

Analýza súčasného stavu - veľkosti pozemkov a potenciál na výstavbu v záhradách

legenda

podľa platného ÚPN musí mať novovzniknutý pozemok minimálne 500 m².
pozemky sú podľa možnosti potencionálne rozdelené na dva stavebné
pozemky zaradené do skupín. zaradenie do skupín zohľadňuje prípadné
asanačné drobných stavieb na pozemkoch s cieľom ukázať potenciály
jednotlivých pozemkov. v prípade rozdelenia pozemku na dva stavebné
pozemky platí daný koeficient zastavanosti pre oba pozemky, musí
korešpondovať so zastavanou plochou existujúceho RD.

typ pozemku A > 14 000 m²

-po prípadnom rozdelení (vyčlenení nového stavebného pozemku z
existujúceho pozemku) jednotlivé pozemky nadobudnú > 7 000 m²,
nový koeficient zastavanosti: max kz=0,3 (30%)
-pozemky s pomerom strán cca 1:3 (cca 22x65 m) - 1:6 (cca 15x95 m)

typ pozemku B 1000 - 1400 m²

-po prípadnom rozdelení (vyčlenení nového stavebného pozemku z
existujúceho pozemku) jednotlivé pozemky nadobudnú 500 - 700 m²,
nový koeficient zastavanosti: max. kz=0,4 (40%)

typ B1

-pozemky s pomerom strán cca 1:6 (cca 13x80 m)

typ B2

-pozemky s pomerom strán cca 1:2 (cca 24x50 m)

typ pozemku C 800 - 1000 m²

-po prípadnom rozdelení (vyčlenení nového stavebného pozemku z
existujúceho pozemku) jednotlivé pozemky nadobudnú 400 - 500 m²,
čo nespĺňa platný ÚPN o minimálnych rozmeroch novovzniknutého pozemku
-pozemky s pomerom strán cca 1:3 (cca 18x50 m) - 1:6 (cca 12x80 m)

typ pozemku D < 800 m²

-po prípadnom rozdelení (vyčlenení nového stavebného pozemku z
existujúceho pozemku) jednotlivé pozemky nadobudnú < 400 m², čo nespĺňa
platný ÚPN o minimálnych rozmeroch novovzniknutého pozemku
-pozemky s rôznym pomerom strán

pozemky, ktoré nie sú predmetom analýzy

-pozemky, ktoré svojím tvarom, polohou alebo veľkosťou neumožňujú
potenciálne rozdelenie na dva stavebné pozemky

pozemky v nárožnej polohe

-pozemky, ktoré sa nachádzajú na hranici "bloku", susediace s komunikáciou
-ich výhodou je, že v prípade stavby v záhrade alebo rozdelenia pozemku
na dva stavebné pozemky nevyžadujú vybudovanie prístupovej komunikácie
alebo napojenie na novovzniknutú komunikáciu medzi pozemkami, tým pádom
tam vzniká výstavba, ktorá môže zamedziť vzniku potenciálnej prístupovej
komunikácie medzi pozemkami (na pozemkoch terajších záhrad)

pozemky s možnosťou prístupu obmedzenou na príjazdovú cestu cez existujúci pozemok

-pozemky, ktoré v prípade rozdelenia na dva stavebné pozemky, nie je
možné napojiť na prípadnú spoločnú prístupovú komunikáciu
-prístupová komunikácia sa musí riešiť v rámci pozemku

pozemky s možnosťou prístupu obmedzenou na potenciálnu spoločnú príjazdovú cestu

-pozemky, ktoré v prípade rozdelenia na dva stavebné pozemky, nie je z
priestorových dôvodov možné napojiť na komunikáciu vedúcu cez existujúci
pozemok, popri existujúcom RD
-prístupová komunikácia sa musí riešiť spoločnou príjazdovou komunikáciou
medzi pozemkami súčasných záhrad

pozemky nachádzajúce sa medzi dvoma komunikáciami

-pozemky, ktoré v prípade rozdelenia na dva stavebné pozemky nevyžadujú
vybudovanie prístupovej komunikácie alebo napojenie na novovzniknutú
komunikáciu medzi pozemkami
-novovzniknutý stavebný pozemok môže byť prístupný priamo z existujúcej
komunikácie, s ktorou susedí

existujúce domy

zóny rozvoja



Stavebné podmienky vyplývajúce z platnej legislatívy a územného plánu mesta Leopoldov

1. v územnom pláne nie je určená žiadna stavebná čiara pre stavby v záhradách.

2. stavebný zákon určuje minimálne vzdialenosti

stavebného objektu od hraníc pozemku a to:

-4m fasáda s oknami do obytných miestností,

-2m fasáda bez okien do obytných miestností,

-menej ako 2m jedine v prípade dohody s majiteľom susedného pozemku

minimálne vzdialenosti medzi dvoma fasádami

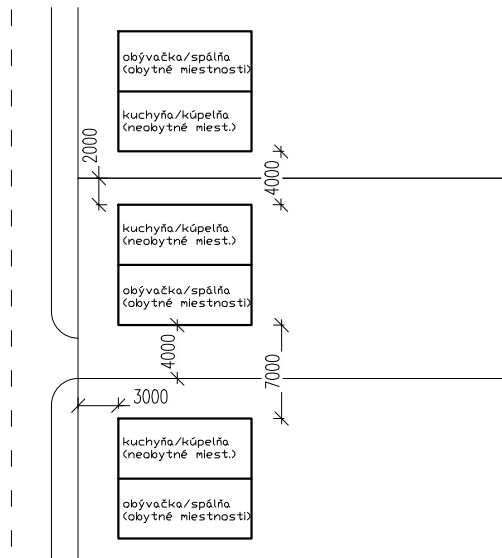
stavebných objektov sú:

-7m v prípade, že jedna z fasád má okná do obytných miestností

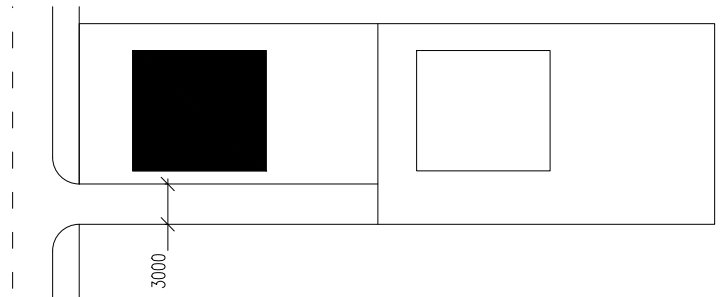
-4m v prípade, že fasády majú okná len do

neobytných miestností alebo žiadne okná

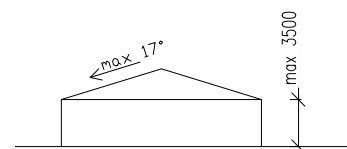
-menej ako 4m jedine po osobnej ohode so susedom



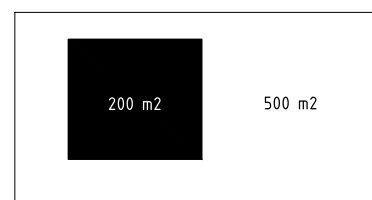
3. podľa platnej legislatívy musí byť každý stavebný pozemok prístupný z verejnej komunikácie prepojavacou komunikáciou s minimálnou šírkou 3m.



