

Z á p i s n i c a

zo zasadnutia Komisie rozvoja a výstavby mesta pri MsZ v Banskej Štiavnici,
konaného v zasadacej miestnosti Mestského úradu v Banskej Štiavnici, dňa 19.03.2013

- Prítomní:** podľa prezenčnej listiny.
- Prizvaní:** Mgr. Nadežda Babiaková, primátorka mesta, JUDr. Dušan Lukačko, zástupca primátorky mesta, Ing. Ivana Nikolajová, prednostka MsÚ, Ing. Zuzana Kladivíková, vedúca odd. VÚPaŽP MsÚ, Ing. Danka Gajdošová, odd. VÚPaŽP, p. Ján Petřík.
- Program:**
1. Otvorenie.
 2. ÚPN mesta – zmeny a doplnky č. 4.
 3. Rôzne.
 4. Záver.

1. Otvorenie

Zasadnutie komisie sa začalo o 13.00 hodine. Zasadnutie komisie otvoril a viedol Ing. arch. Peter Mravec, predseda komisie. Skonštatoval prítomnosť nadpolovičnej väčšiny členov komisie a vyjadril, že komisia je uznášaniaschopná. Program komisie bol jednomyseľne schválený.

2. ÚPN mesta – zmeny a doplnky č. 4

K uvedeným materiálom podala informácie Ing. Danka Gajdošová. Informovala prítomných, že zadávacie podmienky, ktoré vypracovala vedúca oddelenia si odsúhlasila komisia výstavby a teda v zmysle nich sa postupovalo pri Návrhu ZaD č. 4. Zmluvu s Ing. arch. Szalayom tiež nerobila, upozorňovala však, že nechávať 60 dní na odovzdanie nie je dobré, preto sa to termínovo naťahuje. Spracovateľ vypracoval pracovný návrh, ktorý bol členom komisie preposlaný. Niektoré veci už stihla odkontrolovať, s niektorými úpravami nesúhlasí. Stále obhajovala názor, že by postačoval jeden výkres, ale keď sa už v pôvodnom ÚPN urobil výkres 2A a 3A, príde jej teraz nelogické vylúčiť úplne výkres urbanistickej štruktúry, čo spracovateľ urobil. Zastávala skôr názor zosúladiť tieto dva výkresy. Nevie však aké bolo presné zadanie zo strany mesta. Obáva sa však, že nám to kraj nemusí schváliť. Spracovateľ nám prečísloval kapitoly, čo nie je dobré. Navrhla prejsť rovno k diskusií.

Diskusia:

Mgr. Martin Macharik – položil otázku, či spracovateľ aj zozbierané podnety a návrhy vyčistí alebo ich len zbiera a všetky zapracuje. Vyjadril, že navrhované obytné územie 13.1.1 (smerom na Jergyštôľňu) nie je vhodné na výstavbu. Na tomto území v rámci PRI UK robil výskum, ktorým zistil toxické výtoky z haldy nad touto lokalitou, spôsobené predovšetkým rozkladom pyritu z metakvarcitu. Kyslé vody postupne degradujú stále väčšie územie pod haldou.

Ing. Danka Gajdošová – reagovala, spracovateľ by mal posúdiť, či je návrh vhodný z urbanistického hľadiska. Územie 13.1.1 spracovateľ dal viac menej s otáznikom, tiež nebol stotožnený s týmto návrhom. Aj keby vlastníci pozemkov trvali na tom, aby bolo toto územie do návrhu zahrnuté, ešte to musí prejsť procesom schvaľovania, kde sa bude vyjadrovať OÚŽP, CHKO, RÚVZ a iní.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – vyjadrila, že nepozná také ustanovenie zákona, podľa ktorého by mesto muselo zapracovať do ÚPN každú žiadosť alebo podnet. Finálne je vždy vyjadrenie mesta.

