

Zápisnica

z opätovného prerokovania pripomienok Milana Žovinca, obyvateľa mesta Nová Dubnica, uplatnených k návrhu riešenia ÚPN-Z Dlhé diely v Novej Dubnici konaného dňa 15.08.2012 na MsÚ v Novej Dubnici.

Prítomní: podľa priloženej prezenčnej listiny.

Rokovanie bolo zvolané v zmysle § 23 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov za účelom nového prerokovania uplatnených pripomienok Milana Žovinca, obyvateľa mesta Nová Dubnica, uplatnených elektronickou poštou dňa 25.06.2012, k návrhu riešenia ÚPN zóny Dlhé diely v Novej Dubnici, ktoré neboli obstarávateľom zohľadnené v plnom rozsahu.

Predmetom rokovania boli nasledovné pripomienky:

1. Domy na pozemkoch s orientáciou záhrady na juh (RDI C2, RDI A1) by mali mať možnosť realizácie plochej strechy.

Vzhľadom na to, že nový ÚP zóny počíta s výstavbou nízko energetických a pasívnych RD, mali by mať poskytnuté čo najoptimálnejšie podmienky na ich realizáciu. Týka sa to orientácie pozemku, ako aj ako hmotovo priestorovej štruktúry. Ideálnou orientáciou pre takéto typy domov je vstup do domu zo severu, veľké zasklené plochy s optimálne riešeným tienením na juhu a čo najmenej veľkých zasklených plôch orientovaných západne. Okrem orientácie je veľmi dôležitý aj typ strechy. Klasické sedlové a iné typy „šikmých“ striech nie sú práve najvhodnejšie kvôli neoptimálnemu objemu nevyužitého a nevykurovaného priestoru pod strechou, čo vytvára vyššie straty tepla prechodom konštrukciami. Najoptimálnejším riešením by bolo umožniť mať pozemkom RDI C2 a RDI A1 plochú strechu.

Ba čo viac zohľadňujúc umiestnenie susedných pozemkov z juhu, kde sú predurčené ploché strechy, ako aj na pozemkoch RDI B na tej istej ulici, by taktiež bolo vhodnejšie riešenie domov s plochou strechou na pozemkoch RDI C2.

Stanovisko mesta Nová Dubnica:

Pripomienka akceptovaná čiastočne.

V regulovanom priestore RDI C2 sa pri regulatíve „Prípustný tvar strechy/prípustný sklon strechy (v stupňoch)“ neuvažuje s plochou strechou, keďže požiadavka väčšiny potenciálnych stavebníkov tlmočená spracovateľovi obstarávateľom bola na typ bungalov, teda so šikmou strechou.

Návrh regulácie v regulovanom priestore RDI A1 doplnený do návrhu ÚPN-Z aj o RD s plochou strechou v rámci nového regulovaného priestoru RDI A3 a aj upravená regulácia v regulovanom priestore RDI D umožňuje umiestnenie rodinných domov s plochou strechou.

2. Prehodnotenie možnosti stavať domy s 2 nadzemnými podlažiami na pozemkoch RDI C2.

Vychádzam hlavne s možnosťou max. využitia objemu objektu na NE alebo pasívny dom (ideálna proporcia je $a \times a \times a$) a z výškového osadenia strechy vzhľadom na vonkajší terén. V prípade sedlovej strechy s PR1 a so sklonom určeným v ÚP zóny vychádza výška

hornej hrany hrebeňa dokonca vyššie ako v prípade plochej strechy na úrovni 2 NP. Z toho vyplýva, že RD s plochou strechou a 2 nadzemnými podlažiami by netienili domom severne od nich, rovnako ako netienia ani navrhované 1-podlažné RD so sedlovou strechou. Navyše si myslím, že by domy s plochými strechami s možnosťou plnohodnotného 2 nadzemného podlažia aspoň nad časťou pôdorysu viac korešpondovali s pozemkami v priamom susedstve z juhu ako aj zo severu. Na susedných južných pozemkoch sú určené domy s dvoma nadzemnými podlažiami a plochými strechami a na susedných severných pozemkoch sú určené domy s hlavnou časťou s dvoma nadzemnými podlažiami v kontakte s cestou. Optimálnejšie by v tomto prípade mohli byť RD s plochou strechou a časťou pôdorysu 1NP s dvoma nadzemnými podlažiami.

Stanovisko mesta Nová Dubnica:

Pripomienka neakceptovaná.

Vid'. stanovisko mesta k prvej časti predchádzajúcej pripomienky.

Rodinné domy s plochou strechou je možné umiestniť v regulovaných priestoroch RDI A3 a RDI D, pričom v RDI A3 aj s 2 NP.

3. Definícia 1-2 NP je zavádzajúca.

Podľa terajšej definície znamená 1-2 NP dom:

- a) zložený z viacerých objemov, pričom 1 /hlavný/ z nich má 2 nadzemné podlažia, ostatné majú 1 nadzemné podlažie,
- b) časť pôdorysu 1 nadzemného podlažia má obytné podkrovia.

