozšírením o Fraštickú ulicu) s členením územia na mestské a urbanistické bloky.

2. Širšie vzťahy

V textovej časti je potrebné opraviť názvy podnikov Slovakofarma a.s. na Zentiva a s. a Drôtovňa a.s. na Bekaert.a.s. Prevádzka Ozety a.s. bola medzičasom zrušená

3. Urbanizmus

Textová časť zostáva bez zmien.

V časti 4.2.2. Funkcia bývania – 1. typ bývania v CMZ vykazuje najväčší úbytok z bytového fondu. Objekty sa menia na občiansku vybavenosť prevažne komerčného charakteru. Tento typ bývania vzhľadom na nízky stupeň intenzifikácie využitia pozemkov je v súčasnosti v CMZ len na dožitie..

V časti 4.2.2. Funkcia bývania – 3. typ bývania – mestské vily sa takmer v CMZ nenachádzajú. Skôr sú zastúpené meštianske domy a rodinné vily

Perspektíva rozvoja bývania v CMZ je v dostavbách prelúk, prípadne v nadstavbách a prístavbách v dvorových krídlach jestvujúcich objektov

V časti 5.3. Charakteristika a návrhy jednotlivých mestských blokov:

- MB 10 UB11 - podľa návrhu
 UB12 - vzhľadom k skutočnosti že prietah štátnej cesty zostáva bez zmien, návrh spracovať podľa var. 1
 UB13 - dopracovať podľa var.2 bez premostňujúcich objektov. Objekty 13004,5,6,8 budú v pôvodnej výške
- MB 20 UB21 - Dostavbu za domom služieb na spojnici medzi ul. M.R.Štefánika a Hlohovou realizovať diferencovane – Doplnením nárožia medzi obj. 21028 a 21029, a doplnením nárožných objektov vedľa objektov 21014a21009. Spojnicu medzi týmito nárožiami (21032 vo var. 1) zasunúť na hranicu medzi parkoviskom a súkromnými parcelami (podľa var 2) Vo vnútrobloku navrhnúť parkovanie pre max počet automobilov.
 UB22 - riešiť bez objektov 21017,18. Možnosti dostavieb budú možné v rámci indexov zastavaných plôch.
 UB23 - objekt 23004 vhodne predstavať na úroveň uličnej čiary.
- MB 30 Dopracovať podľa var.1 s dostavbou v pôvodnej historickej stope
- MB 40 Dopracovať podľa var 1
 UB41 – určiť výšku zástavby a index zastavania parciel
 UB42 -- určiť výšku zástavby a index zastavania parciel
 UB43 – dom kultúry riešiť bez zvýšenia pôvodnej podlažnosti
 UB44 – dopracovať podľa var. 1. s poznámkou – priestorové dotvorenie je možné aj iným spôsobom. V prípade riešenia dostavby je vždy potrebné najskôr spracovať urbanisticko – architektonickú štúdiu riešenia priestoru