Ing. Danka Gajdošová – vyjadrila, že zo zákona má povinnosť zozbierať návrhy a podnety od občanov. Je na spracovateľovi územného plánu, aby vylúčil čo sa nie je urbanisticky vhodné.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – skonštatovala, že lokalita 13.1.1 je nevhodná na výstavbu. K navrhovanej lokalite pod Klingerom (lokalita 2.1.2) vyjadrila, že z hľadiska pohľadov to nie je až také vážne, ale treba dať pozor na to, že v určitých situáciách, napr. z Kalvárie, to bude vidno. Odporučila by neťahat' výstavbu k ceste, ale skôr dole smerom na Zigmund šachtu. Takýto názor má aj Krajský pamiatkový úrad. Ďalej vyjadrila, že územie pri štadióne, ktoré je v platnom územnom pláne navrhnuté ako verejná parkovacia plocha pre 200 miest, je teraz navrhnuté ako obytné územie (lokalita 4.1.3). Tieto parkovacie miesta budú chýbať.

Ing. Danka Gajdošová – vyjadrila, že pri lokalite 4.1.3 by bola za to, aby časť bola ponechaná na parkovanie a časť na výstavbu.

Ing. Zuzana Kladivíková – vyjadrila, že výstavba p. Chovana nad Zigmund šachtou je v súlade s platným územným plánom. Pozemky, ktorých sa týka lokalita 2.1.2 sú iného majiteľa.

Ing. arch. Peter Mravec – vyjadril, že pri štadióne má mesto dostatok voľných pozemkov, kde môže rozšíriť parkovacie miesta. Lokalita 4.1.3 je pekná a slnečná bola by škoda zastavať ju parkoviskom. Položil otázku, či na lokalitu 18.1.8. a 17.1.1 (Štefultov, Čekančok) bol predložený nejaký zámer.

Ing. Zuzana Kladivíková – odpovedala, na týchto pozemkoch je zámer vybudovať welnes s oddychovou zónou, koňmi a pod.

Ing. Danka Gajdošová – reagovala, že je vecou mesta ako sa k tomu postaví. Osobne s tým nie je stotožnená.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – upozornila, že nakoľko sa nižšie nachádza Huta sú to pozemky, ktoré sú roky zaťažované dymom z komínov Huty. Výstavba nie je vhodná ani z krajinného hľadiska.

Ing. arch. Peter Mravec – položil otázku, ako je to s obchvatovou cestou cez Kysihýbel a s navrhnutým obchvatom poza Drieňovú.

Ing. Danka Gajdošová – odpovedala, v našom ÚPD je obchvat poza Drieňovú navrhnutý. Je však potrebné ho dostať do územného plánu VÚC. Požiadavka od mesta išla, či to zapracujú je už skôr vecou regionálneho rozvoja, aby to dotiahol.

Ing. arch. Peter Mravec – vyjadril, že mesto ide samé proti sebe, degraduje si územie. Všetka doprava pôjde cez Križovatku.

Ing. Zuzana Kladivíková – vyjadrila, že obchvatom sa nezvýši kapacita. Zámerom je obísť Banskú Belú a Hájik. Bola už urobená EIA, územné rozhodnutie ešte vybavené nie je. Do kolaudácie musia byť všetky pozemky vysporiadané. Vybudovanie časti obchvatu v UO 15 s vyústením pod ČOV smerom na Svätý Anton bude riešený v druhom stupni.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – požiadala o vysvetlenie zámeru výstavby na Bankách (lokalita 20.1.2, 20.1.3).

Ing. Danka Gajdošová – reagovala, je to v rámci rozšírenia zastavaného územia. V pôvodnom ÚPN to už bolo navrhované ako rozvojová lokalita. Malo by ísť o výstavbu na rekreáciu.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – položila otázku, či spracovateľ dáva povinnosť spracovať urbanistickú štúdiu. Vyjadrila, že navrhované rozvojové lokality je nutné podmieniť spracovaním takejto štúdie, aj s vizualizáciou. Každá takáto lokalita by mala prejsť riadnym schvaľovacím procesom. V zadávacích podmienkach regulovať aj kadiaľ pôjde hrebeň strechy a podobne, nie len podlažnosť a zastavanosť územia.

Ing. Danka Gajdošová – odpovedala, vo všetkých rozvojových lokalitách je podmienka vypracovania urbanistickej štúdie.

Ing. arch. Peter Mravec – položil otázku, ako je to s lokalitou na Mária šachte. Ďalej položil otázku, či spracovateľ upravil aj textovú časť. Konštatoval, že občania s ich požiadavkami predbiehajú mesto a potom sa to takto vyvíja.

