

Ing. arch. Tomáš Sobota – TS design

Komenského 479/11, 974 01 Banská Bystrica, tel.: 0905 596 209, e-mail: tsobota@tsobota.sk

V Banskej Bystrici, 04.09.2020

Mesto Banská Bystrica
Odbor územného plánovania
a architekta mesta
Československej armády 1141/26,
974 01 Banská Bystrica

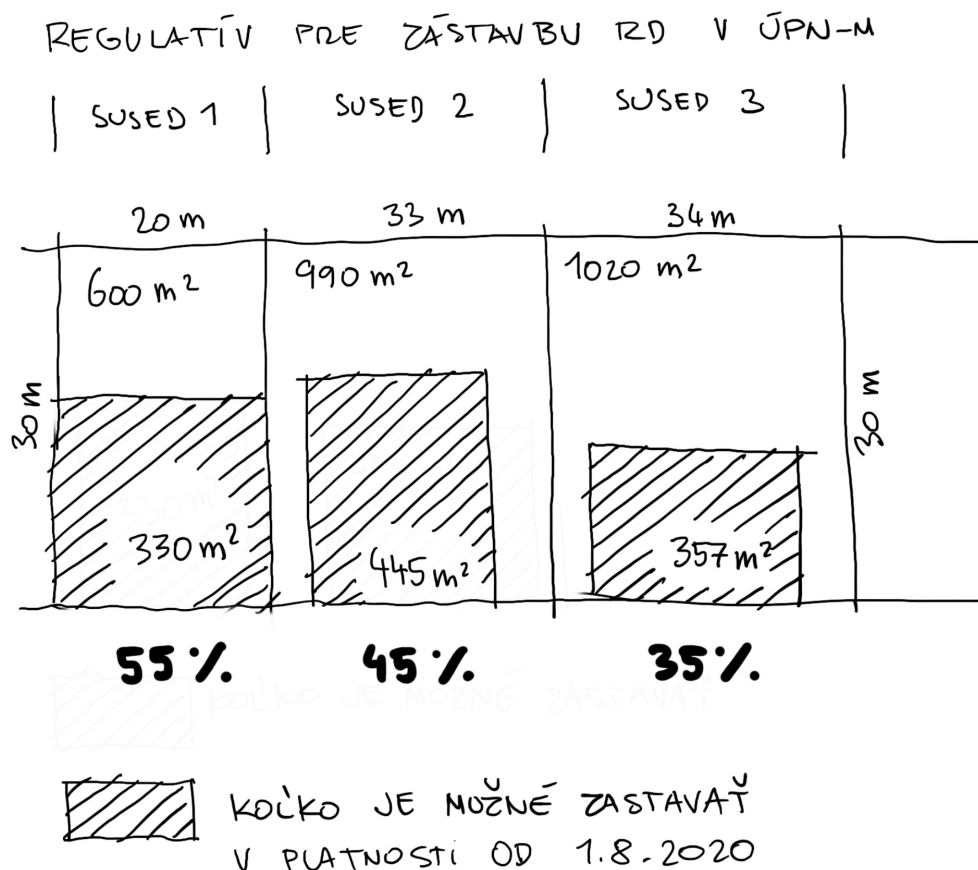
Vec: Podnet na úpravu regulatívov platného územného plánu mesta

Týmto ako občan, príslušník odbornej verejnosti podávam podnet na bezodkladnú úpravu regulatívov v platnom znení územného plánu mesta Banská Bystrica v rámci pripravovaných Zmien a doplnkov č. 6. Od 1. augusta 2020 vstúpili do platnosti Zmena a doplnky č.5 k územnému plánu mesta Banská Bystrica prostredníctvom schváleného VZN Mesta Banská Bystrica č.11/2020.

Na zmenách a doplnkoch č.5 sa pracovalo niekoľko rokov. Ako člen komisie pre výstavbu a technickú infraštruktúru som tieto zmeny a doplnky mal možnosť na krátku dobu študovať tesne pred ich schválením. Priznávam, že som nemal čas študovať ich do hĺbky a do detailov z dôvodu vysokého pracovného vyťaženia. Podrobnejšie mi umožnila pozrieť sa na ne iba prax.