- bloku s väzbou na UB45 alebo vypísať urbanisticko-architektonickú súťaž. Dostavba objektu bude rešpektovať pôvodné urbanistické riešenie (stopy ulíc) ktoré bolo odstránené v súvislosti s výstavbou domu kultúry. Objekt bude mať hlavné fasády v smeroch ulíc – Pribinova, Školská a Štefánikova. Smerom k domu kultúry bude potrebné doplniť objekt o parkovanie ktoré by bolo vhodné riešiť formou viacpodlažnej parkovacej garáže.
- UB45 – dopracovať podľa var 1.
- MB50 Z návrhu odstrániť obj. č 51031 (vo var. 1). V návrhu tiež neuvažovať s prepojením ulíc Pribinova a Radlinského cez súkromné záhrady. Riešené dostavby by však takéto riešenie mali umožniť. V parku za kúriou na Pribinovej ulici umožniť také dostavby ktoré svojím charakterom neznehodnotia dané prostredie.
- MB 60 Pripraviť riešenie spolu s jestvujúcou novostavbou ktorá v zásadnej miere ovplyvňuje charakter MB
- MB 70 Dostavbu nárožia ulice SNP a Radlinského realizovať v návaznosti na susedné objekty – Radlinského 1 a SNP18. Zo strany ulice SNP bude realizovaný parter na hranici budúcej parcely – stavebnej čiary ktorá vznikne predĺžením susedného objektu poisťovne. Zo strany ulice Radlinského bude realizované riešenie chodníka ako na susednom objekte – Radlinského 1
- Dom na SNP 24 riešiť zatiaľ ako jednopodlažný (nadstavba možná len formou kontrastu k jestvujúcemu objektu – sklo).
- MB 80 UB81 – Na rohu ulíc SNP a Za poštou namiesto novinového stánku umožniť dostavbu budovy nákupného centra.
- UB82 – Rozšíriť parkovanie pred bytovým domom na SNP 21.
- UB84 – Návrh dopracovať podľa var 1 s fyzickým oddelením vnútroblokov od ulice. Rozsah len v rámci zelených plôch s ponechaním kolmého parkovania na ulici. Vo vnútrobloku uvažovať s podzemným parkovaním.
- MB 90 Budovy lemujúce pasáž budú navrhnuté s dvomi nadzemnými podlažiami a šikmou strechou. Pasáž ponechať ako peší priestor bez predajných stánkov. V juhozápadnom rohu bloku vzhľadom na majetkové pomery je predpoklad situovať rodinné domy s možnosťou integrovania občianskej vybavenosti s dvomi nadzemnými podlažiami.
- Objekt 91035 bude riešený s vnútorným atriom (dvorom) ako krídlová stavba. Objekty 91021 a 91022 budú zachované v pôvodnej hmote (podlažnosti). Objekty 91 020 a 92 005 budú nadstavené až po vykonaní pamiatkového prieskumu.
- MB 100 Na ulici Podzámskej riešiť maximum plôch uličného priestoru s funkciou parkovania osobných automobilov. Objekt 102001 riešiť s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím.
- Za objektom 102 003 v časti záhrady je možné umiestniť polyfunkčný objekt. Medzi týmito objektami je možné doriešiť pešie prepojenie na ulicu Závalie (vyústenie medzi bytovým domom a bývalou škôlkou).
- Riešenie nárožia medzi ulicami Podzámska a kpt. Nálepku ponechať v pôvodnom riešení s peším prepojením cez jestvujúci chodník a pasáž (podľa var. 1).
- MB110 Návrh dopracovať podľa var 2. Vzhľadom na výhrady s KPÚ Trnava nateraz nepočítať s dostavbou nárožia nám. Sv. Michala a Podzámskej ulice – obj. č 110022.
- V grafickej časti zmeniť číslovanie objektov. Objekty rozdeliť na uličné krídla a krídla dvorové, každé so samostatnou identifikáciou. Krídla uličné,

- orientované do Námestia sv. Michala v prípade jednopodlažných stavieb budú mať možnosť nadstavby na dve nadzemné podlažia a šikmú strechu. Dvorové krídla budú prízemné. Objekt č. 110018 zachovať celý ako prízemný. Pred nadstavbou objektov na dve nadzemné podlažia bude potrebné vykonať pamiatkový prieskum jestvujúceho objektu.
- MB120 Objekt 101001 bude riešený zo strany z Podzámskej ulice s tromi nadzemnými podlažiami a možnosťou ustupujúceho podlažia zo strany Michalskej. Uličný priestor na Podzámskej ulici bude v max. miere určený pre parkovanie návštevníkov CMZ a námestia.
- MB130 Dopracovať podľa var.2 s dostavbou objektov na nároží medzi objektami 130018 a 130006 so zachovaním pešieho prepojenia cez vnútroblok.
- MB 140 Návrh dopracovať podľa var.2 bez objektu 143002 vo forme odporúčaní. Územie bloku je natoľko členité s limitami inžinierskych sietí a zatiaľ nedostatočne podporenými komunikačnými ťahmi, že riešenie bloku je vhodné doriešiť samostatnou štúdiou.
- MB 150 UB151 – V riešení zachovať všetky jestvujúce stavebné objekty. Dostavbu zo strany mosta realizovať podľa var.2
UB152 – Návrh dopracovať podľa var.1. Priestor pred kostolíkom a špitálíkom riešiť ako námestie.
UB 153, 154 – Dopracovať podľa var.1. s posunom hranice zástavby ako priame pokračovanie záväznej stavebnej čiary. Dostavbu vedľa špitálíka riešiť ako krídlovú stavbu.
- MB 160 Dopracovať podľa var.1 s posilnením parkovacích miest (podľa var.2).
- MB 170 Dopracovať podľa var.1.

