

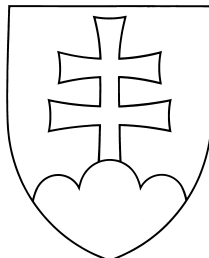
OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2022/046082-002

Trnava

29. 11. 2022



Rozhodnutie
o odvolaní
VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie v konaní o odvolaní Antona Masarecha, Oľgy Masarechovej, Marty Ďurinovej, Jarmily Kočišovej, bytom Brigádnická 12, 921 01 Piešťany a Kamila Sedláčka, Jaroslava Maříka, Jána Deneša, Anny Horúckovej, Emila Pisarika, Martina Nogu, bytom Brigádnická 10, 921 01 Piešťany, zo dňa 17.08.2022, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Piešťany, č. 6759/9/OVaD/2020-Bo zo dňa 01.08.2022, ktorým bola umiestnená stavba „Bytový dom Záhradky“, na pozemkoch parc. č. 4236/2, 4234/2, (ktoré sú definované v registri E ako pozemok parc. č. 5225/7), 4211, 4208/5 a 4206/1, v kat. úz. Piešťany, pre navrhovateľa spoločnosť ANL, s.r.o., so sídlom Hollého 23, 921 01 Piešťany, IČO: 36 268 755.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- rozhodnutie vyvesené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy

Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní Antona Masarecha, Oľgy Masarechovej, Marty Ďurinovej, Jarmily Kočišovej, bytom Brigádnická 12, 921 01 Piešťany a Kamila Sedláčka, Jaroslava Maříka, Jána Deneša, Anny Horúckovej, Emila Pisarika, Martina Nogu, bytom Brigádnická 10, 921 01 Piešťany, zo dňa 17.08.2022, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Piešťany, č. 6759/9/OVaD/2020-Bo zo dňa 01.08.2022, ktorým bola umiestnená stavba „Bytový dom Záhradky“, na pozemkoch parc. č. 4236/2, 4234/2, (ktoré sú definované v registri E ako pozemok parc. č. 5225/7), 4211, 4208/5 a 4206/1, v kat. úz. Piešťany, pre navrhovateľa spoločnosť ANL, s.r.o., so sídlom Hollého 23, 921 01 Piešťany, IČO: 36 268 755,

r o z h o d o l takto:

OU Trnava - OVBP podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie Antona Masarecha, Oľgy Masarechovej, Marty Ďurinovej, Jarmily Kočišovej, bytom Brigádnická 12, 921 01 Piešťany a Kamila Sedláčka, Jaroslava Maříka, Jána Deneša, Anny Horúckovej, Emila Pisarika, Martina Nogu, bytom Brigádnická 10, 921 01 Piešťany, zo dňa 17.08.2022 zamietla a rozhodnutie stavebného úradu mesta Piešťany, č. 6759/9/OVaD/2020-Bo zo dňa 01.08.2022, potvrdzuje.

OU-TT-OVBP2-2022/046082-0148776/2022

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím, 6759/9/OVaD/2020-Bo zo dňa 01.08.2022, stavebný úrad, mesto Piešťany, podľa ust. § 39, ust. § 39a stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, umiestnil stavbu „Bytový dom Záhradky“, v členení na stavebné objekty:

SO 101 Bytový dom Záhradky

SO 102 Areálové spevnené plochy a komunikácie

SO 202 NN prípojka

SO 203 Vodovodná prípojka a areálový vodovod

SO 204 Areálová splašková kanalizácia a kanalizačná prípojka

SO 205 Areálová dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie zariadenie

SO 206 Areálový plynovod a prípojka plynu

SO 207 Areálové osvetlenie

SO 301 Terénne a sadové úpravy,

na pozemkoch parc. č. 4236/2, 4234/2, (ktoré sú definované v registri E ako pozemok parc. č. 5225/7), 4211, 4208/5 a 4206/1, v kat. úz. Piešťany, pre navrhovateľa spoločnosť ANL, s.r.o., so sídlom Hollého 23, 921 01 Piešťany, IČO: 36 268 755.

Proti preskúmanému rozhodnutiu sa dňa 17.08.2022 odvolali účastníci konania, Anton Masarech, Oľga Masarechová, Marta Ďurinová, Jarmila Kočišová, bytom Brigádnická 12, 921 01 Piešťany a Kamil Sedláček, Jaroslav Mařík, Ján Deneš, Anna Horúcková, Emil Pisarik a Martin Noga, bytom Brigádnická 10, 921 01 Piešťany, ktorí vo svojich odvolaniach uvádzajú nasledovné:

„Požiadavka č. 1 bola: Cestná komunikácia - na Brigádnickej ulici sa nachádza len úzka cesta, ktorá nemá značenie ani chodník. Pre súčasný stav to bolo dostačujúce. Využitím komunikácie pre ďalších 35 bytov sa to však mení. Keďže cestu využívajú rodiny s malými deťmi a matky s kočímkami. Z dôvodu bezpečnosti žiadame pred začatím výstavby o vybudovanie chodníka.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Požiadavka sa zamietla.