4. Územný plán mesta Leopoldov dovoľuje výstavbu stavebných objektov v záhradách riešiť len ako prízemné jednopodlažné objekty s maximálnou výškou rímsy resp. okapu 3,5m a nízkospádovou strechou do 17°. Územný plán stavby funkčne nešpecifikuje a taktiež neurčuje, či sa môže jednať aj o rodinný dom.



5. Územný plán mesta Leopoldov stanovuje veľkosť novovzniknutých pozemkov na minimálne 500 m² a max. koeficient zastavanosti $k_z=0,4$ (čo znamená 40% plochy pozemku) a ten platí maximálne do plochy 700 m². Územný plán nešpecifikuje podmienky pri vzniku stavebného pozemku rozdelením existujúceho pozemku na dva stavebné pozemky.



500-700 m²
 $k_z < 0,4$

Analýza pozemkov

Pozemky v meste Leopoldov sú v analýze na základe veľkosti rozdelené na 4 typy pozemkov: A, B, C, D (pozemky typu X nie sú predmetom analýzy.) Pozemky typu A a B majú dostatočnú plochu na to, aby sa mohli rozdeliť na 2 stavebné pozemky spĺňajúce minimálnu plochu novovzniknutého pozemku podľa ÚPN. Pozemky typu C a D nemajú dostatočnú plochu na to, aby sa mohli rozdeliť na 2 stavebné pozemky zodpovedajúce minimálnej ploche novovzniknutého pozemku podľa ÚPN, avšak na základe ich priestorových potenciálov ich stále považujeme za vhodné na rozdelenie.

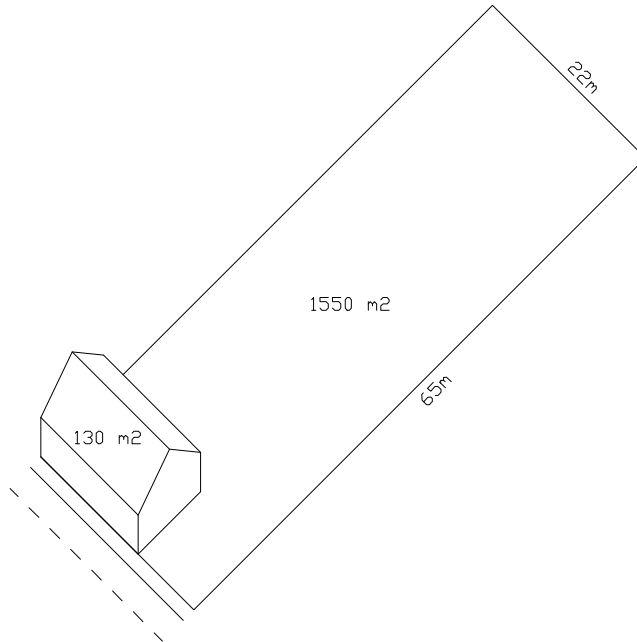
Všetky ďalšie stavby na existujúcich zastavaných pozemkoch sú špecifikované ako stavby v záhradách. ÚPN nešpecifikuje funkciu stavieb v záhradách, pre RD však v nových lokalitách stanovuje vzdialenosť min. 5-10m od čelnej hranice pozemku, maximálna hĺbka zástavby je určená do 30 m od čelnej hranice pozemku, v existujúcich lokalitách sa môže čelná fasáda nového RD od čelnej hranice pozemku posunúť o max. 5m oproti existujúcej stavebnej čiare. Z toho vyplýva, že stavby v záhradách nemôžu byť rodinné domy.

ÚPN nešpecifikuje koeficient zastavanosti pre existujúce pozemky, čo môže spôsobiť neprimerané dodatočné zastavovanie pozemkov stavbami v záhradách. V analýzach používame koeficient $k_z = 0,3$, ktorý platí pre novovzniknuté pozemky nad 700 m².

TYP POZEMKU A

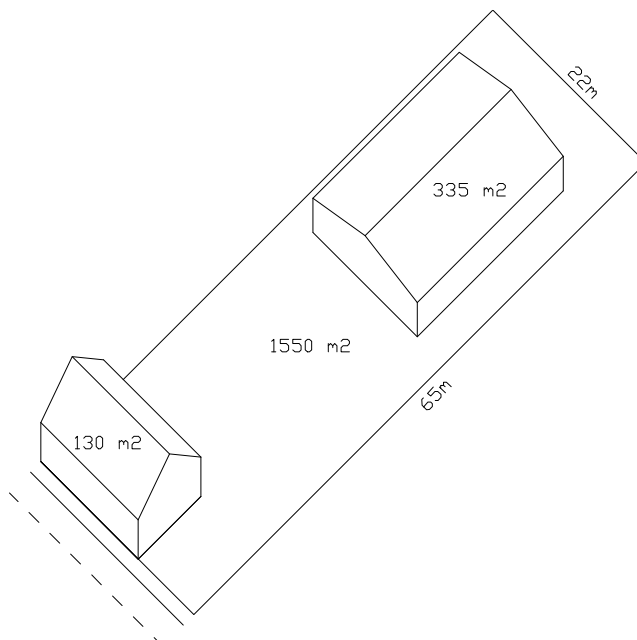
Aktuálny stav pozemkov typu A (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- pozemok s rozmerom 22 x 65 m
- plocha pozemku cca 1550 m²



Aktuálny stav pozemkov typu A so simuláciou novostavby- stavby v záhrade podľa aktuálneho ÚPN (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- podľa platného ÚPN má pozemok dostatočnú plochu na rozdelenia na dva stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti max. k_z 0,3 (30%), čiže 465 m² max. plocha všetkých stavieb pre vybraný konkrétny príklad pozemku
- simulácia využíva maximálne povolené rozmery podľa ÚPN a stavebného zákona