Ing. Danka Gajdošová – reagovala, spracovateľ upravil aj textovú časť. Pozemky na Mária šachte sú upravené v UO 18, lokalita 18.1.9.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – vyjadrila, že v textovej časti regulatívov UO 17 – Z, Lintich, Lokalita – FPB 17.1.1 nerozumela, čo spracovateľ myslel pod prislúchajúcimi nevyhnutnými zariadeniami v texte „funkčné využitie územia pre rekreáciu intenzívnu, pre účely pobytové vzdelávacie v súvislosti s ochrannými, liečiteľskými aktivitami, monitoring a agroturizmus, vrátane k nim prislúchajúcich nevyhnutných zariadení“. Odporučila preformulovať to. V texte podkapitoly 35.1 – ochrana kultúrnych hodnôt sa spracovateľ odvoláva na dodržiavanie Dohovoru o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva z roku 1972. Preveriť, či je to správne. V podkapitole 35.1.1 Pamiatkovo chránené územie – pamiatková rezervácia (PR) nerozumela formulácii zneniu písm. b) „vývoj pôvodnej urbanistickej štruktúry v zásade považovať za uzavretý, potreba a (bez) možnosti riešenia stavieb v súlade s § 43 stavebného zákona a povoľovanie stavieb a ich zmien v zmysle § 54 a nasl. podlieha cieľom jej zachovania a nenarušenia, vyjadreniu dotknutého orgánu ochrany kultúrnej a pamiatkovej ochrany s cieľom racionálneho a odôvodneného prístupu k umiestňovaniu stavieb v nevyhnutnom rozsahu v súlade s ÚPD zóny a k zabráneniu nežiaduceho zahusťovania stavbami“. Odporučila preformulovať.

Ing. Zuzana Kladivíková – vyjadrila, že pripomienky komisie budú poslané spracovateľovi. Ešte pred schvaľovaním návrhu bude hovoriť s Krajským pamiatkovým úradom.

Mgr. Martin Macharik – vyjadril, že je dôležité, aby sa dodržiavali regionálne znaky. Stavebný úrad by mal zaujímať vonkajší vzhľad budov – fasády, okná, komíny, farebnosť pri zatepľovaní panelákov. Mesto by malo mať vnútorné regulatívy. Keby takýto materiál bol, nemusela Drieňová takto vyzeráť.

Ing. Zuzana Kladivíková – vyjadrila, že stavebný úrad nie je na to, aby študoval zásady pamiatkovej ochrany. Na to je pamiatkový úrad.

Ing. arch. Peter Mravec – reagoval, že mesto by sa pri určovaní farebnosti nemalo spoliehať len na pamiatkový úrad. Konštatoval, že je viac ako predpoklad, že k vypracovaniu územných plánov zón v najbližšej dobe nedôjde.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – vyslovila požiadavku vypustiť lokalitu 13.1 (Červená studňa), ktorá je navrhnutá ešte v pôvodnom ÚPN. Výstavba v tesnej blízkosti nádrží je v rozpore so záväzným regulatívom 35.1.2. Ochrana sídla za hranicou PR, bod.10 Vylúčiť výstavbu rekreačných chát v tesnej blízkosti jazier.

Ing. Danka Gajdošová – vyjadrila, že lokalita 13.1. nie je navrhnutá pod výstavbu ako takú, ale je tam len navrhnuté v zmysle platnej ÚPN parkovisko a parkovacie plochy. Odporučila by to v grafike jednoznačne vyznačiť.

Ing. arch. Ľubica Paučulová – k lokalite 13.1. vyjadrila nasledovné.

