

Ing. Ján Zigo, poslanec MsZ, Trnavská 14, 900 01 MODRA

Mgr. Juraj Petrakovič, poslanec MsZ, Vajanského 64, 900 01 MODRA

Ing. Marián Gavorník, poslanec MsZ, Pod vinicami 31, 900 01 MODRA

Michal Petrík, poslanec MsZ, Súkennícka 19, 900 01 MODRA

Mgr. Art. Jakub Liška, poslanec MsZ, Štefánikova 66, 900 01 MODRA

Spoločný obecný úrad – stavebný úrad

Dukelská 38
900 01 Modra

Pracovisko:

Stavebný úrad

Štúrova 59
900 01 Modra

V Modre , dňa 8.2.2014

Vec: Pripomienky, námietky a požiadavky v územnom konaní k stavbe „Revitalizácia námestia Ľ. Štúra v Modre“

Dobrý deň,

dňa 24.1.2014 bola pod zn. SOÚ-530/2014-182-LLa Ing. Labuda bola zverejnená Verejná vyhláška – Oznámenie o začatí územného konania a o nariadení ústneho pojednávania podľa § 36 ods. 4 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška“).

Premetom územného konania je návrh na umiestnenie stavby **„Revitalizácia námestia Ľ. Štúra v Modre“**. Navrhovateľom je Mesto Modra, Dukelská 38, 900 01 Modra v zastúpení Ing. arch. Hanou Hlubockou.

Dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia je členená na časti:

- A. Súhrnná sprievodná správa
- B. Celková situácia
- C. Architektúra
- D. Komunikácie a spevnené plochy
- E. Odvodnenie
- F. Elektrorozvody

V dokumentácii „Revitalizácia námestia Ľ. Štúra v Modre“ (projekt pre územné rozhodnutie, spracovateľ: G+G PROJEKT- obnova pamiatok, s.r.o., ul. 29. augusta č. 13, 811 07 Bratislava, november 2013), (ďalej len “dokumentácia“) **absentuje členenie stavby na stavebné objekty**: SO 01 Komunikácie (II-502, III-061009), SO 02 Miestne komunikácie, spevnené plochy, parkoviská a chodníky, SO 03 Dažďová kanalizácia, SO 04 Rekonštrukcia verejného osvetlenia a stožiarová lampa, SO 05 Fontána so sochou sv. Floriána, SO 06 Súsošie Ľ. Štúra,

SO 07 Organizácia dopravy, SO 08 Mobiliár, SO 09 Sadové úpravy, tak ako je to uvedené v predmetnej „Vyhláške“.

Predložená dokumentácia **neobsahuje „Projekt organizácie výstavby“** a ani **„Projekt organizácie dopravy počas výstavby“**. Vzhľadom na proklamovanú skutočnosť, že sa Mesto Modra považuje za koordinátora projektu a stavby „Revitalizácie námestia Ľ. Štúra v Modre“, ktorý mesto pripravuje v spolupráci so svojimi externými partnermi a ktorý má obsiahnuť rekonštrukciu tohto objektu, vrátane výmeny a rekonštrukcií podzemných stavieb (sietí), túto absenciu považujeme za nepochopiteľnú. Na inžiniersku činnosť, technickú pomoc a koordináciu má Mesto Modra zmluvne zabezpečeného externého dodávateľa.

Súvisiace stavby:

1. „Úprava Stoličného potoka“ spracovateľ dokumentácie - HCI HYDROCONSULTING, s.r.o.,
2. „Modra – rekonštrukcia vodovodného potrubia v Modre (vrátane rekonštrukcie splaškovej kanalizácie)“, spracovateľ dokumentácie - INPROKON s.r.o.,

sú v súčasnosti v štádiu právoplatných stavebných povolení a z ich realizáciou môžu jednotliví investori začať teoreticky okamžite.

Na zasadnutí Komisie územného plánovania, životného prostredia a pamiatok, ktorá sa konala dňa 22.10.2013 v budove Mestského úradu na Dukelskej ul. bola spracovateľom odprezentovaná rozpracovaná „dokumentácia“ v štádiu „konceptie“, bez konečného riešenia komunikácií a statickej dopravy, siete technickej infraštruktúry (elektrorozvody, dažďová kanalizácia)“, chýbala aj koordinačná situácia s premietnutím riešenia rekonštrukcie potoka, splaškovej kanalizácie, vodovodu.