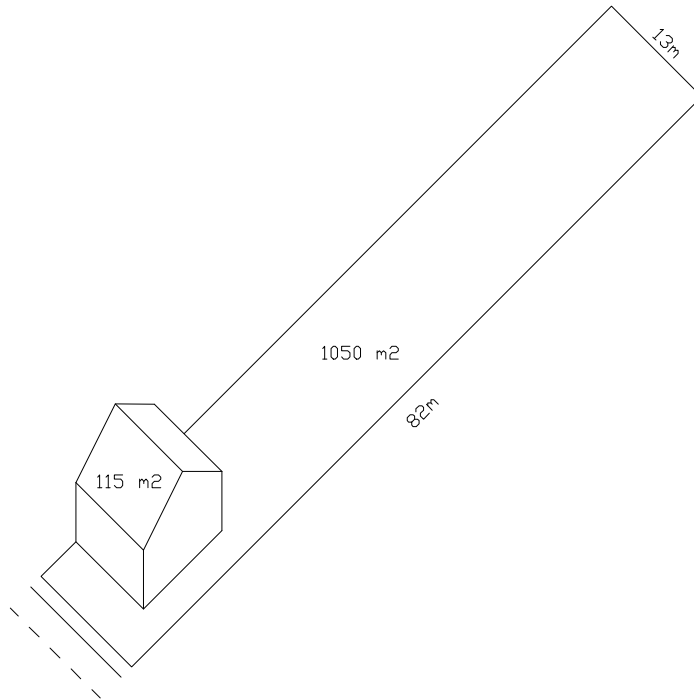


Analýza pozemkov

TYP POZEMKU B1

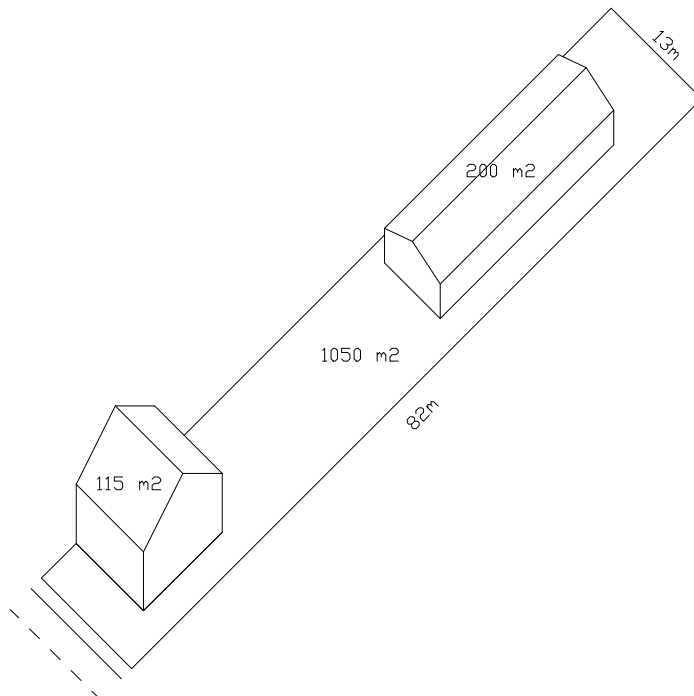
Aktuálny stav pozemkov typu B1 (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- pozemok s rozmerom 13 x 82 m
- plocha pozemku cca 1050 m²



Aktuálny stav pozemkov typu B1 so simuláciou novostavby- stavby v záhrade podľa aktuálneho ÚPN (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- podľa platného ÚPN má pozemok dostatočnú plochu na rozdelenia na dva stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti max. k_z 0,3 (30%), čiže 315 m² max. plocha všetkých stavieb
- simulácia využíva maximálne povolené rozmery podľa ÚPN a stavebného zákona

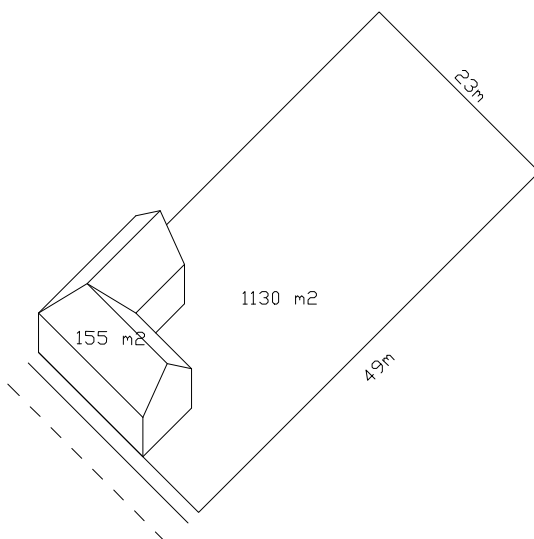


Analýza pozemkov

TYP POZEMKU B2

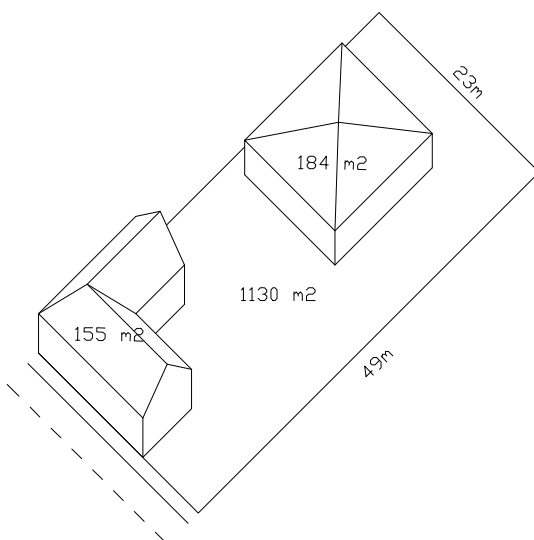
Aktuálny stav pozemkov typu B2 (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- pozemok s rozmerom 23 x 49 m
- plocha pozemku cca 1130 m²



Aktuálny stav pozemkov typu B2 so simuláciou novostavby podľa aktuálneho ÚPN (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- podľa platného ÚPN má pozemok dostatočnú plochu na rozdelenia na dva stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti podľa územného plánu max. kz 0,3 (30%), čiže 339 m² max. plocha všetkých stavieb
- simulácia využíva maximálne povolené rozmery podľa ÚPN a stavebného zákona

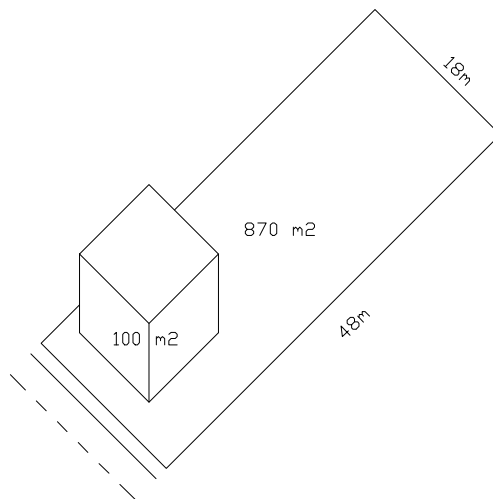


Analýza pozemkov

TYP POZEMKU C

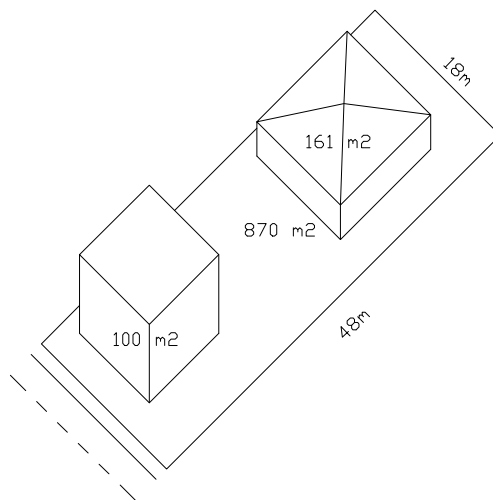
Aktuálny stav pozemkov typu C (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- pozemok s rozmerom 18 x 48 m
- plocha pozemku cca 870 m²



