

Územný plán mesta Trenčín. Zmeny a doplnky č. 2 – Terminál. Prejednanie hromadnej pripomienky – park – 1. časť.

V tomto a v troch nasledujúcich článkoch sa budem venovať zmenám regulatívov pre mestské parky a ich možným dôsledkom.

Na začiatku zopakujem, že v tejto otázke sa nám na spomínanom jednaní nepodarilo nájsť žiadne styčné body. Preto sa pokúsím naše odmietavé stanovisko k navrhovaným zmenám regulatívov pre mestské parky ešte raz podrobne vysvetliť. Pre nás neprijateľné možné dôsledky navrhovaných zmien sa pokúsím ilustrovať na fiktívnom (vymyslenom) parku.

O čo teda ide?

Najprv sa pozrime na dnes platné regulatívy pre verejné parky a parkové úpravy:

<i>Funkčný regulatív</i>	<i>Legenda-prvky</i>	<i>Popis regulatívy a limity</i>	<i>Max. miera zastavania v %;</i>	<i>Min. podiel zelene v %</i>
<i>UZ 01 B</i>	<i>Verejné parky a parkové úpravy</i>	<i>Oddychovo - rekreačné plochy</i>	<i>10 %</i>	<i>80 %</i>

Jednoducho povedané. Z plochy parku môže byť zastavaných maximálne 10 %. Podiel zelene zároveň nesmie klesnúť pod 80 % jeho celkovej plochy. Zostávajúcu plochu môžu tvoriť spevnené plochy akéhokoľvek druhu. (chodníky, detské ihriská ...)

Čo tvorí plochu zelene územný plán ponecháva na zdravý rozum a nijako to nedefinuje. Zelená plocha je proste plocha na ktorej rastie zeleň. Tráva, kríky, stromy, kvety. Takto jednoducho a jasne stanovené regulatívy zabezpečujú predovšetkým to, že v každom parku vždy ostane minimálne 80 % plochy tvorenej zeleňou. (teda trávou, kríkmi, stromami a kvetmi) A práve o zeleň v parkoch ide.

Zeleň je tým prioritným dôvodom pre ktorý ľudia vyhľadávajú parky. Je to priestor na prechádzky s deťmi, kočikovanie, posedenie na lavičkách, či oddych v kludnom čistom prostredí. V zahraničí, najmä v Anglicku je park určený aj na leňošenie a povalovanie sa na trávniku.

V závislosti od rozlohy parku sa park dopĺňa drobnými doplnkovými službami. To môžu byť stravovacie zariadenia, kaviarničky, čajovne, kultúrne stánky, čítárne, hudobné pavilóny, drobné cirkevné priestory, ale aj požičovne kolobežiek, bicyklov (to je bežnejšie najmä v niektorých parkoch v Ríme, napr. v jednom z najväčších mestských parkov v Európe, v parku Villa Borghese), či iného športového náradia.

Ďalším zariadením parkov môžu byť detské ihriská, ale aj ihriská pre mládež a dospelých, ak to rozloha parku umožňuje. Ale tu pozor. Park nie je prioritne plochou pre športoviská!

A práve, aby sa park nezvrhol na niečo iné sú tu regulatívy. Predovšetkým ten o minimálnej ploche zelene.

Na nasledujúcich 2 výkresoch ilustrujem, čo to v praxi znamená.

Poznámka:

Pre všetky ilustračné výkresy zaoberajúcich sa parkom platí táto spoločná legenda:

- zelenou farbou sú vyznačené plochy zelene
- šedou farbou sú vyznačené spevnené plochy
- červenou farbou sú vyznačené zastavané plochy - budovy