Zistil som, že v novom regulatíve maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene pre zástavbu typu PB02 (pre rodinné domy) a PB03 (v časti pre rodinné domy) je zvláštny nedostatok.

Dobre ho definuje nasledujúca skica:



Z uvedeného vyplýva zjavná nevyváženosť regulatívu vzhľadom na použitie v praxi. Jednotliví vlastníci by mohli takéto regulatívy vnímať ako nespravodlivosť.

Rozumiem pôvodnému zámeru takéhoto regulatívu, ktorý má za cieľ optimalizovať "konzumáciu krajiny", ale v tomto prípade by bolo potrebné zmeniť nastavenie. Predvediem na príklade: ak si ako Sused č.3 kúpim pozemok s výmerou tesne na 1000 m² (v praxi bežná veľkosť) s úmyslom postaviť si väčší dom (alebo pristavať aj bazén), môžem postaviť dom len o niečo málo väčší ako môj Sused č.1, ktorý za pozemok zaplatil iba necelé dve tretiny ceny, pretože jeho výmera je "len" 600m² a dom oveľa menší ako Sused č.2, ktorý má pozemok len o 30 m² menší ako ja!

Alebo pri pohľade cez stavebnú ekonómiu: ak investuje stavebník do kúpy pozemku napríklad 135,- €/m² (dnes bežná cena v BB), tak pri regulatíve 35% zastavanosti mi tento "zmrazi" až 87.750 eur, čo nie je zanedbateľná čiastka.

Regulatív s koeficientom zastavania 35% by mal byť použitý až v prípade väčších pozemkov (najmenej od 1500-2000 m²), 1000 m² je pre takúto reguláciu málo. Tento stav, ktorý bol zavedený totiž môže spôsobovať konflikty v stavebných konaniach. Postatným dôvodom na to je aj skutočnosť, že do zastavanosti sa započítavajú aj všetky spevnené plochy (pričom napríklad parkovanie pre dve osobné autá zaberie cca 50m², okapný chodník okolo domu 12x15 m zaberie 25 m²,... atď.) a ostatné doplnkové stavby (altánok (5x5 m = 25m², bazén (3x6 = 18 m² + dlažba okolo 16 m²... atď.)...

Majiteľ pozemku s výmerou nad 1000 m² teda z toho vychádza ako najviac znevýhodnený, pričom investoval najviac peňazí, aby mohol postaviť väčší dom (prípadne ak chce aj nejaké iné príslušenstvo, ktoré by na malom pozemku nedokázal umiestniť).

Regulatív by bolo potrebné v územnom pláne upraviť, aby sa v praxi predišlo vzniku nepríjemných situácií. Navrhujem úpravu platného regulatívu v UPN-M, Zmenách a doplnkoch č.6 nasledovne:

5.2.1. Regulatívy maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene

PB 02	Obytné územie s malopodlažnou zástavbou		
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov do 600 m ²	55%	45%
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov od 600 do 1000 1500 m ²	45%	55%
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov nad 1000 1500 m ²	35%	65%
	- Bytové domy malopodlažné	65%	35%
PB 03	Obytné územie s malopodlažnou a viacpodlažnou zástavbou		
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov do 600 m ²	55%	45%
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov od 600 do 1000 1500 m ²	45%	55%
	- Rodinné domy s výmerou pozemkov nad 1000 1500 m ²	35%	65%
	- Bytové domy malopodlažné	65%	35%
	- Bytové domy viacpodlažné	60%	40%

Verím, že môj podnet zvážite a budete sa ním zaoberať. Budem rád, ak ma oboznámite s tým, ako bolo s mojim podnetom naložené.

V prípade akýchkoľvek otázok som vám kedykoľvek k dispozícii na kontaktoch uvedených v záhlaví tohto listu.

S úctou

Ing. arch. Tomáš Sobota