Aktuálny stav pozemkov typu C so simuláciou novostavby podľa aktuálneho ÚPN (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- podľa platného ÚPN nemá pozemok dostatočnú plochu na rozdelenia na dva stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti podľa územného plánu max. kz 0,3 (30%), čiže 261 m² max. plocha všetkých stavieb
- simulácia využíva maximálne povolené rozmery podľa ÚPN a stavebného zákona

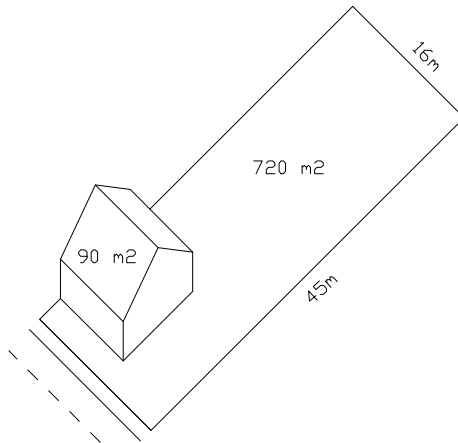


Analýza pozemkov

TYP POZEMKU D

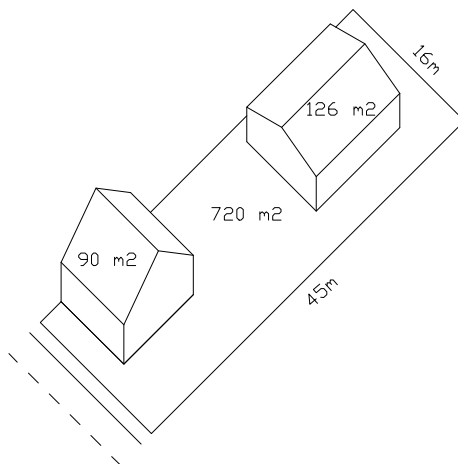
Aktuálny stav pozemkov typu D (vybraný konkrétny príklad pozemku)

- pozemok s rozmerom 16 x 45 m
- plocha pozemku cca 720 m²



Aktuálny stav pozemkov typu D so simuláciou novostavby podľa aktuálneho ÚPN (vybraný konkrétny príklad pozemku)


















- podľa platného ÚPN nemá pozemok dostatočnú plochu na rozdelenia na dva stavebné pozemky
- koeficient zastavanosti max. $k_z = 0,3$ (30%), ak sa jedná o pozemok < 700 m², čiže 215 m² max. plocha všetkých stavieb
- ak sa jedná o pozemok < 700 m², koeficient zastavanosti max. $k_z = 0,4$ (40%)
- simulácia využíva maximálne povolené rozmery podľa ÚPN a stavebného zákona



legenda

Návrh považuje všetky vyznačené pozemky (A-D) za vhodné na rozdelenie na dva stavebné pozemky. Navrhujeme znížiť hranicu minimálnej plochy novovzniknutého pozemku s tým, že max. kz pri pozemkoch <400 m² =0,5. Pri delení pozemkov sa musí vždy zohľadniť koeficient zastavanosti rovnako pre existujúci a novovzniknutý RD.

Potenciálne novovzniknuté komunikácie medzi pozemkami (na území súčasných pozemkoch záhrad) sú efektívnym a ekonomickým riešením prístupu k RD na novovzniknutých stavebných pozemkoch.

-  **typ pozemku A > 1400 m²**
-pozemok je možné rozdeliť na dva stavebné pozemky
-každý z pozemkov môže mať >700 m² (pozemok je možné rozdeliť aj na jeden menší a jeden väčší)
-pri delení pozemkov sa musí zohľadniť koeficient zastavanosti rovnako pre existujúci a novovzniknutý RD (nad 700 m², max kz=0,3)
-  **typ pozemku B 1000 - 1400 m²**
-pozemok je možné rozdeliť na dva stavebné pozemky
-každý z novovzniknutých stavebných pozemkov nadobudne 500-700 m² (pozemok je možné rozdeliť aj v inom pomere podľa potreby)
-  **typ B1**
-pozemky s pomerom strán po rozdelení na dva stavebné pozemky cca 1:3 (cca 13x40 m)
-  **typ B2**
-novovzniknuté pozemky s pomerom strán po rozdelení na dva stavebné pozemky cca 1:1 (cca 25x25 m)
-  **typ pozemku C 800 - 1000 m²**
-pozemok je možné rozdeliť na dva stavebné pozemky (zmena v ÚPN o najnižšej ploche novovzniknutých pozemkov)
-každý z novovzniknutých stavebných pozemkov nadobudne 400-500 m²
-novovzniknuté pozemky s pomerom strán cca 1:1,5 (cca 18x25 m) - 1:3 (cca 12x40 m)
-  **typ pozemku D < 800 m²**
-pozemok je možné rozdeliť na dva stavebné pozemky (zmena v ÚPN o najnižšej ploche novovzniknutých pozemkov)
-každý z novovzniknutých pozemkov nadobudne <400 m²
-novovzniknuté pozemky s rôznym pomerom strán
-  **pozemky, ktoré nie sú predmetom návrhu**
-pozemky, ktoré svojim tvarom, polohou alebo veľkosťou neumožňujú potenciálne rozdelenie na dva stavebné pozemky
-  **pozemky v náročnej polohe**
-pozemky, na ktorých je stavba na novovzniknutom pozemku z dôvodu jednoduchého prístupu najmenej komplikovaná
-pri výstavbe RD na novovzniknutých pozemkoch v náročnej polohe je práve z tohto dôvodu potrebné zvýšiť opatrnosť pri dordžianí navrhovaných regulatív, aby nedochádzalo k obmedzeniu potenciálneho vývoja infraštruktúry v bloku.
-  **pozemky s možnosťou prístupu obmedzenou na príjazdovú cestu cez existujúci pozemok**
-pri rozdelení pozemku na dva stavebné pozemky je nutné vybudovať príjazdovú komunikáciu cez existujúci pozemok, vedúcu popri existujúcom RD
-  **pozemky s možnosťou príjazdu obmedzenou na potenciálnu spoločnú príjazdovú cestu**
-pri rozdelení pozemku na dva stavebné pozemky je možné novovzniknutý RD napojiť priamo iba na novovzniknutú komunikáciu medzi pozemkami.
-  **pozemky nachádzajúce sa medzi dvoma komunikáciami**
-pozemky, na ktorých je stavba na novovzniknutom pozemku najmenej komplikovaná
-v týchto prípadoch stavba nového RD musí spĺňať iba regulatívy vo vzťahu k hranici pozemku a existujúcej zástavby, neuvažuje sa tu s návrhom potenciálnej spoločnej komunikácie
-  **navrhovaná komunikácia bez obmedzení, šírka min. 6m (zjazdový chodník)**
-komunikácia sa navrhuje na území, ktoré nie je súčasťou stavebných pozemkov ani pozemkov záhrad priliehajúcich existujúcim rodinným domom.
-  **navrhovaná komunikácia s obmedzeniami, šírka min. 6m (zjazdový chodník)**
-komunikácia sa navrhuje na území, ktoré je súčasťou pozemkov záhrad priliehajúcich existujúcim RD.
-z pozemku záhrady (novovzniknutého stavebného pozemku) sa po celej jeho šírke uberie min. 3 m (čo predstavuje menšiu plochu ako pri príjazdovej popri existujúcom RD)
-  **navrhovaná komunikácia s väčšími obmedzeniami, šírka podľa obmedzení**
-komunikácia sa navrhuje na území, ktoré je súčasťou pozemkov súčasných záhrad priliehajúcich existujúcim rodinným domom a potenciálnych stavebných pozemkov
-na území sa nachádzajú obmedzenia v podobe drobných stavieb alebo nedostatočne vzdialených rodinných domoch už postavených v záhradách
-  **navrhovaná komunikácia v zónach rozvoja**
-komunikácia sa navrhuje na území, ktoré nie je súčasťou stavebných pozemkov ani pozemkov záhrad priliehajúcich existujúcim RD
-  **existujúce domy**
-  **zóny rozvoja**



