

MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROS

MESTSKÝ ÚRAD – VÁROSI HIVATAL

Hlavná ulica 50/16, 92901 Dunajská Streda

Číslo konania

1167/DS/6686/2023/033-HJ, číslo ID: 10810/003, k spisu č. 11310/2022

Dunajská Streda

18. 01. 2023

Vybavuje

Ing. Juraj Hervay

Územné rozhodnutie

(Verejná vyhláška)

Mesto Dunajská Streda, stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov prerokoval návrh zo dňa 30.05.2022

navrhovateľ: Florida Villa Park, s.r.o. IČO: 47 388 803

v zastúpení konateľom spoločnosti: Ján Rémes

so sídlom: Cesta aradských mučeníkov 6020/16, 929 01 Dunajská Streda

na vydanie zmeny územného rozhodnutia č. 17889/6773/2013/033-BGy-009 zo dňa 14.08.2015 a č. 7150/DS/4837/2021/033-HJ-004 zo dňa 19.04.2021 vydaných Mestom Dunajská Streda o umiestnení stavby:

„Rodinný dom typu bungalow a 3 x Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“

v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi štátnej správy postupom podľa §35, §36 a §42 ods.2 stavebného zákona. Posúdil návrh podľa §37 a §38 stavebného zákona a zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi štátnej správy a posúdil vyjadrenia účastníkov konania. Na základe tohto podľa §39 a §39a stavebného zákona a §4 vyhlášky č.453/2000 Z.z. vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

„Rodinný dom typu bungalow a 3 x Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“

ktorá pozostáva z nasledovných stavebných objektov:

SO 01 3 x Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami

SO 02 Rodinný dom typu bungalow

na pozemkoch parc.č.:

2826/492, 2826/580, 2826/581, 2826/929, 4103/395, 4103/397, 4103/566 a 4103/567 (pozemky na základe listu vlastníctva č. 6493 sú vo vlastníctve navrhovateľa)

2826/235, 2826/512 a 2826/874 – prípojky IS a vjazdy na pozemky (pozemky na základe listu vlastníctva č. 3251 sú vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda)

4103/396 - prípojky IS (pozemok na základe listu vlastníctva č. 7885 je vo vlastníctve navrhovateľa)

v katastrálnom území: Dunajská Streda

mesta: Dunajská Streda.

tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese.

Začatie konania bolo oznámené listom č. 43624/DS/11310/2022/033-HJ dňa 26.09.2022 podľa §36 ods.4 stavebného zákona účastníkom konania, organizáciám a dotknutým orgánom štátnej správy verejnou vyhláškou.

Zmena sa spočíva v umiestnení stavieb rodinných domov, t.j.:

- Na pôvodných stavebných pozemkoch na základe územného rozhodnutia č. 17889/6773/2013/033-BGy-009 na pozemkoch parc.č. 2826/492, 2826/580, 2826/581, 2826/929 v k.ú. Dunajská Streda, určené na umiestnenie 1 ks rodinného domu a na základe územného rozhodnutia č. 7150/DS/4837/2021/033-HJ-004 na pozemkoch parc.č. 4103/395, 4103/397, 4103/566, 4103/567 v k.ú. Dunajská Streda, určené na umiestnenie 2 ks rodinného domu, sa navrhuje umiestnenie 4 ks rodinných domov (3 ks RD s 2 b.j. a 1 ks RD s 1 b.j.).

Popis stavby:

SO 01 3 x Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami

Jednopodlažné, nepodpivničené rodinné domy s 2 bytovými jednotkami, so šikmými valbovými strechami, bez zabudovaných podkrovií, ktoré budú napojené na jestvujúce inžinierske siete (vodovod, kanalizácia a NN sieť) v rámci stavby „Florida Villa Park“ a na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia a NN sieť) ktoré sú vo výstavbe v rámci stavby „Florida Villa Park – III. etapa“.

N pozemkoch parc.č. 2826/492, 2826/580, 2826/581, 2826/929, 4103/397 a 4103/566 budú umiestnené 2 ks rodinné domy s 2 bytovými jednotkami (pozemky č.1 a č.2)

Na pozemkoch parc.č. 2826/492 4103/395 a 4103/567 bude umiestnený 1 ks rodinný dom s 2 bytovými jednotkami (pozemok č.4)

Umiestnenie rodinného domu s 2 bytovými jednotkami na navrhovanom pozemku č.1

- od pozemkov parc.č. 2826/955 a 2826/956 na 3,80 m
- od navrhovanej hranice medzi pozemkami č.1 a č.3 na 7,61 m