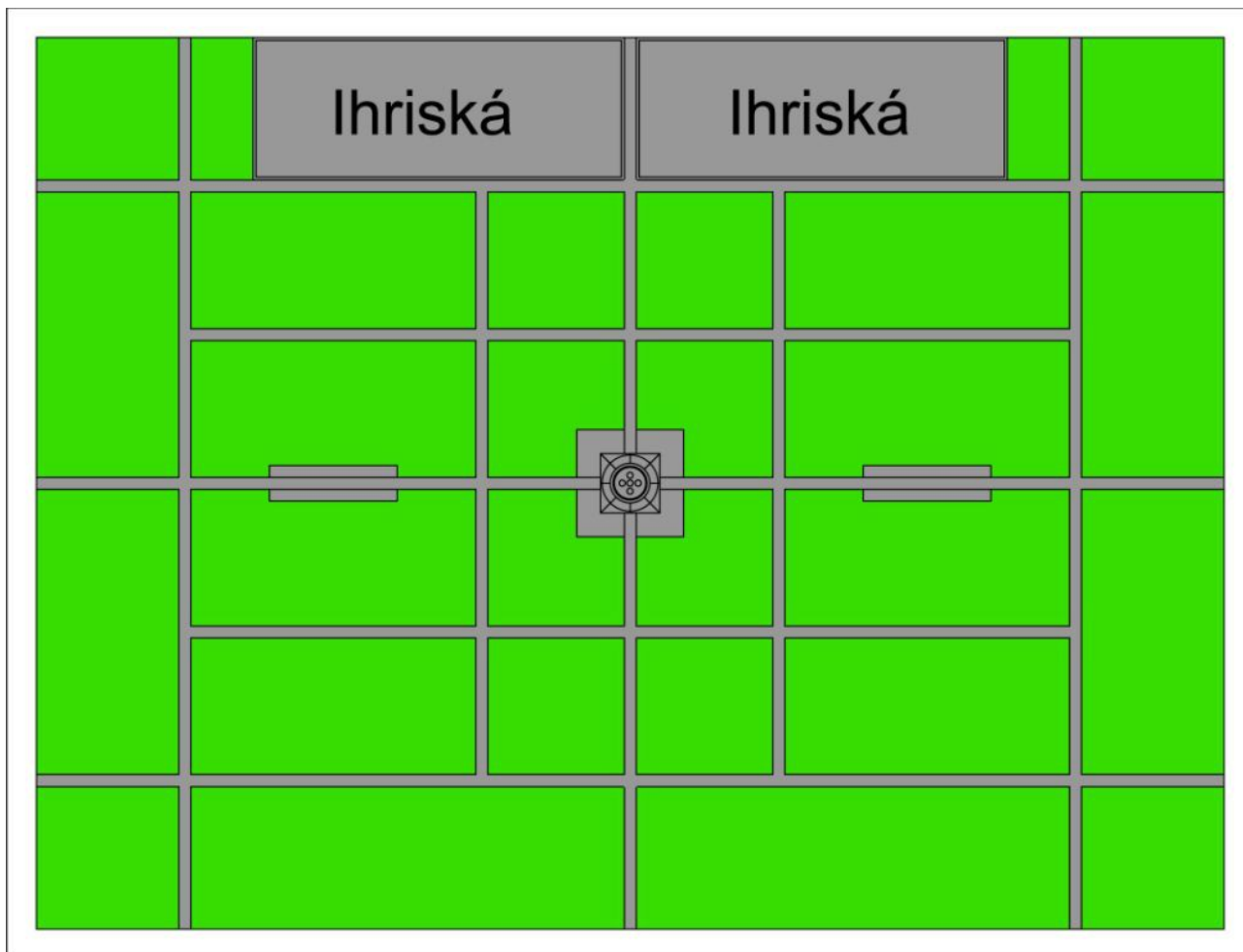
Pomyselný park na výkrese nižšie má pri rozmeroch 200 m x 150 m plochu 30 000 m². Pri dnes platných regulatívoch musí tvoriť zeleň mim. 80 % z jeho plochy, čo je 24 000 m².

Na výkrese č. 1 je park okrem zelene tvorený aj chodníkmi s lavičkami a dvomi plochami

pre ihriská. Chodníky a plochy ihrísk sa zaraďujú do spevnených plôch bez ohľadu na ich technické prevedenie. V tomto modelovom príklade sú chodníky z kamennej drviny a plochy ihrísk z umelým trávnikom. Celková plocha chodníkov a ihrísk je 6 000 m². Ak to zosumarizujem vyzerá to takto:

- celková plocha parku: 30 000 m² = 100 %
- spevnené plochy (chodníky a ihriská): 6 000 m² = 20 %
- plocha zelene: 24 000 m² = 80 %

Takto navrhnutý park by bol plne v súlade s regulatívmi platného územného plánu mesta Trenčín.