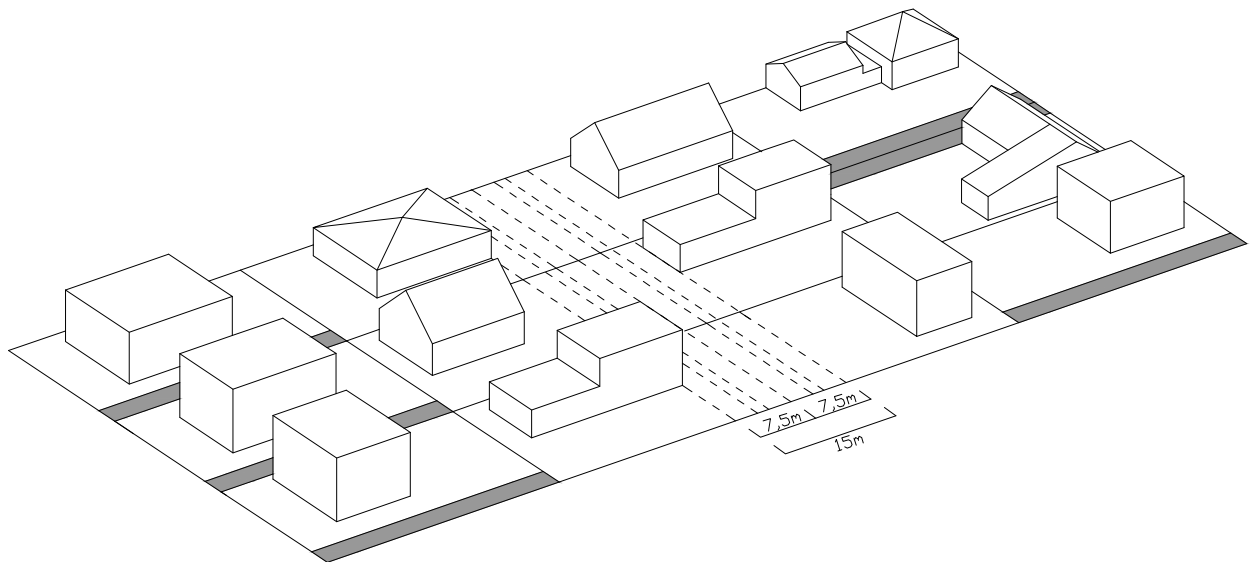
Simulácia navrhovaných zmien

Simulácie navrhovaných zmien ukazujú možnosti výstavby RD "v záhradách". Výstavby RD "v záhradách" navrhujeme umožniť jedine pod podmienkou riadneho rozdelenia pozemku na stavebné pozemky. Prístup k novovzniknutému pozemku (a zároveň napojenie na inžinierske siete) a teda RD môže byť realizovaný z existujúcej komunikácie, popri existujúcom RD. V tomto prípade sa z existujúceho pozemku uberá pre účely tejto komunikácie podstatná časť a inžinierske siete majú dlhé prípojky. Ďalšia možnosť je vybudovanie spoločnej prístupovej komunikácie, ktorá v tomto prípade uberá plochu z novovzniknutých pozemkov a existujúcich pozemkov záhrad, avšak ide vždy o menšiu plochu a taktiež prípojky inžinierskych sietí sú kratšie. Vhodnosť vybudovania spoločnej prístupovej komunikácie je možné určiť na základe diskusie s majiteľmi pozemkov v konkrétnom bloku o ich zámareoch pozemky deliť, stavať RD. Aj v prípade nevybudovania spoločnej prístupovej komunikácie považujeme za potrebné dodržanie potrebného odstupu od osi prípadnej spoločnej komunikácie, ktorá môže byť dobudovaná v budúcnosti.

TYP POZEMKU A

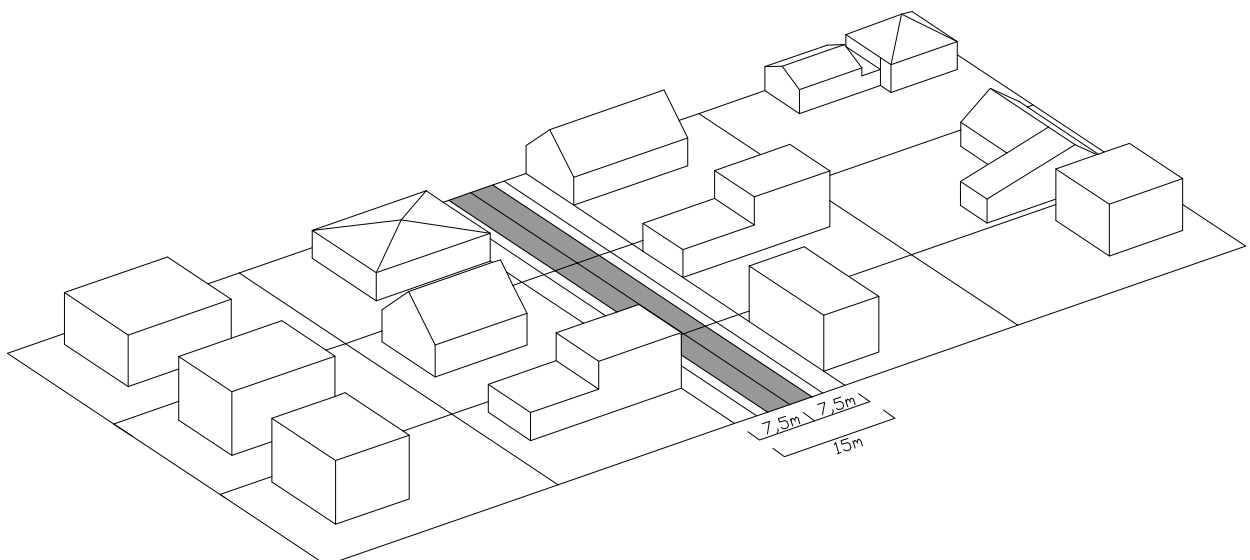
Aktuálny stav so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- pozemky sú rozdelené na dva stavebné pozemky s rozmermi 21 x 33 m a plochou cca 700 m²
- stavby sú riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné s maximálnou výškou rýmsy resp. okapu 7m a maximálnou výškou hrebeňa strechy 9m nad terénom
- navrhovaný maximálny koeficient zastavanosti: $k_z=0,3$ (30%), pri viacpodlažných objektoch maximálny index podlžnej plochy: $IPP=0,4$ (IPP je súčet všetkých podlažných plôch S_n vydelený plochou pozemku S_p ... $\sum S_n / S_p = IPP$)
- plocha prístupovej komunikácie, ktorú je nutné vybudovať ku každému novovzniknutému pozemku je 100 m²
- výstavba berie ohľad na prípadné dobudovanie spoločnej komunikácie, na tieto účely sa stanovuje stavebná čiara od zadnej hranice pozemku min. 7,5 m