Umiestnenie rodinného domu s 2 bytovými jednotkami na navrhovanom pozemku č.2

- od pozemku parc.č. 2826/577 na 3,50 m
- od pozemku parc.č. 4103/432 na 7,00 m
- od navrhovanej hranice medzi pozemkami č.2 a č.3 na 3,50 m
- od navrhovaného rodinného domu an navrhovanom pozemku č.3 na 7,00 m

Umiestnenie rodinného domu s 2 bytovými jednotkami na navrhovanom pozemku č.4

- od pozemku parc.č. 41003/396 na 6,42 m
- od navrhovanej hranice medzi pozemkami č.3 a č.4 na 4,09 m
- od navrhovaného rodinného domu an navrhovanom pozemku č.3 na 7,00 m

Kapacitné údaje rodinných domov:

b.j. A - b.j. B

- Úžitková plocha rodinného domu: 107,98 m² - 107,98 m²
- Obytná plocha rodinného domu: 66,23 m² - 66,23 m²
- Zastavaná plocha rodinného domu: 279,51 m²
- Počet izieb rodinného domu: 4 - 4
- Počet obytných miestností rodinného domu: 4 - 4
- Počet podlaží rodinného domu: 1 - 1
- Konštrukcia rodinného domu: murovaná

SO 02 Rodinný dom typu bungalow

Jednopodlažný nepodpivničený rodinný dom, so šikmou valbovou strechou, bez zabudovaného podkrovia, ktorý bude napojený na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia a NN sieť) ktoré sú vo výstavbe v rámci stavby „Florida Villa Park – III. etapa“.

Stavba bude umiestnená na pozemkoch parc.č. 2826/492, 2826/580, 4103/395, 4103/397, 4103/566 (pozemky č.3) od pozemku parc.č. 2826/957 na min. 8,69 m, od navrhovanej hranice medzi pozemkami č.3 a č.4 na 2,58 m a od navrhovaných rodinných domov na pozemkoch č.2 a č.4 na 7,00 m.

Kapacitné údaje rodinného domu:

- Úžitková plocha rodinného domu: 174,75 m²
- Obytná plocha rodinného domu: 91,98 m²
- Zastavaná plocha rodinného domu: 222,11 m²
- Počet izieb rodinného domu: 4
- Počet obytných miestností rodinného domu: 4
- Počet podlaží rodinného domu: 1
- Konštrukcia rodinného domu: murovaná

Ostatné podmienky pôvodných územných rozhodnutí č. 17889/6773/2013/033-BGy-009 zo dňa 14.08.2015 a 7150/DS/4837/2021/033-HJ-004 zo dňa 19.04.2021 vydaných Mestom Dunajská Streda, týkajúcich sa ostatných objektov na iných pozemkoch ostávajú nezmenené.

Stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy:

1. Mesto Dunajská Streda, oddelenie územného plánovania, výstavby a dopravy

Mestský úrad v Dunajskej Strede s predloženou zmenou územného rozhodnutia č. 7150/DS/4837/2021/033-HJ-004 zo dňa 19.04.2021, týkajúcej sa pozemkov parc. č. 4103/395, -/397, -/566, -/567 v k.ú. Dunajská Streda a so zmenou územného rozhodnutia č. 17889/6773/2013/033-BGy-009 zo dňa 14.08.2015, týkajúcej sa pozemkov parc. č. 2826/492, -/580, -/581, -/929 v k.ú. Dunajská Streda súhlasí za nasledovných podmienok:

- Žiadame predložiť ďalší stupeň projektovej dokumentácie (projekt pre stavebné povolenie) na opätovné vyjadrenie.
- Projektová dokumentácia musí byť vypracovaná v zmysle vyhlášky 453/2000 Z.z. ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a musí obsahovať aj projekt oplotenia a požiarnej bezpečnosti.

- Pripojenie spevnených plôch na jestvujúcu komunikáciu je nutné vyhotoviť tak, aby sa zabránilo narušeniu jestvujúcich odtokových pomerov, t.j. zaplavovaniu vozovky na ktorú bude napojená nová spevnená plocha resp. zaplavovaniu susedných pozemkov.

- V prípade potreby vykonania rozkopávky verejného priestranstva (komunikácie) treba podať žiadosť na našom oddelení (zvlášťne užívanie v zmysle § 8 zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách).

- K stavebnému povoleniu je nutné zabezpečiť doklad, ktorým žiadateľ preukazuje v zmysle § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že má k pozemku parc. reg „C“ č. 2826/235, -/512, -/874 v k.ú. Dunajská Streda zabezpečené iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom predmetné stavby.

- K územnému rozhodnutiu je nutné rozparcelovať predmetné pozemky v súlade s platným územným plánom mesta Dunajská Streda, kde je stanovené, že rodinný dom je umiestnený na jednom stavebnom pozemku.