Lokalita 13.1 (súčasť Územného obvodu č. 13 Jergy štôlna) je nakreslená pre funkčné využívanie "rekreačné územie intenzívne". Je tu minimálne dvojnásobný vnútorný rozpor ÚPD s nasledovnými regulatívami a to s regulatívom:

Ad1 E) Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene; kapitola 35. regulatívy kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov,

ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene; podkapitola 35.1.2. Územie sídla za hranicou PR bod 10. Vylúčiť výstavbu rekreačných chát v tesnej blízkosti jazier - zakreslenie lokality 13.1. umožňuje výstavbu, ako aj s regulatívom:

Ad2 B) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok využitia jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, regulatívy využitia jednotlivých plôch v území; kapitola 31. regulatívy funkčných území; rekreačné územie intenzívne - prípustné umiestnenie: pohotovostné bývanie, maloobchodné zariadenie; výnimočne prípustné: bývanie individuálneho charakteru, školstvo základné, školstvo vyššie, kultúrne zariadenia základné, kultúrne zariadenia vyššie, zdravotnícke zariadenia základné, zariadenia sociálnej starostlivosti, špecifické typy občianskeho vybavenia, objekty technického vybavenia, zariadenia poľnohospodárskej a lesníckej výroby a neprípustné umiestnenie: bývanie hromadného charakteru, zdravotnícke zariadenia vyššie, zariadenia priemyselnej výroby a skladov, administratíva, veľkoobchod, dopravné závody, individuálne garáže, individuálne záhradky.

Vyjadрила, že je tu rozpor - chyba spracovateľa - s výkresom UPD doprava 4a, kde na tejto istej ploche je kreslené parkovisko, čo nie prípustné ani výnimočne prípustné využitie v rekreačnom území intenzívnom. Parkovisko pre 30 áut je hromadné parkovanie. Z tohto dôvodu vyslovila požiadavku lokalitu 13.1 z ÚPD vypustiť. Konštatovala, že parkovisko na Červenej studni samozrejme treba, ale na primeranom mieste, to sa rieši v projektovej dokumentácii pre územné konanie, ktorá je predložená mestu.

Členovia komisie k uvedenému bodu prijali:

Uznesenie č. 2/2013

Komisia rozvoja a výstavby mesta

O d p o r ú č a

- a) lokalita FPB 2.1.2 (pod Klingerom) ne'ahať výstavbu až k ceste, skôr smerom na Zigmund šachtu,
- b) lokalitu FPB 13.1 (Červená studňa) vypustiť,
- c) lokalitu FPB 13.1.1 (smer Jergyštôľňa) vypustiť,
- d) lokalitu FPB 17.1.1 (Lintich) vypustiť,
- e) lokalitu FPB 18.1.8 (Lintich) vypustiť,
- f) v textovej časti regulatívov UO 17 – Z, Lintich, Lokalita – FPB 17.1.1 v prvom odseku preformulovať text „vrátane k nim prislúchajúcich nevyhnutných zariadení“,
- g) v textovej časti, podkapitola 35.1.1 preformulovať písm. b).

3. Rôzne

Ing. arch. Ľubica Paučulová – vyslovila požiadavku dať povinnú stavebnú úpravu na osadenie rýn a úpravu strechy (krytina) na zošróbovanom dome na Ul. A. Kmeťa. Upozornila, že dom je otvorený, môže lákať mládež, aby nedošlo k nešťastiu.

Ing. arch. Peter Mravec – vyslovil požiadavku uložiť povinnú stavebnú úpravu aj na dome bývalé K-Cero a dome p. Erneka (Ul. A. Kmeťa).

Členovia komisie k uvedenému bodu prijali:

Uznesenie č. 3/2013

Komisia rozvoja a výstavby mesta

O d p o r ú č a

- a) uložiť majiteľovi zošróbovaného domu na ulici A. Kmeťa povinnú stavebnú úpravu na osadenie rýn a úpravu strechy, takisto zabezpečiť uzatvorenie objektu, ktorý je voľne prístupný pre verejnosť a hrozí nebezpečenstvo zranenia osôb,
- b) uložiť majiteľovi domu - bývalé K-Cero na ulici A. Kmeťa povinnú stavebnú úpravu na osadenie rýn,

- c) uložiť majiteľovi domu – meštianska pizzeria na ulici A. Kmeťa povinnú stavebnú úpravu na úpravu fasády pod strechou z ulice A. Kmeťa – je poškodená drevená rímsa podbitia strechy, hrozí pád na osoby na chodníku.

4. Záver

Ing. arch. Peter Mravec, predseda komisie poďakoval prítomným za účasť a zasadnutie komisie ukončil.

Ing. arch. Peter Mravec, v. r.
predseda komisie

Zapísala: Sidónia Kiripolská