Pripomienky k prezentovanému riešeniu, ktoré sú súčasťou zápisnice komisie, neboli do „dokumentácie“ pre územné rozhodnutie zapracované. Podstatné pripomienky z Komisie územného plánovania, životného prostredia a pamiatok sú súčasťou predložených pripomienok k návrhu „dokumentácie“.

Väčšinu uvedených pripomienok sme poslali 15. januára 2014 primátorke mesta Ing. arch. Hane Hlubockej a prednostovi Mestského úradu. Do dnešného dňa sme nedostali odpoveď.

Ako účastníci konania si v stanovenej lehote uplatňujeme svoje nižšie uvedené námietky a pripomienky k „návrhu“.

Požadujeme doplniť do územného rozhodnutia objektovú skladbu, ktorá logicky vyplýva z predloženej „dokumentácie“ v členení ako je uvedené v predmetnej „Vyhláške“: *Komunikácie (II-502, III-061009), Miestne komunikácie, spevnené plochy, parkoviská a chodníky, Dažďová kanalizácia, Rekonštrukcia verejného osvetlenia a stožiarová lampa, Fontána so sochou sv. Floriána, Súsošie Ľ. Štúra, Organizácia dopravy, Mobiliár, Sadové (lepšie „Sadovnícke“) úpravy.*

Vybrané komunikácie a aj verejnú dažďovú kanalizáciu budú v stavebnom konaní povoľovať špeciálne stavebné úrady a bez oddelenia stavebných objektov v územnom rozhodnutí to bude ťažko možné.

Požiadavky na Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, ktoré majú vyplynúť z územného rozhodnutia a ktoré požadujeme zapracovať do vydaného územného rozhodnutia.

KOMPLEXNÉ A „DEFINITÍVNE“ RIEŠENIE ODVEDENIA DAŽĎOVÝCH VÔD A RETENCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

- Ako podklad k dokumentácii pre stavebné povolenie vypracovať hydrologickú štúdiu (hydrologický, resp. hydrogeologický posudok) s hlavným cieľom posúdenia hydrologického režimu a schopnosti prirodzenej a aj technicky podporenej retenčnej

schopnosti námestia, čo môže vyvolať potrebu zmeny riešenia navrhovaných povrchov námestia.

- Posúdenie navrhovaného riešenia vo vzťahu k historickému systému odvodnenia a predikcia navrhovaného riešenia a jeho možný vplyv na tento jedinečný systém a aj historické kamenné modranské pivnice (nielen po vybudovaní, ale aj počas výstavby).
- Prepracovať riešenie odvedenia dažďových vôd tak, aby zahŕňalo aj odvod dažďových vôd z dvorov zástavby na námestí (spevnené plochy so zohľadnením súčasného stavu, ale aj indexu zastavaných a spevnených plôch zakotvených v platnom územnom pláne mesta, zastavaných plôch, dvorových časti striech, ...). Odvedenie dažďových vôd riešiť mimo splaškovej kanalizácie BVS, a.s., (zníženie nákladov mesta a aj majiteľov historických domov a nehnuteľností nachádzajúcich sa v riešenom území).
- Navrhované riešenie v projekte pre stavebné povolenie prekonzultovať v štádiu rozpracovanosti so správcom toku a odsúhlasiť ho.
- Overiť možnosť zaústenia dažďových plôch do potoka (vsak, ...) a potrebu ich prečistenia.
- V prípade, že bude možné dažďovú kanalizáciu zaústiť až do súvislého otvoreného profilu potoka (napr. za Šúrskou ulicou) v projekte pre stavebné povolenie riešiť aj odvedenie dažďových vôd (dimenzia potrubia, body napojenia prípojok, ...) po celej trase navrhovanej dažďovej kanalizácie (Dolná ulica, Šúrska ulica, ...).
- Preveriť kapacitu akumulčných nádrží (naznačených v predloženej „dokumentácii“ a preveriť možnosť spätného použitia zachytených dažďových vôd pre polievanie zelene, resp. čistenie a polievanie ulice a spevnených plôch v horúcich letných mesiacoch).
- Upozorňujeme, že pri návrhu komplexného a trvalého riešenia odvedenia dažďových vôd (dažďová kanalizácia) je vzhľadom na záber nového územia a nových dotknutých vlastníkov predpoklad, že mu bude musieť predchádzať nové územné konanie.