V časti 6 doprava:

Návrh dopravy realizovať podľa var.1.

Deficit parkovacích miest riešiť prednostne na teréne upraveným pozdĺžnym, šikmým, prípadne kolmým parkovaním v uličnom priestore na komunikáciách C3 aj C2. Výhľadové miesta je možné riešiť aj po preklasifikovaní komunikácií po výstavbe obchvatu na komunikáciách dnešných B2. V návrhu je potrebné zdôvodniť prečo sú navrhnuté parkovacie miesta na Námestí sv. Michala v priestore dnešnej B2.

Komunikácie B1 sa v území CMZ nenachádzajú.

Odstavné plochy pre užívateľov bytov riešiť vo vnútroblokoch, prednostne v garážových priestoroch (hromadné garáže), resp v kombinácii s parkovacími plochami čím bude možné zabezpečiť etapizáciu výstavby.

MHD riešiť podľa var.1 Zastávku na SNP v smere do CMZ presunúť mimo CMZ. (Do zeleného pásu na Cintorínskej ul.

V pešej doprave je potrebné riešiť rozšírenie chodníka na ul Pod beranom v mieste od Námestia sv. Michala až po obchodné centrum Viktória.

Na Pribinovej ulici je potrebné zachovať pôvodnú povrchovú úpravu ulice z prírodného kameňa. V prípade ostatných priestorov je potrebné preveriť prítomnosť staršej dlažby ktorá v prípade pozitívneho nálezu je predmetom pamiatkovej ochrany.

V časti 7 Ochrana pamiatok

Je potrebné zosúladiť aktuálnosť objektov zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového

fondy SR a zosúlasiť textovú a tabuľkovú časť s výkresovou. (Doplniť kaplnku sv. Anny na Námestí sv. Michala, Kúriu s pivnicou na ul. SNP – tzv. Sokolovňu).

V Nadpise 7.1.2.3. doplniť „ochranné pásmo“ pamiatkovej zóny

V časti archeologickej lokality – opraviť lokalitu Námestie SNP ktorá na území mesta neexistuje.

Nakoľto koncept bol spracovaný alternatívne, záväzné časti a smerné časti neboli v tejto etape spracované. Vzhľadom na rozsah pripomienok zo strany KPÚ Trnava a zdĺhavé rokovania boli dohodnuté nasledovné podmienky ktoré je zapracovať do ÚPN CMZ:

Požiadavky do záväznej časti:

