

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

Teraz sa na ten istý park a na možnosť výstavby v ňom pozriem z pohľadu navrhovaných zmien v územnom pláne mesta.

O aké zmeny vlastne ide?

Na prvý pohľad sa vlastne nič nemení. Plocha zelene musí tvoriť minimálne 80 % z celkovej plochy parku a zastavaná plocha môže byť maximálne 10 % z jeho plochy. Presne tak, ako je to doposiaľ.

Na rozdiel od dnes platného územného plánu sa v navrhovanej zmene dopĺňa definícia zelenej plochy a spôsob výpočtu jej podielu na ploche parku. V návrhu je konkrétne uvedené:

„Minimálny podiel zelene“

„Je pomer medzi súčtom plôch zelene, upravených plôch s prírodným povrchom (štrk, antuka, kamenná drť,... – napr. plochy športovísk, peších komunikácií,...) a plôch prvkov drobnej architektúry a mobiliáru ku ploche mestského bloku, resp. jeho alikvotnej časti, ktorej sa týka navrhovaný zámer“

Čo je tu vlastne napísané?

V hore uvedenom odstavci sa píše, že zeleňou sú aj všetky plochy s prírodným povrchom. Teda aj štrkové cesty, antukové ihriská, komunikácie a iné plochy upravené kameninovou drťou.

To ale nie je všetko. V návrhu zmeny je aj tento doplnok týkajúci sa aj mestskej zelene:

„Pozn.:

Do výmery zelene môže byť v prípade bytových budov a budov pre občianske vybavenie zarátaná aj plocha zelenej vegetačnej strechy alebo zelenej vegetačnej fasády, a to nasledovne:

1. *započítateľná plocha zelenej vegetačnej strechy = 2/3 jej skutočnej plochy,*
2. *započítateľná plocha ucelenej zelenej vegetačnej fasády = 1/2 jej skutočnej plochy.“*

Pre istotu dodávam – budovami občianskej vybavenosti sú aj všetky objekty ktoré územný plán povoľuje stavať v parkoch.

Inak povedané:

Ak zazelením strechu na objekte so zastavanou plochou povedzme 150 m² (čo je stavba o pôdoryse 22 m x 6,82 m) môžem si do plochy zelene započítať nasledujúcu výmeru:

- zastavaná plocha: 150 m²
- skutočná plocha zelene na streche – povedzme 90 % zast. plochy: 150 x 0,9 = 135 m²
- započítateľná plocha zelene na streche (2/3 pl. zel.): 135 m² : 3 = 45 m² x 2 = **90 m²**

Ak zazelením na tejto stavbe povedzme 60 % fasády môžem si do plochy zelene započítať nasledujúcu výmeru:

- plocha fasády (výška obj. 3,6 m): (22 m + 22 m + 6,82 m + 6,82 m) x 3,6 m = 207,50 m²
- plocha zelene na fasáde (povedzme 60 % plochy fasády): 207,5 m² x 0,6 = 124,50 m²
- započítateľná plocha zelene (1/2 plochy zelene na fasáde): 124,5 m² : 2 = **62,25 m²**