PROJEKT ORGANIZÁCIE VÝSTAVBY – KOORDINAČNÁ SITUÁCIA

- Nakoľko sa jedná o stavbu pozostávajúcu z viacerých objektov a aj koordináciu iných stavieb na seba nadväzujúcich v jednom území, je potrebné spracovať v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie koordinačnú situáciu celého súboru stavieb vrátane zariadenia staveniska, prístup na stavbu, zneškodňovanie odpadov zo stavby, dotknuté ochranné pásma a najmä prístupy obyvateľov a užívateľov nehnuteľností, ktoré sú priamo sprístupnené z budúceho staveniska, kde bude zabezpečené parkovanie ich motorových vozidiel ako aj vývoz ich komunálneho odpadu a dbať na to aby nebola prerušená dodávka z inžinierskych sietí pre existujúcich užívateľov príslušných stavieb.

PROJEKT ORGANIZÁCIE DOPRAVY POČAS VÝSTAVBY

- Ako súčasť dokumentácie pre stavebné povolenie predložiť Projekt organizácie dopravy počas výstavby (POD). Je chybou, že sa už v predloženej „dokumentácii“ POD nenachádza a z tohto dôvodu nebude môcť byť prerokovaný.
- POD je potrebné prerokovať s dotknutými orgánmi a organizáciami a aj s obyvateľmi všetkých dotknutých ulíc.

RIEŠENIE STATICKEJ DOPRAVY, KOMUNIKÁCII, AUTOBUSOVÝCH ZASTÁVOK A MOŽNOSTI ZÁSOBOVANIA PREVÁDZOK A NÁVRH SIETÍ TI

- Zistiť aktuálne údaje o súčasnom zaťažení námestia statickou dopravou, a určiť nároky na statickú dopravu vzhľadom na navrhované riešenie a predpokladané umiestnenie jednotlivých funkcií. Preukázať v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie porovnanie parkovacích miest v súčasnosti a po dobudovaní stavby. V súčasnosti sa

v riešenom území nachádza 230 parkovacích státí (reálne sčítanie a odborný odhad). V predloženej „dokumentácii“ je navrhnutých 102 státí. Po odrátaní 9 parkovacích miest, ktoré sú nereálne (sú pred vjazdami do nehnuteľností), ostáva v návrhu 93 navrhovaných státí. Navrhovaný počet reálnych parkovacích miest považujeme za nedostatočný.

