



MESTO KOŠICE

Útvar hlavného architekta mesta Košice

v Košiciach 07.08.2008

Vyjadrenie k protestu prokurátora proti uzneseniu č.170 MZ v Košiciach.

Protest prokurátora proti uzneseniu č 170 Mestského zastupiteľstva v Košiciach týkajúceho sa regulatívu zastavania územia rekreačných záhradkárskych lokalít sa zaoberá

1. Porušením zákona č. 460/ 1992 Zb, Ústava Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov – ust. čl. 2 ods. 2 - štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktoré ustanoví zákon,
2. Porušením zákona č. 50/ 1976 Zb, zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) - § 139b ods.1 písmeno b) stavby pre individuálnu rekreáciu - nakoľko aj tieto, okrem ďalších uvádzaných pod písm. a), c), d), e citovaného zákona, sú jednoduché stavby.

Protest spája konanie štátnych orgánov podľa ústavného zákona so zákonom stavebným - § 139 b), ktorý vymedzuje pojmy stavebného poriadku. Vymedzenie pojmu **jednoduché stavby** tu slúži na stanovenie druhu stavieb, ktoré sa považujú za jednoduché pre proces posudzovania z hľadiska stavebného poriadku, a nie na stanovenie veľkosti stavieb pre proces územného plánovania – teda stanovenia priestorového využitia územia a jeho trvalo udržateľného rozvoja. Celý výkon stavebného poriadku je návazný a podriadený územnému plánovaniu. Územný plán a jeho regulatívy sú tvorené podľa časti prvej stavebného zákona – územné plánovanie - na ktoré sa z hľadiska vymedzenia pojmov vzťahuje § 139 a), ktorý v ods. 1 vymedzuje pojem **regulatív**. „Regulatív priestorového usporiadania a funkčného využitia územia je záväzná smernica, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie určitého objektu, alebo vykonávanie určitej činnosti v území. Je vyjadrený hodnotami vlastností prvkov krajiny štruktúry, slovne, číselne a podľa možností aj graficky. Regulatív má charakter zákazov, obmedzení alebo podporujúcich faktorov, vo vzťahu k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využívaniu územia. Regulatív tým určuje zakázanú, obmedzenú a prípustnú činnosť alebo funkciu v území.“

Teda regulatív a regulovanie je úplne legitímny pojem používaný v procese územného plánovania Podľa znenia stavebného zákona:

§2

ods. 1 Územné plánovanie zahŕňa tieto úlohy a činnosti:

- a) určuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- e) posudzuje a hodnotí územno technické dôsledky pripravovaných stavieb a iných opatrení v území a navrhuje ich rozsah, ktorý podmieňuje ich environmentálne vhodné a bezpečné využívanie,
- g) určuje zásady využívania prírodných zdrojov, podmienok územia a celého životného prostredia, aby sa činnosťami v ňom neprekročilo únosné zaťaženie územia, vytvárala a udržiavala ekologická stabilita krajiny, atď.

§11 Územný plán obce ustanovuje najmä:

- a) zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- b) prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch,
- atď

Podľa znenia vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001

§12 Obsah územného plánu obce

ods.6 ... Do záväznej časti územného plánu obce sa začleňujú

- a) zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. Urbanistické, priestorové, kompozičné, ... atď) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- b) určenie prípustných obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné hodnoty a koeficienty využitia), ...

Pri stanovení regulatívov sa v praxi používajú:

Regulatívy vyjadrené pomernou hodnotou – stanovujúce pomerné zastúpenie jednotlivých zložiek v území. Používajú sa na regulovanie vo vzťahu k ochrane zachovania rôznorodosti. Príkladom je požiadavka zachovanie min 20% zelene v akomkoľvek areáli (aj priemyselnom), alebo % zastavanosti územia. Je bežným regulatívom vo všetkých územno plánovacích dokumentáciách.