- **započítateľná plocha zelene spolu: 90 + 62,25 = 152,25 m²**

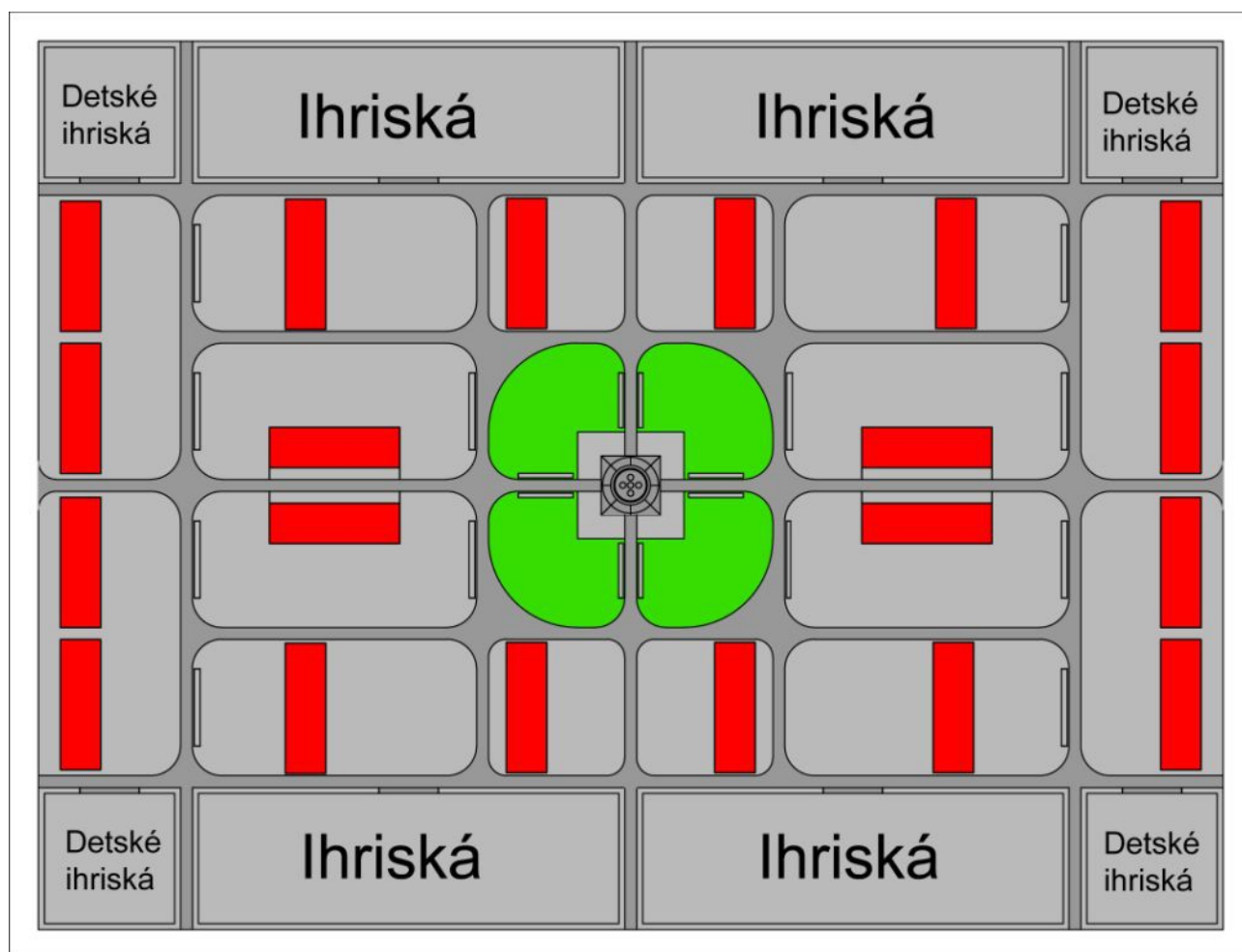
Takže, ak osadím do parku takýto objekt tak nie len že nezaberiem žiadnu plochu zelene, ale

plochu zelene v zmysle navrhovanej zmeny rozšírim o 2,25 m² (150 m² zast. plocha – 152.25 m² započítateľná zeleň = 2,25 m² zelene navyiac). A to bez ohľadu na skutočnosť, že zeleň na streche tohto objektu je pre návštevníkov parku neprístupná a ani po zazelenenej fasáde s nebude nikdy prechádzať mamička s kočíkom.

Tým, čo som napísal nechcem bojovať proti zeleným strechám, či fasádám. Najmä v mestách majú svoj hygienický význam. V lete sa tieto plochy tak neprehrievajú ako asfaltové, či plechové strechy a kamenné steny. Zeleň na nich produkuje kyslík a pri pohľade z vyšších budov majú pri dobrom prevedení aj svoj estetický význam. V žiadnom prípade ale nenahrádzajú zeleň parkov z hľadiska jej funkcie!

Teraz sa vrátim k nášmu parku a ukážem na ňom k čomu predložený návrh zmeny územného plánu v tomto bode môže viesť. Uvedomujem si, že zvolené riešenie je extrémne, ale predložený návrh zmien ÚP ho pripúšťa. Ba bolo by to v poriadku, ak by aj tá zelená plocha uprostred parku bola zasypaná štrkom alebo vyložené kamennou dlažbou.

Nové možnosti sú znázornené na nasledovnom výkrese.