Absenciu chodníka na ulici Brigádnická je možné riešiť formou dopravného značenia „znížená rýchlosť“ a dopravnou značkou upozorňujúcou na pohyb chodcov. Uvedené bude doriešené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Myslíme si, že na ceste, ktorá má šírku len 4,97 m je riešenie len dopravnými značkami ako navrhuje mesto Piešťany nedostačujúce. Požadujeme vybudovanie chodníka pre peších, hlavne kvôli bezpečnosti chodcov a doprave nákladných vozidiel.

Požiadavka č.3 bola: Smetné nádoby - pýtame sa, kde budú umiestnené smetné nádoby pre bytové domy Brigádnická 12 a 10 a spoločné nádoby na separovaný odpad pre celú ulicu. V prípade posunu smerom k bytovému domu 12 budú nádobami obsadené parkovacie miesta.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Požiadavke sa sčasti vyhovuje.

Smetné nádoby pre bytové domy Brigádnická 10 a 12 a nádoby na separovaný odpad sú v súčasnosti umiestnené na pozemku parc. č. 4199/13, k. ú. Piešťany, v mieste oproti napojeniu prístupovej cesty na MC Brigádnická. V zmysle predloženého dopravného riešenia, kde sú vyznačené prejazdne krivky motorových vozidiel, bude potrebné tieto smetné nádoby preložiť do novej polohy, aby nebránili výjazdu vozidiel z prístupovej cesty na MC Brigádnická. Táto podmienka umiestnenia smetných nádob bude doriešená do vydania stavebného povolenia a bola zapracovaná v stanovisku dotknutého orgánu, Mesta Piešťany, Odboru výstavby a dopravy, referátu dopravy a technickej infraštruktúry. Navrhovateľ je povinný podmienky uvedené v stanoviskách dotknutých orgánov splniť.

Bolo tu síce sčasti vyhovené, ale chceme aby to bolo vyriešené ešte pred vydaním stavebného povolenia, lebo tam nevidíme ako by sa to dalo potom vyriešiť. Mesto píše o súčasnom umiestnení smetných nádob na pozemku parc. č. 4199/13 k. ú. Piešťany, v mieste oproti napojeniu prístupovej cesty na MC Brigádnická. Podľa mapy katastra nehnuteľností tam je len úzky pásik pozemku mesta kde sú teraz smetné nádoby a tie môžu byť umiestnené len na pozemku mesta Piešťany a nie na súkromnom pozemku.

Požiadavka č. 5 bola: Umiestnenie smetných nádob - nesúhlasíme s umiestnením k hraniciam nášho pozemku, kvôli zápachu pod našimi oknami a možnému výskytu hlodavcov. Nádoby na odpad si môžu umiestniť k vlastnej bytovke a nie k našej hranici pozemku.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Požiadavka sa zamietla.

Umiestnenie smetných nádob je riešené formou murovaného prístrešku, zastrešeného plochou strechou, čím bude sčasti eliminovaný prípadný zápach. Otvorený bude zo strany areálovej komunikácie.

V tejto odpovedi bolo písané o vybudovaní nejakého prístrešku a nie o jeho umiestnení, tak ako sme požadovali. Jeho umiestnenie sa nachádza pod našimi oknami a vedľa nášho pozemku.

Požiadavka č. 8 bola: Cestná komunikácia na ulici Brigádnická - súčasný stav cesty: cesta nemá žiadne dopravné značenie, asi to je jednosmerná cesta, ktorá nie je označená žiadnou dopravnou značkou. Cesta je úzka 4,97 m, problém majú sa obísť dve osobné autá. Na túto ulicu chodí smetiarske auto, ktoré musí cúvať, lebo nemá možnosť sa tu otočiť. Neobídu sa tu dva kamióny ani domiešavače. Na ulici sa nenachádza žiadny chodník pre peších ani cyklistov. Nie je tu zaručená žiadna bezpečnosť pre deti ani mamičky s kočíkmi. Pri realizácii stavby tu budú jazdiť nákladné autá, domiešavače a frekvencia osobných áut stúpne niekoľkonásobne.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Námitka sa zamietla.

Dopravnú situáciu na Brigádnickej ulici je možné riešiť vhodným dopravným značením. Stavebný úrad sa k tejto problematike vyjadril v bode č. 1.