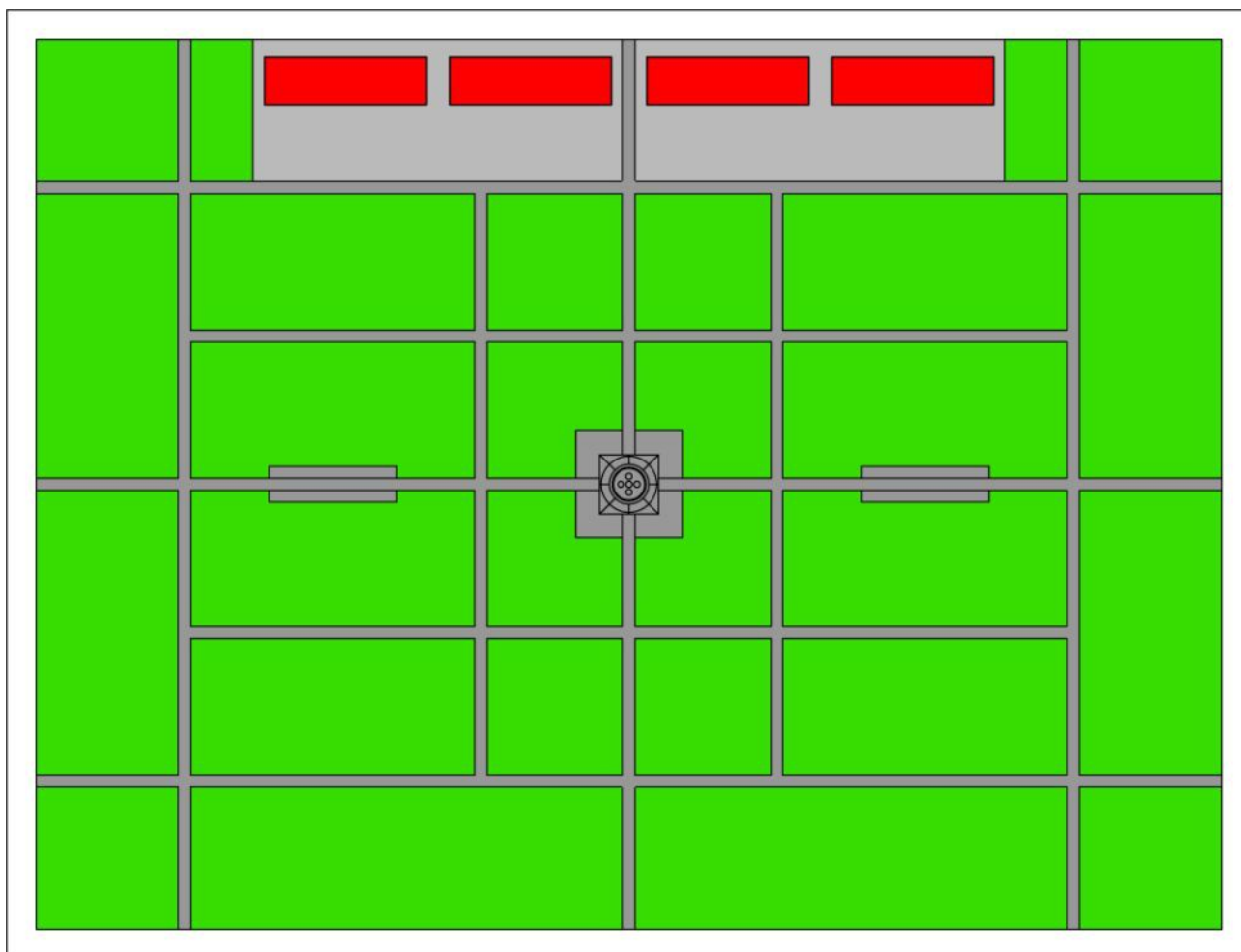
VÝKRES č. 1

Teraz si predstavme, že príde investor ktorý chce v tomto parku postaviť objekty pre nasledujúce zariadenia: pizzeriu, cukráreň, rýchle občerstvenie, kaviareň, bagetáriu, čajovňu, čítareň a možno aj ďalšie drobné prevádzky občianskeho vybavenia prípustného pre tento priestor. Okrem samotných objektov potrebuje okolo nich aj spevnené plochy. Za objektami potrebuje prístup pre zásobovanie. Pred objektami zas voľný priestor pre letnú prevádzku na umiestnenie stolíkov a stoličiek.

Pri nutnosti rešpektovania regulatívov nemôže investor zabráť žiadnu plochu zelene. Tá je v našom parku už na minimálnej hranici osemdesiatich percent jeho výmery. Ak nedostane možnosť zasahovať do chodníkov, ostáva mu jediné riešenie. Zabráť ihriská.

Ak chce investor vytvoriť aj priestory pre letnú prevádzku tak sa mu na plochu ihrísk zmestia len 4 objekty. Každý povedzme o výmere 218 m². Viac objektov z hore uvedených dôvodov sa mu sem nezmestí. Investor si tak bude musieť vybrať ktoré z prevádzok uprednostní. A to aj napriek tomu, že podiel zastavanej plochy je hlboko pod povolenou výmerov.

Park by mohol po výstavbe vyzerat' nasledovne.



VÝKRES č. 2

Pre kontrolu dodržania regulatívov uvádzam jednotlivé výmery:

- celková plocha parku: 30 000 m² = 100,00 %
- spevnené plochy: 5 128 m² = 17,09 %
- zastavané plochy: 218 m² x 4 = 872 m² = 2,91 %
- plocha zelene: 24 000 m² = 80,00 %

Z hľadiska povoleného percenta zastavanej plochy by mohol investor postaviť oveľa viac objektov ak by dostal možnosť výrazne zredukovať chodníky v parku, keďže na zeleň nemôže siahnuť. Ak investor nedostane povolenie zasahovať do chodníkov musí si vybrať, aké prevádzky uprednostní.

Investor by mal aj ďalší problém. Problém s „propagandou“. Musel by obyvateľom vysvetliť, že zrušenie oboch ihrísk a ich nahradenie stravovacími zariadeniami park zatriktívni. Musel by ich presvedčiť, že zrušenie ihrísk je v ich záujme a v záujme ich detí a park bude takto oveľa zaujímavejší, lepší, príjemnejší.

S tým by mohli byť problémy. Aj bez toho, aby sa obyvateľ mesta pozrel na výkres pochopí a ostane v ňom rezonovať, že niekto chce zrušiť ihriská, že mu chce niečo brať!

To nie je pre potencionálneho investora dobrá pozícia. Čo sa s tým dá spraviť (aspoň podľa navrhovateľa zmien v územnom pláne) ukážem v nasledujúcom článku.

Pokračovanie už pozajtra.

Autor: **Akad.arch.Ing. Igor Mrva**
Pridané: 18.02.2015