Na hore uvedenom výkrese investor naplno využil nové možnosti navrhovaných úprav regulatív v územnom pláne mesta Trenčín. Do parku osadil 20 objektov, každý o výmere 150 m². Pri každom objekte je dostatočne veľká spevnená plocha pre osadenie stolíkov a stoličiek potrebných pre letnú prevádzku. Výrazne sú rozšírené aj plochy ihrísk. A pri tom ešte narástla aj výmera zelených plôch. No nie je to krásne. Ideálne pre „propagandu“ a komunikáciu s obyvateľmi. O čo to má tento investor ľahšie než ten z predchádzajúceho článku.

Tento investor nič neberie a to je pri propagácii jeho zámerov podstatné. Tento investor len

dáva.

Obyvateľovi mesta ktorý nevidel výkres utkvie v mysli len to, že tento investor vybuduje v parku objekty občianskej vybavenosti dopĺňajúce oddychovú funkciu parku o kaviarničky, čajovne, cukrárne pre deti, objekty kultúrneho charakteru ako sú knižnice, či čítárne, včítane časopiseckej čítárne. Pribudne aj objekt sakrálneho charakteru.

Samozrejme sa nezabúda ani na objekty rýchleho občerstvenia ak je pizzeria, bagetária, či predaj hamburgerov a rožkov v párku. Labužníci si prídu na svoje v zariadení so slovenskými špecialitami.

V letných mesiacoch budú môcť návštevníci parku využiť posedenia na voľnom priestranstve pri každom navrhovanom objekte.

Pre športu chtivých návštevníkov vybuduje aj požičovňu športových potrieb aby mohli naplno využiť jestvujúce ako aj novonavrhované plochy ihrísk.

A to všetko pri:

- nezanedbateľnom zvýšení podielu zelene v parku (podiel zelene sa zvýši o 20,15 %)
- zachovaní terajšej štruktúry chodníkov, len s ich drobnou úpravou pre plynulejší pohyb chodcov
- výraznom zvýšení výmery a počtu plôch ihrísk
- a to všetko bez zásahu do hraníc parku

Že sa vám to pri pohľade na výkres na predchádzajúcej strane nezdá? Tak si to prepočítajme. Samozrejme v duchu navrhovaných zmien v regulatívoch územného plánu.

- **celková plocha parku:** **30 000 m² = 100,00 %**
- **zastavané plochy:** **20 obj. x 150 m² = 3 000 m² = 10 %**
- plocha zelene na teréne: 1 558 m²
- spevnené plochy (zeleň v zmysle zmeny ÚP): 25 442 m²
- plocha započítateľnej zelene na obj.: 2 0 obj. x 152,25 m² = 3 045 m²
- **plocha zelene spolu:** **30 045 m² = 100,15 %**

Všetko vyšlo. Legislatívne je všetko v poriadku. Ale, bol by toto ešte vôbec park? Chcel by sem niekto zájsť relaxovať? Chodili by sem mamičky s kočičkami? Prestrel by si tu niekto deku aby si tu poležal? Bola by to ešte zóna pokoja? Chválili by sa tu mamičky s prvými krôčkami svojich ratolestí? Asi ťažko.

Na prejednávaní zmien územného plánu som od zástupcu mesta viackrát počul, že rozhodujúce je to, čo je napísané v územnom pláne. Ak je tam napísané, že táto plocha je park, tak je to park. Bez ohľadu na to, ako to vyzerá v teréne.

Ja som ale napriek tomu presvedčený, že územný plán a všetky jeho zložky majú v prvom rade vytvárať predpoklady pre príjemný a plnohodnotný život obyvateľov mesta. A to ako dnes, tak aj v budúcnosti. Som presvedčený, že rozhodujúce je to, ako sa v tom-ktorom urbanizovanom priestore človek cíti a ako ho vníma. A to bez ohľadu na to, čo je o tomto-ktorom priestore napísané v nejakej územnoplánovacej dokumentácii. Ak ľudia konkrétny priestor nevnímajú ako park, tak to pre nich park nie je. A rozhodujúci sú, ako som už napísal, oni. Pre nich sa tieto priestory vytvárajú. Nie pre developerov.

Navrhovanú úpravu územného plánu vnímam ako čisto účelovú záležitosť. Ako snahu vyjsť za každú cenu v ústrety investorovi. V tomto prípade investorovi „autobusového terminálu“. Za každú cenu. Záujmy a potreby obyvateľov mesta sú, zdá sa, nepodstatné a zbytočne len komplikujú situáciu. Žiaľ.

Pokračovanie už pozajtra.

Autor: **Akad.arch.Ing. Igor Mrva**
Pridané: 20.02.2015