Vzhľadom na to, že všetky RD I (izolované rodinné domy) majú zadefinované 1-2 NP, vychádza z toho informácia, že každý RD I by mohol mať aspoň časť obytného podkrovia. Vzhľadom na to, že šírka pozemkov sa pohybuje od 21 do 23,3 m a vzhľadom na to, že stavebná čiara určuje max. šírku domu 11 – 13,3 m (stavebná čiara 7+3 od hranice pozemku), nie je možné pri určenom max. sklone strechy 25° bez možnosti nadmúrovky (PR1) dosiahnuť v podkroví minimálnu normou určenú svetlú výšku na obytnú miestnosť. V týchto priestoroch podkrovia je totiž možné dosiahnuť maximálne tak minimálnu podchôdznu výšku 2100 mm a nie 2650 mm, čo je minimálna svetlá výška obytnej miestnosti. V takomto prípade by mal mať každý pozemok presne určenú max. možnú podlažnosť, z čoho vyplýva, že iba pozemky RDI B, RDI D môžu mať 2 NP a všetky ostatné RDI môžu byť iba jednopodlažné bez obytného podkrovia. Je dôležité to uviesť, aby to nezavádzalo záujemcov o kúpu pri výbere pozemku.

Stanovisko mesta Nová Dubnica:

Pripomienka akceptovaná čiastočne.

Čiastočné využitie podkrovia je možné realizovať aj inak, ako je uvedené v pripomienke, použitím 2 strešných rovín v rovnakom sklone. Pre vyššiu zrozumiteľnosť je v [podkap. 3.3.3 Regulácia intenzity zastavania pozemkov záväznej časti](#) návrhu ÚPN-Z upravená charakteristika VZ – výšková hladina (v nadzemných podlažiach)/poloha rímsy (PR).

Poznámka:

v zmysle STN 73 4301 Budovy na bývanie čl. 7.2.2 je svetlá výška obytných miestností min. 2400 mm (odporúčaná 2600 mm). Svetlá výška obytných miestností v podkroví, ktoré sú súčasťou bytu v nižšom podlaží (čo bude asi väčšinou prípad RD navrhovaných a následne aj realizovaných v obytnej zóne Dlhé diely), musí byť min. 2300 mm.

4. Chýba možnosť stavania jednopodlažných RD v rôznych pôdorysných tvaroch (napr. L a pod.)

Podľa definície 1-2 NP môžu byť domy zložené z viacerých objemov, pričom 1 /hlavný/ z nich má 2 nadzemné podlažia, ostatné majú 1 nadzemné podlažie. Z toho vyplýva, že iba tie domy, ktoré majú 2 NP môžu byť zložené z viacerých objemov. To predurčuje pôdorys jednopodlažných domov na presný štvorec alebo obdĺžnik, čo je priveľmi obmedzujúce, a to bezdôvodne. Všetky domy by mali mať možnosť skladať sa z viacerých objemov, samozrejme pri dodržaní regulácie na orientáciu hrebeňa strechy – a síce tej strechy, ktorá je v kontakte s cestou. Ide o povolenie stavať RD v tvare L a pod., ktoré sú pre takéto domy (najmä jednopodlažné) veľmi výhodné.

Stanovisko mesta Nová Dubnica:

Pripomienka akceptovaná.

Tvar domov, napr. L nie je regulovaný už v návrhu ÚPN-Z na jeho prerokovanie. V ÚPN-Z sa určuje pre stavbu maximálna plocha – v nej je možný akýkoľvek tvar, ktorý sa vpíše do tejto plochy.

Návrh umožňuje pôdorysnú variabilitu, reguluje priestorové parametre domov. Návrh nepreferuje stavby jednopodlažných RD, vzhľadom na požiadavky definované obstarávateľom a potvrdené prieskumom u budúcich potenciálnych záujemcov.

5. Zakázanie radikálnych sklonových úprav terénu a tvorbu vysokých oporných múrov na hraniciach pozemkov.

Niektoré pozemky majú výrazný sklon a to by mohlo byť zdrojom nechcených výrazných úprav terénu a následných problémov medzi susedmi. Ide o to, aby na hraniciach takýchto pozemkov nevznikali oporné múry až do výšky celého jedného podlažia, keďže výškový rozdiel terénu na jednom pozemku je od 2-3 m. Keby chcel nejaký vlastník pozemku vyrovnať terén približne na úroveň cesty, jeho susedia by mali pozdĺž svojho pozemku susedov oporný múr do výšky 2-3 m, čo by im znehodnotilo pozemok (pocit zakopania pod úroveň terénu, resp. tunelový efekt). Je dôležité takéto výrazné úpravy zakázať a určiť maximálnu možnú výškovú úpravu pôvodného terénu aj v nadväznosti na susediaci pozemok.

Stanovisko mesta Nová Dubnica:

Pripomienka akceptovaná.

Regulácia umelých úprav terénu doplnená do podkap. 2.f) Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácii, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny návrhovej časti a podkap. 3.3.2 Regulácia umiestnenia stavieb na pozemkoch a 3.3.5 Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácii, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny záväznej časti návrhu ÚPN-Z.

Stanovisko Milana Žovinca:

S riešením pripomienok súhlasí.

Zapísal: Ing. Čupák

Zápisnica bola prítomným nahlas prečítaná.