Aktuálny stav so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- situácia aj podmienky zostávajú rovnaké, v tomto prípade sú však novovzniknuté pozemky napojené na spoločnú komunikáciu
- stavebná čiara - vzdialenosť stavby od zadnej hranice pozemku (v budúcnosti osi cestnej komunikácie) je minimálne 7,5 m
- spoločná komunikácia uberá každému novovzniknutému pozemku 60 m²

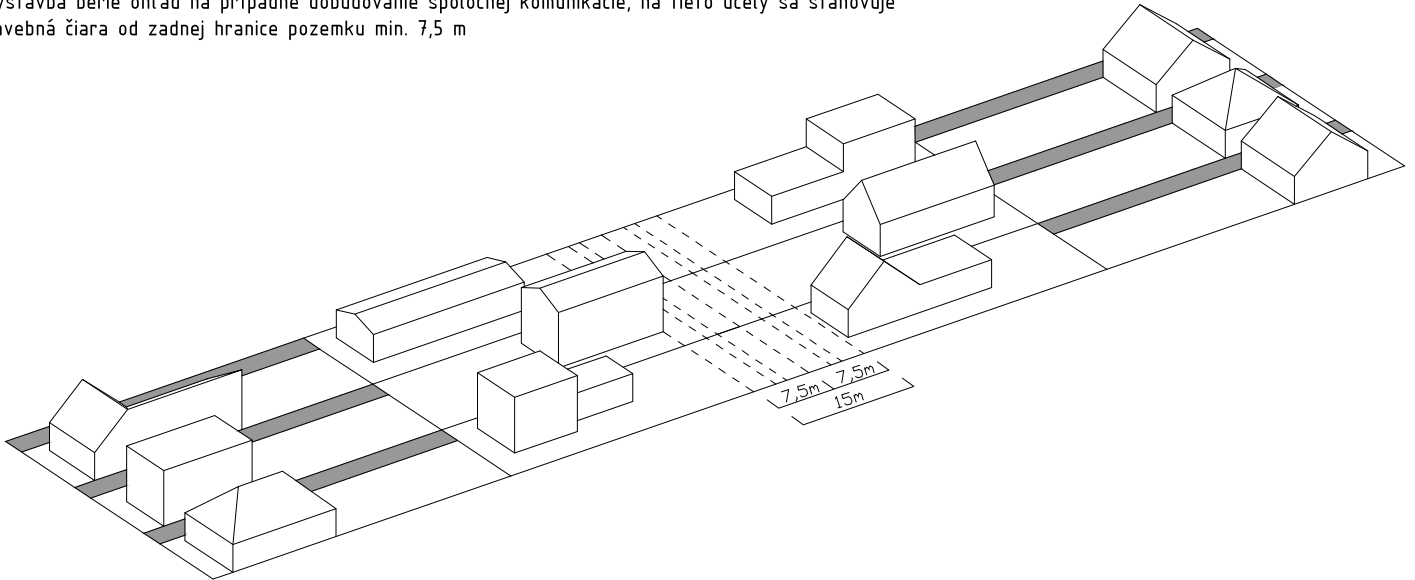


Simulácia navrhovaných zmien

TYP POZEMKU B1

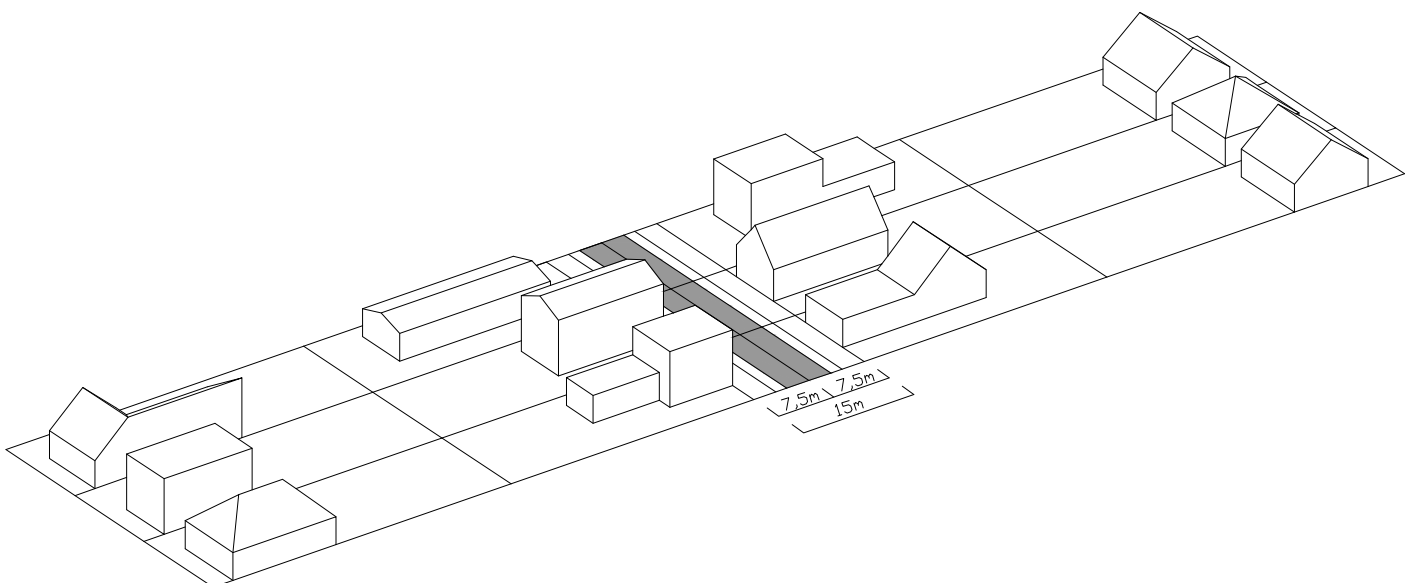
Aktuálny stav pozemkov typu B2 so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- pozemky sú rozdelené na dva pozemky s rozmermi 13 x 40,5 m a plochou cca 520 m²
- stavby riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné s maximálnou výškou rýmsy resp. okapu 7m a maximálnou výškou hrebeňa strechy 9m nad terénom
- nový maximálny koeficient zastavanosti: $k_z=0,4$ (40%) a pri viacpodlažných objektoch maximálny index podlžnej plochy: $IPP=0,4$ (IPP je súčet všetkých podlažných plôch S_n vydelený plochou pozemku S_p ... $\sum S_n / S_p = IPP$)
- plocha prístupovej komunikácie, ktorú je nutné vybudovať ku každému novovzniknutému pozemku je 120 m²
- výstavba berie ohľad na prípadné dobudovanie spoločnej komunikácie, na tieto účely sa stanovuje stavebná čiara od zadnej hranice pozemku min. 7,5 m