- Preveriť reálnosť navrhovaných polôh pre riešenie „záchytných“ plôch statickej dopravy z pohľadu ich priestorových, technických a dopravných možností ako aj majetkoprávných vzťahov (všetky plochy sa nachádzajú mimo územia vymedzeného pre riešenie „dokumentácie“ pre územné rozhodnutie, čo je najmä pri ploche na bývalom trhovisku na spojnici Moyzesovej ulice a námestia chybou zadania). V priestore bývalého trhoviska overiť reálnosť hromadného parkovacieho zariadenia a aj možnosť rozšírenia disponibilnej plochy do priestorov „Bakošovej záhrady“.
- Vyjasniť parkovanie pred základnou umeleckou školou a reštauráciou „U Ludvíka“, resp. určiť náhradné parkovacie plochy. (Absencia parkovacích plôch pred existujúcimi prevádzkami spôsobí problémy s priechodnosťou miestnych komunikácií, napr., „Hotel Sebastián“.) Parkovanie bolo podmienkou pre otvorenie týchto prevádzok.
- Parkoviská navrhnuť v súlade s STN 73 6110 pre vozidlá O2.
- Parkovacie státi nenavrhovať do vjazdov do domov a prevádzok.
- Na Hornej ulici pod kaštieľom pokračovať s parkovacími stáťami.
- Pri riešení dopravy zohľadniť aj plánované funkcie s vysokým nárokom na statickú dopravu a predpokladom zvýšenia intenzity dopravy v území (napr. byty v objekte bývalých Kasární, plánovaná adaptácia Hotela na bytový dom, „Modrý dom“, rekonštrukcia Múzea Ľ. Štúra, ...).
- Doriešenie možnosti zásobovania prevádzok a obchodov.
- Overiť možnosť realizovateľnosti autobusových zastávok v navrhovanej polohe a zvážiť možnosť preloženia zastávky v smere do Šenkvic do priestoru nižšie pod radnicu (predpoklad integrovanej dopravy (železnica) a posilnenie nadväzujúcich autobusových spojov).
- Autobusové pruhy oddeliť od ostatných spevnených plôch tak, aby nebránili vjazdu do dvorov.
- Pri chodníku na Dukelskej ulici v zúženej časti pri kostole, je potrebné aby bola zachovaná minimálna šírka 1,5m aspoň na jednej strane ulice.
- Doplniť NN rozvody pre možnosť osvetlenia mobiliáru, autobus. zastávok, reklamných zariadení, možnosti napojenia sa na el. energiu pre podujatia na námestí (priestory umiestnenia tribún pre podujatia, je potrebné dohodnúť a prerokovať na pôde mesta – primátorka, mestské zastupiteľstvo a príslušné komisie, mestský úrad, ...), prípadne vytiahnutie prevádzok formou vonkajších sedení a pod.
- Doplniť dokumentáciu pre stavebné konanie o spresnenie riešenia napojenia na splaškovú a dažďovú kanalizáciu v súčinnosti s majiteľmi nehnuteľností (vrátane napojenia mestských objektov – Horná brána).

RIEŠENIE ZELENE

- Návrh zelene na námestí chápať ako rovnocennú súčasť riešenia verejných priestorov, jednotlivých princípov a systémov (urbanistické riešenie, doprava, funkčné priestory, architektúra, pamiatkarské hľadisko, ...) nie iba ako jeho doplnok.
- V rámci projektu pre stavebné povolenie riešiť Projekt sadovníckych úprav, ktorému by malo predchádzať vypracovanie dendrologického posudku a analýza vývoja zelene v riešenom území v kontexte historického vývoja.

- Namiesto navrhovanej dosadby existujúcej zelene, je potrebné návrh zelene v projekte riešiť komplexne v historickom kontexte, ale najmä vzhľadom na nové funkcie, priestory a existujúce navrhované „významné body v meste“.
- Návrhom riešenia zelene vytvárať predpoklady pre vytváranie nových kvalitných priestorov a „zákutí“ v meste.
- Posilniť podiel zelene oproti rozsahu navrhovanom v preloženej „dokumentácii“ pre územné rozhodnutie.
- Do riešenia zelene zakomponovať aj formy typické pre mestečko z vinohradníckym charakterom (pergola, „longoš“, popínavá zeľa – vinič, ...).
- Preveriť vhodnosť ponechania existujúcej zelene v priestoroch pred radnicou z pohľadu zámeru rekonštrukcie radnice a formovania nového komunikačného a zhromažďovacieho priestoru.
- Prehodnotiť umiestnenie úzkych pásov zelene, pri úzkom chodníku (napr. Horná ulica, Baštová ulica), radšej uprednostniť väčšie nespevnené plochy (napr. v priestore námestia, pred hotelom, v širšom okolí Hornej brány, ..) s retenčnou schopnosťou a s výsadbou hodnotnej zelene. Pri stiesnených priestorových pomeroch uprednostniť riešenie výsadby drevín s mrežou v dlažbe.
- V projekte pre stavebné povolenie (aj v projekte sadovníckych úprav) je potrebné nahradiť 4 ks navrhovaných pagaštanov konských (*Aesculus hippocastanum*) v priestore pred reštauráciou „U richtára“ vhodnejším druhom. Pagaštany napáda ploskáčik pagaštanový ktorý spôsobuje poškodenie a až takmer úplné zničenie listového parenchýmu, čo nie je vhodné pre strom, ktorý je vysadený na exponovanej polohe v centre mesta.