Predložená projektová dokumentácia (zmenu územného rozhodnutia) je v súlade s platným územným plánom mesta Dunajská Streda, lokalita C 57 – plochy bývania mestského typu- rodinné domy (BRM).

Toto stanovisko platí do 02.06.2023. Ak počas platnosti tohto stanoviska budú schválené zmeny a doplnky územného plánu mesta Dunajská Streda, ktoré menia reguláciu funkčného a priestorového usporiadania predmetného pozemku, stanovisko stráca platnosť dňom schválenia zmien a doplnkov územného plánu mesta Dunajská Streda.

Námietky a pripomienky účastníkov územného konania: neboli vznesené

Toto rozhodnutie podľa §40 ods.1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov platí tri roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

Odôvodnenie

Navrhovateľ Florida Villa Park , s.r.o., IČO: 47 388 803, v zastúpení konateľom spoločnosti Jánom Rémesom, so sídlom Cesta aradských mučeníkov 6020/16, 929 01 Dunajská Streda dňa 30.05.2021 podal návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia č. 17889/6773/2013/033-BGy-009 zo dňa 14.08.2015 a č. 7150/DS/4837/2021/033-HJ-004 zo dňa 19.04.2021 vydaných Mestom Dunajská Streda o umiestnení stavby „Rodinný dom typu bungalow a 3 x Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc.č. 2826/492, 2826/580, 2826/581, 2826/929, 4103/395, 4103/397, 4103/566, 4103/567, 2826/235, 2826/512, 2826/874, 4103/396 v katastrálnom území Dunajská Streda, mesta Dunajská Streda.

K návrhu bola predložená projektová dokumentácia stavby s vyjadreniami zainteresovaných orgánov a organizácií, podklady z evidencie nehnuteľností.

Žiadateľ k územnému konaniu doložil kladné vyjadrenia od dotknutých orgánov a zainteresovaných organizácií. K návrhu sa vyjadril Mesto Dunajská Streda. Jeho stanovisko bolo zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Mesto Dunajská Streda ako príslušný stavebný úrad listom pod č. 43624/DS/11310/2022/033-HJ zo dňa 26.09.2022 podľa §36 ods.4 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov oznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy verejnou vyhláškou.

Mesto Dunajská Streda, ako príslušný stavebný úrad prehodnotil dostupných podkladov, dokladov. Stavebný úrad na základe týchto dokladov a vzhľadom na posúdenia z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie a jednotnej technickej politiky vyjadrenej všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu

dospel k záveru, že stavba nie je s týmito záujmami v rozpore. To potvrdili aj kladné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré chránia všeobecné záujmy podľa osobitných predpisov.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 37 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprímerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania. Projektová dokumentácia spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu určené Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Ochranu verejných záujmov a práv a právom chránených záujmov účastníkov konania zabezpečil stavebný úrad v podmienkach uvedených vo výrokovej časti rozhodnutia.

Nakoľko sa jedná o rozsiahlu stavbu s veľkým počtom účastníkov konania v zmysle §42 ods.2 stavebného zákona a §26 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní doručenie sa uskutoční verejnou vyhláškou t.j. vyvesením územného rozhodnutia na úradnú verejnú tabuľu po dobu 15 dní mesta Dunajská Streda. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu územného rozhodnutia.

Navrhovateľ zaplatil v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o poplatkoch v znení neskorších predpisov za vydanie územného rozhodnutia správny poplatok podľa položky 59 písm.a) pre právnickú osobu v hodnote 400,- € na účet mesta dňa 04.10.2022.

Poučenie

Podľa §54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na mesto Dunajská Streda, so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Hlavná 50/16.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

Doručuje sa

Florida Villa Park s.r.o., Cesta aradských mučeníkov 6020/16, 92901 Dunajská Streda

1. Všetkým účastníkom konania upovedomeným verejnou vyhláškou

Na vedomie:

2. Florida Villa Park s.r.o., Cesta aradských mučeníkov 6020/16, 929 01 Dunajská Streda

3. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenová 6, 816 47 Bratislava

4. SPP – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava

5. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

6. Západoslovenská vodárenská spol. a.s., Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda

7. Okresné riaditeľstvo Hasič. a záchr. Zboru, Trhovisko 1102/1, 929 01 Dunajská Streda

8. Regionálny úrad verejného zdrav., Veľkoblavovská cesta 1067, 929 01 Dunajská Streda

9. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, Korzo B. Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda

10. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava

11. a/a – Mesto Dunajská Streda, Spoločný stavebný úrad

12. a/a – Mesto Dunajská Streda, ÚP a VD