Regulatívy vyjadrené absolútnou hodnotou – stanovujúce maximálnu alebo minimálnu hodnotu zložky v danom území. Používajú sa na regulovanie zložiek, ktoré by vzhľadom na funkciu daného územia respektíve činnosť na danom území vykonávanú, mohli danú funkciu alebo činnosť narušiť respektíve vyvolať následne také vzťahy, požiadavky a dôsledky, ktorými by pôvodnú činnosť alebo určenie územia bolo potrebné transformovať. Je bežným regulatívom práve výstavby a činnosti v špecificky určených lokalitách, hlavne s dominantnou funkciou prírodného prvku. (Výstavba chat v lesoch alebo prírodnom prostredí). Neuplatnenie tohto regulatívu by pri individuálnom pozemku 4 000 m² v lokalite záhradiek mohla pri 10% pomernom limite viesť k jednoliatej zastavanej ploche 400 m² chaty pre individuálnu rekreáciu, a nakoľko táto plocha v § 139 ods.1b – stavby pre individuálnu rekreáciu nie je limitovaná, takáto stavba by mohla byť klasifikovaná ako jednoduchá stavba a celý proces schvaľovania a povolovania takejto stavby by prebiehal podľa zjednodušeného režimu. Uvedený teoretický príklad je z právneho hľadiska úplne možný a preto bol pri odbornej činnosti regulovania územia záhradiek stanovený aj regulatív vyjadrený absolútnou hodnotou.

Preto je používanie regulatívov úplne legitímnu praxou v celom svete v územno plánovacích dokumentoch a ich používanie sa neklasifikuje ako zásah do ľudských, respektíve ústavných práv.

Úplne inou ostáva otázka hodnoty daného regulatívu, či už pomerného alebo absolútneho. Pre jeho určenie, prejednanie a schválenie je stanovený presný postup založený na odborných princípoch pri hodnotení a navrhovaní danej hodnoty a na demokratických princípoch. pri jeho prerokovávaní a schvaľovaní.

Pri hodnotení a stanovovaní boli odborné princípy dodržané a sú v kompetencii spracovateľa. V danom prípade, považujem odborný argument zachovania dominantnej funkcie prírodného charakteru územia za podstatný. Jeho 10% vymedzenie a zároveň limit 50 m² môže vychádzať aj z pôvodných kedysi určených hodnôt pre záhradné chatky. ktoré boli najprv určené limitne na 16 m² a to v súvislosti s pôvodne iba reprodukčnou funkciou záhradkárskej lokality – teda dopestovávaním si zeleniny a ovocia, kedy chatka slúžila skôr ako sklad náradia a len ako núdzový prístrešok. Neskôr bol tento limit upravený na 25 m² pri tej istej výmere záhradky, a to v súvislosti so zvyšovaním úrovne zásobovania obyvateľstva a postupnou stratou funkcie produktívnej a

premenou na funkciu rekreačnú. Takéto využitie si prirodzene vyžadovalo zväčšenie zastavanej pôdorysnej plochy pre skvalitnenie rekreačnej funkcie a naplnenie jej požiadaviek.

Po zrušení - od 1.8.2000 zákonom SNR č.237/2000 ZZ - vyhlášky č.83/1976 v znení ďalších vyhlášok pôvodne stanovujúcej v §58 limit 25m², vznikol stav, kedy sa do rekreačnej funkcie záhradkárskych lokalít dostáva - nepriamo výstavbou rozsiahlejších domov - funkcia trvalého bývania vzhľadom na možnosť veľkosti zástavby a tým aj možnosti nového využívania daných objektov. Takýto stav však už potrebuje jednak zmenu funkcie v zmysle územného plánu, ale aj úplne iné technické vybavenie územia, teda cestnej aj technickej infraštruktúry, za ktorú je zodpovedné mesto/ obec. Mesto/ obec teda muselo zaregulovať a stanoviť limity výstavby na danom území, aby následne nevzniklo neprimerané využitie územia čo vyvolá neprimerané požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry, ktorú mesto rieši, respektíve vytvára podmienky na riešenie, v spolupráci s developermi v lokalitách individuálnej bytovej výstavby. Vzhľadom na zvyšujúci sa štandard rekreačnej funkcie, bol limit na zastavanú plochu pre rekreačnú záhradnú chatku navrhnutý na 10% plochy pozemku respektíve maximálne 50m².

Tento odborný postup bol následne prejednávaný v demokratickom procese schvaľovania dokumentov záväzného charakteru pre regulatívy územného plánu, bol schválený mestským zastupiteľstvom ako uznesenie č 170 a stal sa súčasťou VZN mesta týkajúceho sa záväznej časti územného plánu.

Vzhľadom na horeuvedené, navrhujem aby bola hodnota 50 m² zastavanej plochy pre lokality záhradiek aj naďalej ponechaná v záväznej časti regulatívov Územného plánu HSA Košice.

Ing.arch. Martin Drahovský
hlavný architekt mesta Košice