OTVORENIE POTOKA

- V projekte pre stavebné povolenie vnímať potok, ako dôležitý mestotvorný prvok, nielen technické dielo pre odvedenie vôd z územia, tak aby to bolo hodné „Slobodného kráľovského mesta“ a ako je to bežné pre mestá, ktoré si ctia svoje historické tradície. Potok formoval historický urbanizmus a zástavbu na námestí a bez potokov by nebola ani Modra.
- Uvažovať s možnosťou otvorenia potoka napríklad formou prekrytia pochôdnou mrežou v miestach, kde ide trasa potoka mimo cestu (napr. pred mlynom na Hornej ulici, pred Hotelom, Pri reštaurácii „U richtára“, krátky úsek na námestí a pred radnicou).

ĎALŠIE PRIPOMIENKY, POŽIADAVKY, PODNETY A NÁVRHY

- Neumiestňovať „pranier“ v navrhovanej polohe a hľadať iný priestor (napr. na nádvorí radnice) a overiť predpoklad, či sa naozaj jedná o pranier.
- Do polohy reálneho odkrytého potoka, alebo k naznačeniu jeho trasy umiestniť historickú sochu sv. Jána Nepomuckého, ktorý sa tradične umiestňoval na mostoch a pri vodných tokoch (aj v Modre bol pôvodne umiestnený pri potoku) a teraz je v nevhodnej polohe pri kostole pred mrežou dažďovej kanalizácie a pod dažďovým zvodom z kostola.
- Náznak trasy potoka pod sochou Ľ. Štúra posunúť smerom do centra námestia, tak aby sa integroval do novovytvoreného priestoru námestia, ktorý by mal byť „pre ľudí“.
- Pre umiestnenie vianočného stromu nájsť vhodnejšiu polohu ako pred kostolom, ktorý je dôležitým komunikačným a rozptylovým priestorom.
- Zjednotiť, resp. výrazovo prepojiť dizajn mestského mobiliáru a drobnej architektúry (historizmus, tradície, moderný výraz, ...).

- Prehodnotiť riešenie priestoru na Dukelskej ulici – „stĺpiky“ (špicovité kamenné bloky), „píčia“ fontánka. Navrhované riešenie by neumožnilo prístup do nehnuteľnosti, nakoľko sa v tomto priestore nachádza vstupná brána.
- Overiť umiestnenie všetkých pohľadových dominánt, ktoré sú navrhované v jednej pohľadovej línii, alebo rozčleniť priestor výsadbou zelene, tak ako to bolo navrhnuté vyššie.

V riešení projektu pre stavebné povolenie odporúčame vychádzať aj z vyjasnenia funkcií verejných priestorov so zohľadnením potrieb a plánov majiteľov nehnuteľností. Za priestor historickej Modry je potrebné považovať nielen plochu námestia a mestské opevnenie, ale aj priestor medzi nimi. Historické domy, dvory, pivnice, záhrady aj s ľuďmi, ktorí v nich žijú v realite a s plánmi do budúcnosti.

Pre kvalitné riešenie je potrebné, čo najskôr doobjednať technické podklady a riešenia, ktoré v „dokumentácii“ pre územné rozhodnutie absentovali. Za tieto podklady a čiastkovú dokumentáciu považujeme najmä:

- Projekt odvedenia dažďových a podzemných vôd z celého územia (vrátane dvorov a striech) aj z pivníc,
- Hydrologické posúdenie územia,
- Zameranie hĺbky pivníc a polohy kanalizácie a odvodnenia pivníc,
- Projekt organizácie výstavby s etapizáciou a koordináciou všetkých súvisiacich stavieb,
- Projekt organizácie dopravy počas výstavby,
- Projekt sadovníckych úprav.

Domnievame sa, že všetky naše pripomienky, námietky, podnety a návrhy sa dajú overiť a premietnuť do podmienok územného rozhodnutia a dajú sa riešiť v projekte pre stavebné povolenie, resp. v zvlášť obstaraných podkladoch pre projekt pre stavebné povolenie.

Ďakujeme za akceptovanie uvedených pripomienok, námietok, návrhov a podnetov.

S pozdravom a úctou

Ing. Ján Zigo

Mgr. Juraj Petrakovič

Ing. Marián Gavorník

Michal Petrík

Mgr. Art. Jakub Liška