



**Materiál na rokovanie**

**Materiál č.: ... /2022/32**

**32. zasadnutia**

**Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda  
v VIII. volebnom období**

**Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete**

**32. ülésének beterjesztett anyaga**

**a VIII. választási időszakban**

**Petícia proti možnosti výstavby bytových domov s podlažnosťou prevyšujúcou dve nadzemné podlažia v obytnej štvrti Mesta Dunajská Streda: Ovocný sad-Sentianska ulica-Berehovská ulica- Štvrť svätého Jána.**

**Petíció kétszintesnél magasabb lakóházak építése ellen Dunaszerdahely Város lakónegyedeiben: Gyümölcsöskert – Zentai utca – Beregszászi utca – Szent János negyed.**

**Predkladá:** JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

**Beterjeszti:**

**Kontrolovala:** Ing. Júlia Bubniaková, prednostka MsÚ

**Ellenőrizte:**

**Zodpovedá:** Mgr. Priska Czúfalová, vedúca referátu právneho ÚP

**Felelős:**

**Návrh na uznesenie:** **Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**

**Határozati javaslat:**

**A/ b e r i e n a v e d o m i e**

petíciu proti možnosti výstavby bytových domov s podlažnosťou prevyšujúcou dve nadzemné podlažia v obytnej štvrti Mesta Dunajská Streda: Ovocný sad-Sentianska ulica-Berehovská ulica-Štvrť svätého Jána.

**B/ s c h v a ľ u j e**

aby sa petícia považovala aj ako žiadosť o zmenu územného plánu mesta Dunajská Streda.

**C/schvaľuje**

aby sa petícia považovala aj ako pripomienku v rámci územného konania v zmysle §35 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

**Jún 2022**  
**2022. június**

## Dôvodová správa

Platný právny stav stanovený v územnom pláne mesta v znení zmien a doplnkov určuje pre toto územie druh funkčného využitia "PLOCHY BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU - RODINNÉ A MALOPODLAŽNÉ BYTOVÉ DOMY - kód BRM" so základnou charakteristikou "Územie regulačného bloku slúži najmä na bývanie v rodinných a malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží, s vyšším stupňom intenzity zástavby, doplnených objektami vybavenosti s vhodným funkčným využitím a ostatným vhodným vybavením územia".

V tomto type mestského územia sa priamo predpokladá intenzívnejšie polyfunkčné využitie so zmiešanou zástavbou bytových, rodinných domov a občianskej vybavenosti a teda zámer výstavby bytového domu je logický, v súlade s územným plánom mesta z hľadiska konkrétnych regulatívov pre toto územie ako aj z hľadiska celkovej urbanistickej kompozície mesta.

Majitelia nehnuteľností a obyvatelia tejto zóny chcú, aby celá "obytná štvrť" bola realizovaná tak, ako bola v dobe, keď sa rozhodovali o výstavbe svojich rodinných domov a teda, aby jej jednotlivé budovy mali funkčné a priestorové charakteristiky také - teda rodinné domy do 2 nadzemných podlaží. Takýto typ zástavby nesie zo sebou charakteristiku obytného prostredia ako "kľudnej a útulnej obytnej štvrte bez vyšších stavieb" ako je to aj uvedené v petícii.

Doteraz realizovaná výstavba však nevyužila potenciál podľa platného územného plánu a teda aj všetky možnosti dané územným plánom na výstavbu polyfunkčného územia s viacerými výškovými hladinami zástavby a v lokalite boli realizované iba rodinné domy.

Vzhľadom na rozsah existujúcej zástavby by bolo účelné prehodnotiť územnoplánovacie charakteristiky a stanoviť nové funkčné a priestorové regulatívy pre túto lokalitu. Toto však nie je možné stanoviť v Zmenách a doplnkoch č. 16/2021 vzhľadom na stav procesu obstarávania. Obsah zmien a doplnkov práve prebiehajúcej aktualizácie bol stanovený na začiatku procesu obstarávania v máji 2021 a bol aj predmetom posudzovania strategického dokumentu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Zmenu regulatívov je možné obstaráť v nasledujúcej aktualizácii územného plánu mesta a to stanovením druhu funkčného využívania alebo stanovením špeciálneho regulatívu platného pre konkrétne plochy. Takto obstaraná zmena bude musieť prejsť celým procesom obstarávania, teda aj prerokovania, posudzovania a schvaľovania.

Toho času prebieha územné konanie vo veci umiestnenia stavby „Bytový dom s 11 b.j.“ v rámci ktorého sa petícia bude považovať za pripomienku v zmysle §35 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Predkladaný návrh prerokovala

- komisia MsZ pre rozvoj mesta a odporúča ho schváliť.
- mestská rada a odporúča ho schváliť.

Vypracovali: dr.jur. Katarína Mészárosová, referát právny, ÚP v spolupráci Ing. Zoltánom Zalabom vedúcim Oddelenia územného plánovania, výstavby a dopravy