Aktuálny stav pozemkov typu B1 so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- situácia a podmienky zostávajú rovnaké, v tomto prípade sú však novovzniknuté pozemky napojené na spoločnú komunikáciu
- stavebná čiara - vzdialenosť stavby od zadnej hranice pozemku (v budúcnosti osi cestnej komunikácie) je minimálne 7,5 m
- spoločná komunikácia uberá každému novovzniknutému pozemku 40 m²

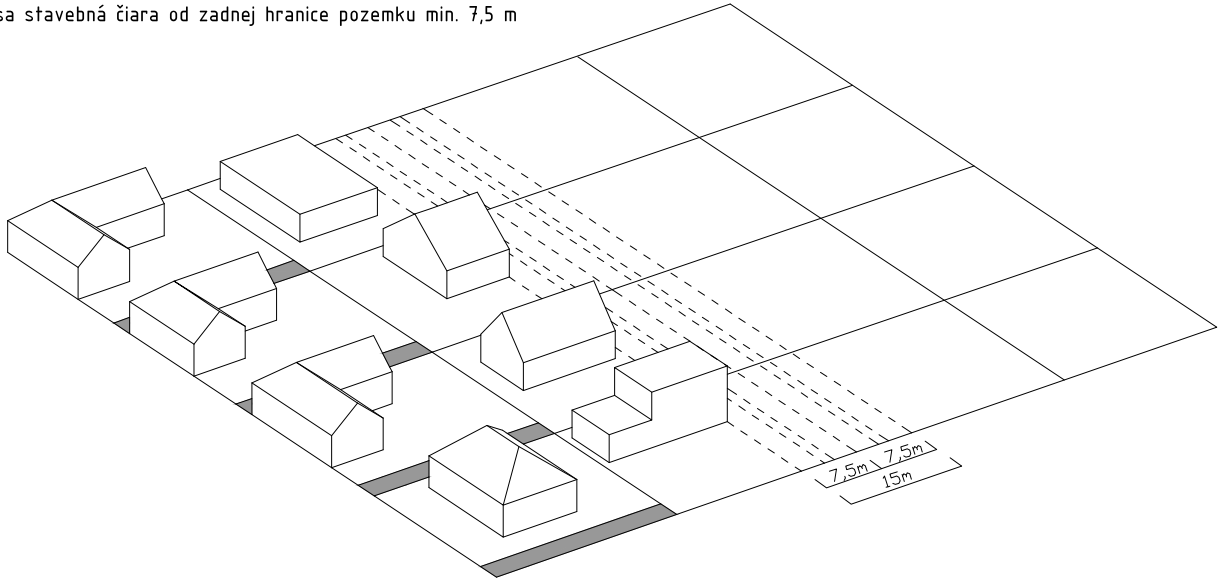


Simulácia navrhovaných zmien

TYP POZEMKU B2

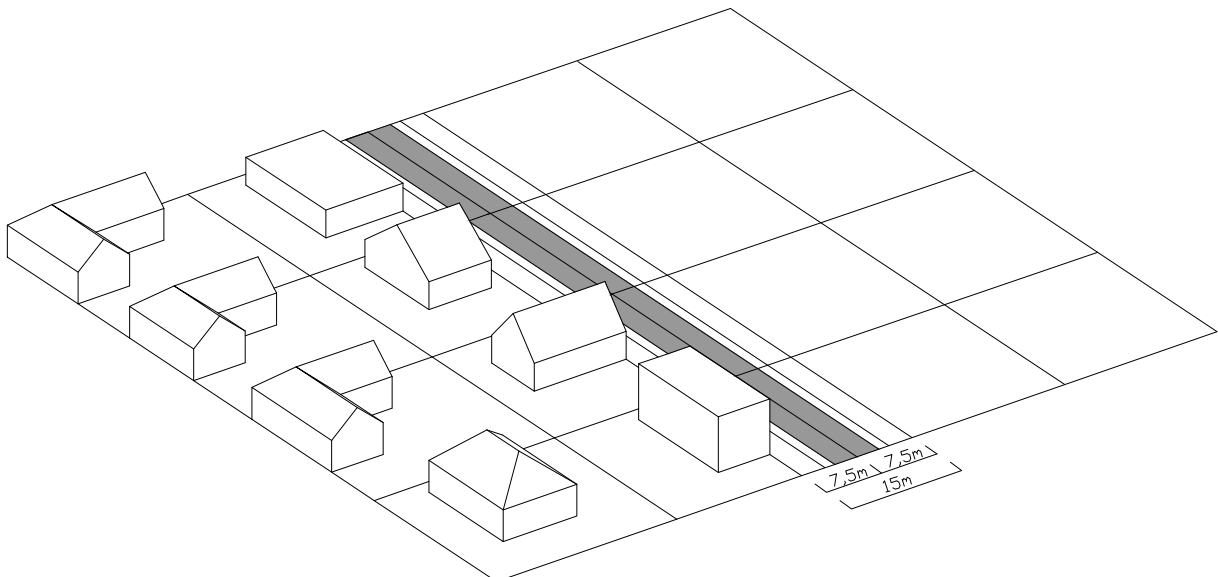
Aktuálny stav pozemkov typu B2 so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- pozemky sú rozdelené na dva s rozmermi 23 x 24,5 m a plochou cca 560 m²
- stavby riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné s maximálnou výškou rýmsy resp. okapu 7m a maximálnou výškou hrebeňa strechy 9m nad terénom
- navrhovaný maximálny koeficient zastavanosti: $kz = 0,3$ (30%) a pri viacpodlažných objektoch maximálny index podlžnej plochy: $IPP = 0,4$ (IPP je súčet všetkých podlažných plôch S_n vydelený plochou pozemku $S_p \dots \sum S_n / S_p = IPP$)
- plocha prístupovej komunikácie, ktorú je nutné vybudovať ku každému novovzniknutému pozemku je 74 m²
- výstavba berie ohľad na prípadné dobudovanie spoločnej komunikácie, stanovuje sa stavebná čiara od zadnej hranice pozemku min. 7,5 m



Aktuálny stav pozemkov typu B3 so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- situácia a podmienky zostávajú rovnaké, v tomto prípade sú však novovzniknuté pozemky napojené na spoločnú komunikáciu
- stavebná čiara - vzdialenosť stavby od zadnej hranice pozemku (v budúcnosti osi cestnej komunikácie) je minimálne 7,5 m
- spoločná komunikácia uberá každému novovzniknutému pozemku 65 m²

