

**Názov materiálu:** Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Leopoldov č. 7/2024  
(ďalej tiež ako UPN - O alebo ÚPD) - Návrh

Predkladateľ: Ing. Lenka Hlbocká, referent MsÚ

Dátum spracovania: 16. 01. 2024

Určenie pre orgán mesta: Komisia investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia, Mestské zastupiteľstvo

---

### **Východisko – zdôvodnenie potreby materiálu:**

Žiadosť Michala Hríza a manželky Pavlíny Hrízovej, trvale bytom Hviezdoslavova 28, 920 41 Leopoldov o zmenu ÚPN-O Leopoldov.

### **Dôvodová správa**

Dňa 06. 12. 2023 bola Mestu Leopoldov doručená žiadosť o zmenu ÚPN-O Leopoldov od vlastníkov a prevádzkovateľov pohostinstva nachádzajúceho sa na Hviezdoslavovej ulici v Leopoldove, Michala Hríza a manželky Pavlíny Hrízovej, trvale bytom Hviezdoslavova 28, 920 41 Leopoldov. Predmetné pohostinstvo je v prevádzke cca 20 rokov. Pôvodnú stavbu pohostinstva nepostavili žiadatelia, odkúpili ju. K prevádzke bola realizovaná prístavba na ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. 315/2008-IB dňa 5. 6. 2008, a tiež kolaudačné rozhodnutie č. 7/2011-IB zo dňa 7. 2. 2011. Tieto zmeny chceli majitelia zapísať do katastra nehnuteľností. Pri konaní zistili, že k pôvodnej stavbe pohostinstva sa nezachovali žiadne doklady.

Na základe podnetu mesta Leopoldov bol dňa 02. 08. 2022 vykonaný štátny stavebný dohľad poverenými pracovníkmi stavebného úradu, t. j. Mesta Leopoldov, Spoločného obecného úradu so sídlom v Leopoldove za účelom preverenia užívania stavieb umiestnených pri rodinnom dome súp. Č. 799 na ulici Hviezdoslavovej v Leopoldove v súlade s vydaným kolaudačným rozhodnutím. Na miestnom konaní bolo zistené, že stavby parc. Č. 1989/3, 1989/4 a 1989/5 sú užívané v súlade s kolaudačným rozhodnutím vydaným Mestom Leopoldov, 07. 02. 2011 pod č. 7/2011 – IB, ako stavba pohostinstva – bar a sklad. Zároveň bolo zistené, že za stavbou baru je umiestnená prestrešená terasa so sociálnym zariadením, ktorá má charakter jednoduchej stavby a je uskutočnená bez stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Ďalej je v časti záhrady vybudovaná spevnená betónová plochy, na ktorej sú umiestnené stoly a lavice pre zákazníkov. Za základe zistených skutočností stavebný úrad, Mesto Leopoldov, Spoločný obecný úrad vyzval vlastníkov nehnuteľnosti na doloženie dokladov k dodatočnému povolenie u stavieb.

Dňa 28. 12. 2022 bolo Mestom Leopoldov vydané stanovisko k projektovej dokumentácii z pohľadu územného plánu mesta – „SO 01 Prístavba terasy so sociálnym zariadením“ č. LEO/9289/57/2022/Ja, v ktorom sa uvádza, že stavba nie je v súlade s platným ÚPN-O Leopoldov nakoľko nie je dodržaný sklon strechy do 17 stupňov, určený pre stavby v záhradách rodinných domov, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe.

Dňa 15. 03. 2023 bolo Mestom Leopoldov vydané stanovisko k projektovej dokumentácii na dodatočné povolenie stavby z pohľadu Územného plánu mesta Leopoldov na základe usmernenia Okresného úradu v Trnave pod č. LEO/5429/49/2023/Ja, v ktorom Mesto Leopoldov nesúhlasí s vydaním dodatočného stavebného povolenia stavby „SO 01 Prístavba terasy so sociálnym zariadením“, nakoľko táto stavby so svojim účelom využitia nie je v súlade s platným ÚPN-O Leopoldov, lebo v zmysle usmernenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, odd. územného plánovania, Kollárova 8, 917 02 Trnava, hlavnou funkciou podľa záväznej časti ÚPN-O Leopoldov musí byť bývanie v rodinných domoch so zeleňou súkromných záhrad (ako

