

V platnom ÚPN mesta t.j. v terajších Zásadách a regulatívoch, resp. v **doplňujúcich regulatívoch pre A01/A02 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy - mestské formy/vidiecke formy sa okrem iného** uvádza, že

- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo nízkošpičatou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom)

čo znamená, že **výstavba rodinných domov** vo vnútri záhrad za rodinnými domami mimo založenej uličnej čiary (t.j. za rodinnými domami, ktoré sú v uličnej línii) **nie je možná**.

Tento jestvujúci regulatív **zabezpečuje** že nedôjde k :

- deleniu pozemkov malej výmery na ešte menšie
- nadmernej zastavanosti jednotlivých pozemkov
- výraznému znižovaniu podielu zelene v území
- nerešpektovaniu požiadaviek na denné osvetlenie a preslnenie
- zníženiu požiarnej bezpečnosti
- trvalému obmedzovaniu užívania susedných pozemkov a stavieb na určený účel
- zníženiu zachovania pohody bývania na obidvoch novovzniknutých pozemkoch a iné.

Požiadavky zo strany stavebníkov na umožnenie novej výstavby rodinných domov na pozemkoch záhrad za jestvujúcimi rodinnými domami, ktoré sú situované v uličnej zástavbe **je možné riešiť iba Zmenami a doplnkami ÚPN mesta**, t.j. povoliť takýto druh zástavby v rámci funkčných plôch pre výstavbu rodinných domov. Touto zmenou by sa **doplnili regulatívy** pre zástavbu rodinných domov vo vnútri záhrad už existujúcich rodinných domov, mimo založenej uličnej čiary **všeobecne pre všetky pozemky**, resp. pre všetky záhrady za jestvujúcimi RD (jestvujúce RD v starej zástavbe aj v nových lokalitách). Tieto zásady a regulatívy by boli stanovené na základe skúseností z územnoplánovacej praxe (vychádzali by z prerokovaných a už odsúhlasených územnoplánovacích dokumentov spracovaných pre iné lokality mesta).

Na základe vyššie uvedeného by **stavebný úrad mesta Leopoldov** každý takýto návrh zástavby na pozemku záhrad za jestvujúcimi v rodinnými domami v uličnej zástavbe **posudzoval individuálne** a jednotlivé stavby by umiestňoval a povoľoval **napr. za nasledujúcich podmienok** (doplňujúce regulatívy):

1. stavebný pozemok musí byť priamo prístupný z verejnej komunikácie prepojavacou komunikáciou s minimálnou šírkou 3 m
2. v povoľovacom konaní stavebník preukáže vlastnícke alebo iné právo k pozemku, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu (rodinný dom, dopravný prístup k stavbe, resp. právo prechodu a prejazdu a právo na vedenie inžinierskych sietí k pripravovanej stavbe), v súlade s §139 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

3. výmera obidvoch novovzniknutých pozemkov (po rozdelení) musí byť minimálne 400 m², súčasne však musí platiť požiadavka že percento zastavanosti všetkými objektami (t.j. rodinné domy i všetky ostatné drobné a jednoduché stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe na obidvoch novovzniknutých pozemkoch nesmie prekročiť 30% z ich celkovej výmery
4. rodinný dom na pozemku záhrady môže byť jednopodlažný s obytným podkrovím, s výškou podlahy 1. nadzemného podlažia max. 30 cm nad úrovňou okolitého terénu
5. na pozemkoch musí byť vytvorené minimálne jedno garážové stojisko alebo zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla na každú bytovú jednotku
6. nádoby na komunálny odpad a všetky meracie zariadenia technickej infraštruktúry musia byť prístupné z verejnej komunikácie
7. pozemok, stavba a jej umiestnenie musia spĺňať ustanovenia Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Avšak aj v prípade, že by sa uplatňovali tieto podmienky v praxi, **nebolo by možné zhodnotiť a zodpovedne posúdiť únosné zaťaženie celého dotknutého územia a následné územno-technické a environmentálne dôsledky** takejto (v podstate živelnej) zástavby.

Preto je nevyhnutné nielen v prípadoch, kedy platný ÚPN mesta ukladá na ktoré rozvojové lokality rozsiahlejšej obytnej výstavby je potrebné obstaráť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu **ale aj v starej jestvujúcej zástavbe**, kde bude dochádzať k zástavbe v záhradách za rodinnými domami už zrealizovanými v uličnej zástavbe **uplatňovať postup v zmysle platných legislatívnych predpisov** (§37 stavebného zákona), pričom by sa uprednostňovalo **obstaranie urbanistickej štúdie zóny** podľa §4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a §3 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, **ktorá overí** navrhovanú koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania dotknutého územia v rámci platných územnoplánovacích postupov. Stanovenie postupu v území a stanovenie predmetu obstarania **je v kompetencii mesta Leopoldov**, ako príslušného orgánu územného plánovania.

Táto požiadavka (obstaranie urbanistickej štúdie zóny v starej jestvujúcej zástavbe) sa môže **zapracovať** aj do **Zmien a doplnkov** územného plánu ale môže sa uplatniť aj ako **interný záväzný predpis** pre konania stavebného úradu pri umiestňovaní a povoľovaní stavieb na pozemkoch záhrad za jestvujúcimi v rodinnými domami už realizovaných v uličnej zástavbe. Súčasne sa pre uvedené konania nevyklučuje záväznosť platných legislatívnych predpisov t.j. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.