1. Výškový regulatív v uliciach na celom území pamiatkovej zóny a ochranného pásma pamiatkovej zóny bude stanovený (okrem objektov 3aviacpodlažných) na max. dve nadzemné podlažia a strechu.
2. V celom území pamiatkovej zóny a ochranného pásma pamiatkovej zóny bude možná nadstavba domov až po vykonaní prieskumu a vyhodnotení stavebno-technického stavu objektu s dôrazom na jeho konkrétne funkčné využitie. Prieskum a vyhodnotenie obstará stavebník na vlastné náklady.
3. Ak sa vyhodnotením podľa bodu 2 preukáže vhodnosť stavebných úprav nadstavbou alebo dostavbou, môže KPÚ pre daný objekt v celom území pamiatkovej zóny a ochranného pásma pamiatkovej zóny nariadiť výskum objektu až do hĺbky parciel, v ktorom budú odborníkom vyhodnotené historické hodnoty objektu. Z vyhodnotenia následne KPÚ určí možný rozsah úprav. Pri obstaraní prieskumu platia ustanovenia zák. č. 49/2002 Z. z o ochrane pamiatkového fondu.
4. Pri prípadných nadstavbách alebo dostavbách určených konkrétnych objektov zvýšenej pamiatkovej ochrany KPÚ nariadi vždy vykonanie výskumu objektu až do hĺbky parciel, v ktorom budú odborníkom vyhodnotené historické hodnoty objektu. Z vyhodnotenia KPÚ určí možný rozsah úprav. Pri obstaraní prieskumu platia ustanovenia zák. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.
Zoznam objektov zvýšenej pamiatkovej ochrany:
Nám. Sv. Michala č. 13, 30
Podzámska ul. č. 1
Ul. M. R. Štefánika č. 9, 11, 19, 12, 22, 28
Ul. Pribinova č. 9, 15, 25
Ul. Radlinského č. 16, 18, 20, 22, 24
Ul. SNP č. 24
5. V území pamiatkovej zóny a ochranného pásma pamiatkovej zóny bude v prípadoch odstraňovania stavieb (búrania) v predstihu vykonaný stavebno-technický prieskum a podľa potreby aj pamiatkový prieskum ako v bode 2,3. KPÚ podľa vyhodnotenia prieskumu stanoví postup prác na odstraňovaní stavby, alebo záchrane objektu. Stavba môže byť odstránená len po splnení podmienok stavebného zákona a zákona o ochrane pamiatkového fondu.

V časti 8.1.2.1. Prevažujúce druhy zelene na Nám. Sv. Michala je potrebné doplniť o tisy. Dominantná vrba bola medzičasom odstránená (vzhľadom na zdravotný stav) a aj druhá v časti smerujúcej na ul. Pod Beranom má vážne problémy.

V časti 8.1.2.2. Zeleň na Podzámskej ul. – pôvodné brezy sú vo veľmi zlom stave, potreba bude ich náhrada odolnejšími stromami do mestského prostredia. Novú výsadbu riešiť

v koordinácii s rekonštrukciou komunikácie a jej intenzívnejším využitím pre potreby statickej dopravy.

V časti 8.2.1.1. aktualizovať chránené stromy na území mesta

V časti 8.3.3 je potrebné opraviť názvy podnikov Slovakofarma a.s. na Zentiva a.s. a Drôtovňa a.s. na Bekaert a.s.. Miestne znečisťovanie ovzdušia tepelnými zdrojmi na území mesta je problematické, nakoľko väčšina zdrojov je napojená cez výmenníkové stanice z tepelného napájača EBO.

V časti ohrozenie pôdy – znečistenie vody, zohľadniť skutočnosť že odpadové vody sú vypúšťané cez ČOV.

V časti 8.3.4. je potrebné opraviť názov podniku Slovakofarma a.s. na Zentiva a.s.

V časti kvapalné odpady- prečisťovanie odpadových vôd zabezpečuje Mestská ČOV (Hlohovec s.r.o.

Namiesto ZvaK-u v regióne pôsobí spol. Tavos. Je potrebné preveriť či spoločnosť má na území mesta ČOV.

V časti separovaný zber odpadu – zberné strediská na zber problémových látok je potrebné v meste ešte len zriadiť.

V časti 9.3.1.2 Zdravotníctvo interné oddelenie NsP bolo transformované na Liečebňu pre dlhodobobo chorých

V časti 9.3.1.3 Sociálna starostlivosť – doplniť aj o klub dôchodcov Ruža na Vinohradskej ulici.


V časti 9.3.1.4 - kultúra doplniť Dom kultúry s počtom sedadiel a časť sakrálnu stavby doplniť Kaplnku sv. Anny

V časti 10.5.1 Zásobovanie teplom – súčasný stav – nahradiť kotolňu pri objekte bytového * hospodárstva výmenníkovou stanicou. Stav je potrebné opraviť aj v návrhu – 10.5.2..

V tabuľkovej časti (tabuľka funkčnej a priestorovej regulácie) upraviť číslovanie nadzemných a podzemných podlaží tak, aby boli údaje jednoznačné.

V Hlohovci, 3.10.2005




Ing arch Miloslav Drgoň