dominantná primárna funkcia). Podmienečne vhodná funkcia ako je občianska vybavenosť (kam patrí pohostinstvo) je možné len ak bude ako doplnok k hlavnej funkcii. To znamená, že pohostinstvo musí byť na pozemku menšieho rozsahu ako hlavná funkcia bývanie v RD, pričom prevádzka môže byť ako súčasť rodinného domu alebo ako samostatná stavba. v tom prípade musí byť na pozemku aj stavba rodinného domu, ktorá bude väčšieho rozsahu ako stavba prevádzky (zastavaná plocha RD je 139 m<sup>2</sup>, pričom samotná terasa so sociálnym zariadením je 136,2 m<sup>2</sup> a ďalšie objekty pohostinstva v prednej časti sú 56m<sup>2</sup> + 39m<sup>2</sup> +10m<sup>2</sup>). Týmto stanoviskom bolo zrušené stanovisko zo dňa 28. 12. 2022 č. LEO/9289/57/2022/Ja.

Mesto Leopoldov Spoločný obecný úrad so sídlom v Leopoldove vydal dňa 31. 03. 2023 rozhodnutie pod č. 81/2023 – IB, ktorým na základe výsledkov miestneho konania spojeného s ústnym pojednávaním uskutočneným dňa 28. 03. 2023 vo veci dodatočného povolenia stavby baru, prístavby terasy so sociálnym zariadením a stavby garáže, umiestnených na pozemkoch parc. Č. 1989/3, 1989/5, 1986/6, 1987/7 a 1990/2 v k. ú. Leopoldov, prerušilo správne konanie do 31. 08. 2023.

Na ústne pojednávanie bol prizvaný aj vlastník susednej nehnuteľnosti, ktorý dňa 27. 03. 2023 doručil Mestu Leopoldov vyjadrenie k dodatočnému povoleniu predmetných stavieb. Vyjadrenie p. Adamkoviča tvorí prílohu k tomuto dokumentu.

Dňa 8. 11. 2023 vydalo Mesto Leopoldov stanovisko č. LEO/8482/49/2023/Ja k znovu predloženej projektovej dokumentácii k dodatočne povoľovanej stavbe pohostinstva, v ktorom uviedlo, že nesúhlasí s vydaním dodatočného stavebného povolenia stavby „Pohostinstvo“, nakoľko táto stavba so svojim účelom využitia nie je v súlade s platným UPN-O Leopoldov, lebo v zmysle usmernenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, odd. územného plánovania, Kollárova 8, 917 02 Trnava, hlavnou funkciou podľa záväznej časti UPN-O Leopoldov musí byť bývanie v rodinných domoch so zeleňou súkromných záhrad (ako dominantná primárna funkcia). Podmienečne vhodná funkcia ako je občianska vybavenosť (kam patrí pohostinstvo) je možné len ak bude ako doplnok k hlavnej funkcii. To znamená, že pohostinstvo musí byť na pozemku menšieho rozsahu ako hlavná funkcia bývanie v RD, pričom prevádzka môže byť ako súčasť rodinného domu alebo ako samostatná stavba. V tom prípade musí byť na pozemku aj stavba rodinného domu, ktorá bude väčšieho rozsahu ako stavba prevádzky (zastavaná plocha RD je 139m<sup>2</sup>, objekty pohostinstva sú na ploche 223,60 m<sup>2</sup>). Podmienka pre kladné stanovisko je dodržanie regulatív záväznej časti UPN-O Leopoldov.

Žiadatelia vzniknutú situáciu konzultovali s Okresným úradom, odborom výstavby a bytovej politiky, kde im bolo odporúčené, podať žiadosť o zmenu územného plánu. Preto žiadajú o zmenu regulatívu pre pozemok, na ktorom je postavené predmetné pohostinstvo.

V súvislosti s prevádzkou pohostinstva, ktoré je predmetom dodatočného stavebného povoľovania, eviduje Mesto Leopoldov niekoľko podnetov a žiadostí.

Dňa 30. 01. 2007 bol vykonaný zápis z prerokovania sťažnosti na prevádzku pohostinstva „Čajka“ Leopoldov s majiteľkou pohostinstva Čajka, počas ktorého bola upozornená na neporiadok v okolí prevádzkarne.