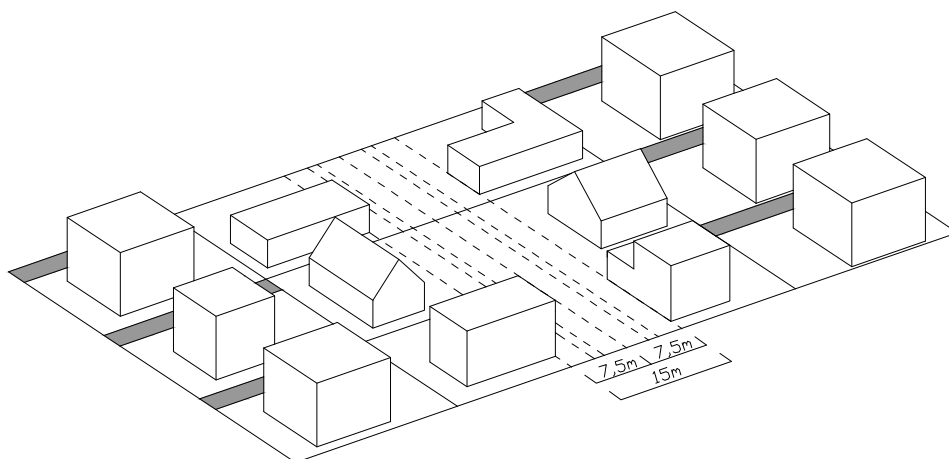


Simulácia navrhovaných zmien

TYP POZEMKU C

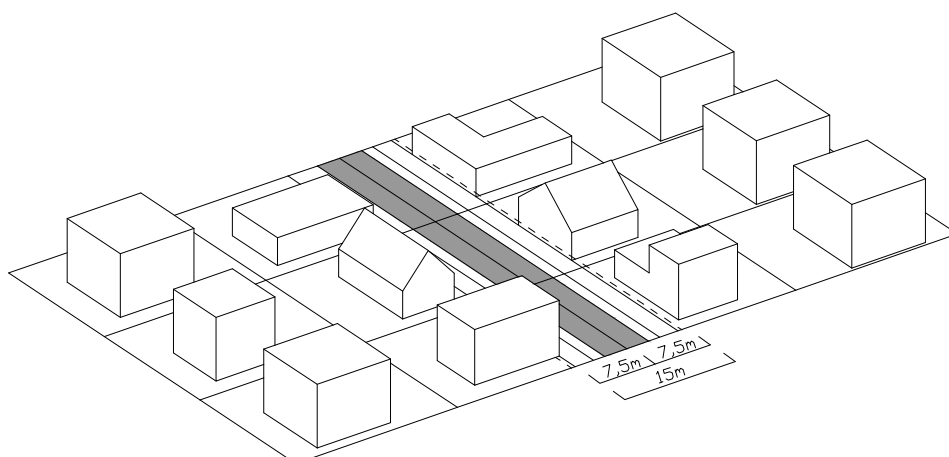
Aktuálny stav pozemkov typu C so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- pozemky sú rozdelené na dva s rozmermi 18 x 23 m a plochou cca 400 m²
- stavby riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné s maximálnou výškou rýmsy resp. okapu 7m a maximálnou výškou hrebeňa strechy 9m nad terénom
- nový koeficient zastavanosti $k_z = 0,3$ (30%) a pri viacpodlažných objektoch index podlžnej plochy: $IPP = 0,4$ (IPP je súčet všetkých podlažných plôch S_n vydelený plochou pozemku S_p ... $\sum S_n / S_p = IPP$)
- plocha prístupovej komunikácie, ktorú je nutné vybudovať ku každému novovzniknutému pozemku je 66 m²
- povolenie výstavby na pozemkoch s plochou 400-500 m²
- výstavba berie ohľad na prípadné dobudovanie spoločnej komunikácie, stanovuje sa stavebná čiara od zadnej hranice pozemku min. 7,5 m



Aktuálny stav pozemkov typu C so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- situácia a podmienky zostávajú rovnaké s pridaním komunikácie medzi pozemkami a novej stavebnej čiary
- stavebná čiara - vzdialenosť stavby od zadnej hranice pozemku (v budúcnosti osi cestnej komunikácie) je minimálne 7,5 m
- spoločná komunikácia uberá každému novovzniknutému pozemku 54 m²

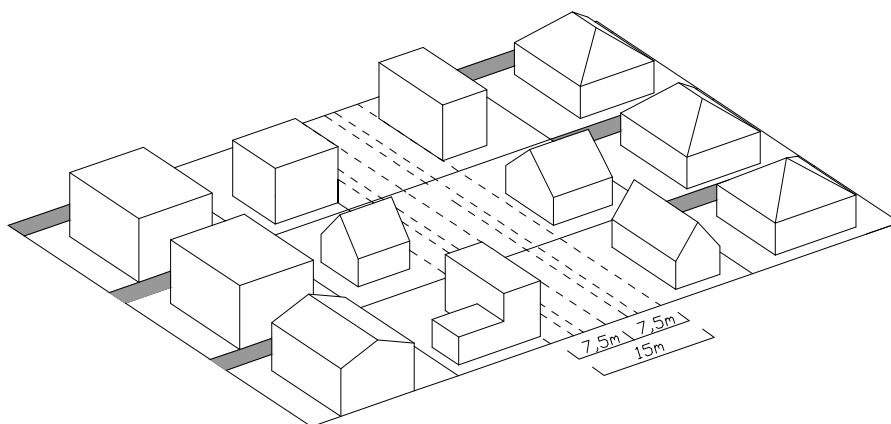


Simulácia navrhovaných zmien

TYP POZEMKU D

Aktuálny stav pozemkov typu D so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- pozemky sú rozdelené na dva s rozmermi á 19 x 20 m a plochou cca 360 m²
- stavby v riešiť jednopodlažné alebo dvojpodlažné s maximálnou výškou rýmsi resp. okapu 7m a maximálnou výškou hrebeňa strechy 9m nad terénom
- nový koeficient zastavanosti kz 0,3 (30%) a pri viacpodlažných objektoch index podlžnej plochy IPP 0,4 (IPP je súčet všetkých podlažných plôch S_n vydelený plochou pozemku S_p ... $\sum S_n / S_p = IPP$)
- plocha prístupovej komunikácie, ktorú je nutné vybudovať ku každému novovzniknutému pozemku je 60 m²
- výstavba berie ohľad na prípadné dobudovanie spoločnej komunikácie, stanovuje sa stavebná čiara od zadnej hranice pozemku min. 7,5 m
- povolenie výstavby na pozemkoch s plochou 300-400 m²



Aktuálny stav pozemkov typu D so simuláciou novostavby podľa navrhovaných úprav ÚPN (konkrétne príklady pozemkov)

- situácia aj podmienky zostávajú rovnaké s pridaním komunikácie medzi pozemkami a novej stavebnej čiary
- stavebná čiara - vzdialenosť stavby od zadnej hranice pozemku (v budúcnosti osi cestnej komunikácie) je minimálne 7,5 m
- spoločná komunikácia uberá každému novovzniknutému pozemku 56 m²