Prostredníctvom mailu sa v máji 2022 sťažoval vlastník susednej nehnuteľnosti na obťažovanie hlukom (výkrikmi, vulgárnymi slovami) šíriacimi sa zo záhradnej časti pohostinstva. Taktiež na obmedzovanie produkciou hudby, z ktorej sa na susedný pozemok šíria vibrácie. V neposlednom rade sťažovateľ uvádza, že návštevníci pohostinstva konzumujú alkohol na verejnom priestranstve pred prevádzkou, spia pod vplyvom alkoholu na okolitej zeleni a močia pri vchode na jeho pozemok. Sťažovateľ bol prítomný aj miestneho šetrenia, ktoré sa konalo 31. 03. 2023. Jeho vyjadrenie k stavbe tvorí prílohu k tomuto dokumentu.

Dňa 22. 06. 2023 prijalo Mesto Leopoldov žiadosť o umiestnenie bezpečnostnej kamery na križovatku ulíc Hviezdoslavova – Ivana Krasku. Žiadateľ uvádza, že v priebehu ostatných 10 rokov dochádza v okolí k rôznej trestnej činnosti, ktorej intenzita sa zvýšila počas a po skončení pandémie. Požiadavka o umiestnenie bezpečnostnej kamery bola zapracovaná do rozšírenia a modernizácie mestského kamerového systému pre rok 2024. V schválenom rozpočte na rok 2024 je na tento účel vyhradených 2 620 € vrátane DPH (1ks kamera + montáž).

### **Zhrnutie a odporúčania:**

Odporúčame poslancom zaoberať sa žiadosťou Michala Hríza a Pavlíny Hrízovej o zmenu územného plánu pre pozemok 1989/8 z A1 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy na B01 - Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra mesta.

### **Návrh na uznesenie:**

#### **Návrh uznesenia na obstaranie zmeny č. 07/2024 Územného plánu mesta Leopoldov:**

1. Mestské zastupiteľstvo mesta Leopoldov schvaľuje obstaranie nových Zmien a doplnkov č. 08/2024 Územného plánu mesta Leopoldov.
2. Mestské zastupiteľstvo mesta Leopoldov schvaľuje zaradenie žiadosti žiadateľov Michala Hríza a manželky Pavlíny Hrízovej, trvale bytom Hviezdoslavova 28, 920 41 Leopoldov o zmenu územného plánu obce, ktorá bude predmetom riešenia Zmien a doplnkov 08/2024 Územného plánu mesta Leopoldov:
  - 2.1. Zmenu ÚPN-O Leopoldov pre pozemok s parcelným č. 1989/8 určeného v záväznej časti ÚPN-O Leopoldov na A1 – nízkopodlažná zástavba, rodinné domy na B01 - Polyfunkčné územie a vybavenostná kostra mesta.
  - 2.2. V zmysle § 19 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnení (stavebný zákon), žiadateľ o zaradenie požiadaviek do „Zmien a doplnkov č. 8/2023 Územného plánu mesta Leopoldov“, v prípade zaradenia jeho žiadosti do procesu zmien a doplnkov č. 7/2023 Územného plánu mesta Leopoldov, uhradí náklady s tým spojené (administrovanie zmien a doplnkov odborne spôsobilými osobami, t. j. spracovateľom zmien a doplnkov 7/2023 ÚPN-O Leopoldov a odborne spôsobilou osobou na obstarávanie ÚPD v zmysle § 2a Stavebného zákona).
3. Mestské zastupiteľstvo mesta Leopoldov poveruje primátorku mesta Leopoldov zabezpečiť spracovateľa Zmien a doplnkov 07/2024 Územného plánu mesta Leopoldov a odborne spôsobilú osobu na obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 2a Stavebného zákona.

### **Prílohy:**

- Výsledok štátneho stavebného dohľadu
- Vyjadrenie k prístavbe 28. 12. 2022
- Vyjadrenie k prístavbe 15. 3. 2023
- Námietky k stavbe pohostinstva
- Rozhodnutie o prerušení konania 31. 3. 2023
- Vyjadrenie k prístavbe 8. 11. 2023

- Usmernenie OU Trnava
- Zápis z prerokovania sťažnosti