V tejto odpovedi nie je podľa nás dostatočne vystihnutá podstata problému celej ulice Brigádnická. Riešenie stavebného úradu je nedostatočné, aby sa odstránili problémy, ktoré sú realitou tejto ulice.

Ako tu môže pomôcť vhodné dopravné značenie, keď sa tu nachádza len úzka cesta s asfaltovým povrchom?

Požiadavka č. 9 bola: Chceli by sme, aby ste požiadali o vyhotovenie posudku Dopravný inšpektorát polície o uvedených bezpečnostných prvkoch, ktoré sa na tejto ceste na ulici nenachádzajú. DI PZ sa vyjadril len k ceste v tvare „T“, ktorá sa má vybudovať v areáli bytového komplexu „Záhradky“.

§19 ods. 1 cestného zákona č.135/1961 Zb., Užívanie pozemných komunikácií pri stavbách:

Ak pri veľkých stavbách, ťažobných prácach alebo pri terénnych úpravách, ktoré vyžadujú stavebné povolenie alebo iné povolenie podľa osobitných predpisov, sa má užívať pozemná komunikácia, ktorej stavebno-technické vybavenie nezodpovedá požadovanej premávke na tejto komunikácii, musia sa na nej vykonať potrebné úpravy po dohode s jej vlastníkom alebo správcom. Ak vykonanie úprav nie je účelné alebo možné, musí sa vybudovať nová pozemná komunikácia, ktorá zodpovedá predpokladanej dopravnej záťaži. Stavbu novej komunikácie alebo úpravy existujúcej komunikácie je povinný zabezpečiť na vlastný náklad ten, kto túto potrebu vyvolal.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Námitka sa zamietla.

Súčasťou spisového materiálu je aj stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Trnave, Okresného dopravného inšpektorátu, Starohájska 3, 917 10 Trnava k projektovej dokumentácii. Toto stanovisko bolo podkladom pre vydanie stanoviska dotknutého orgánu - Mesta Piešťany, Odboru výstavby a dopravy, referátu dopravy a technickej infraštruktúry. Okresný dopravný inšpektorát zhodnotil dopravnú situáciu v danej lokalite, napojenie navrhovanej účelovej komunikácie na miestnu komunikáciu Brigádnická. Obe stanoviská sú súhlasne s podmienkami, ktoré je navrhovateľ povinný splniť do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Stavebný úrad nemá dôvod žiadať o vyhotovenie posudku.

Stanovisko k uvedenej výstavbe bytového domu Záhradky poskytnuté Okresným dopravným inšpektorátom v Trnave je iba k cestám a chodníkom, ktoré majú byť v areáli novej výstavby a neposudzuje stav ulice Brigádnická, tak ako to pripomienkujeme.

V uvedenom stanovisku DI polície zo dňa 6.8.2020 je v bode č. 4 spomínané: predbežne odporúčame projektantovi zamerať sa na dodržiavanie hodnôt podľa príslušných STN pri rozmeroch príjazdových komunikácií a takisto dodržať rozšírenie komunikácií v oblúku. O tomto bode stanoviska nie je v Rozhodnutí napísané žiadna veta.

Požiadavka č. 10 bola: Nové pripojenie v tvare „T“- budúcu cestu, by mala spoločnosť ANL vybudovať pred zahájením výstavby bytového komplexu z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky na ulici Brigádnická. Na novom pripojení cesty sa nachádza kanalizačná prípojka, ktorá je vystúpená nad súčasným trávníkom a aj kvôli nej by sa mala najskôr vybudovať asfaltová cesta .

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Požiadavke sa sčasti vyhovuje.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhovateľ doplnil stavebnému úradu projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy, z ktorého bude zrejmé, okrem iného, postup stavebných prác a zoznam stavebných mechanizmov, ktoré budú pri realizácii predmetnej stavby použité. Podmienka úpravy kanalizačnej šachty pre prejazd vozidiel, na ktorú účastníci konania pravdepodobne poukazujú, je zapracovaná v stanovisku dotknutého orgánu, Mesta Piešťany, Odboru výstavby a dopravy, referátu dopravy a technickej infraštruktúry. Navrhovateľ je povinný podmienky uvedené v stanoviskách dotknutých orgánov splniť.

Chceme tou požiadavkou, aby bolo nové pripojenie v tvare „T“- budúca cesta, zrealizovaná skôr ako nový bytový dom a to z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky na ulici Brigádnická.

V uvedenej odpovedi sme sa o tom nedočítali...

Ďalej nás v Rozhodnutí zaujalo opísanie situácie nasledovne:

Podľa Územného plánu mesta Piešťany (ďalej len ÚPN mesta) sú záujmové parcely súčasťou funkčných plôch urbanizovaného územia. Sú situované v rámci polyfunkčných plôch bývania - Plochy všeobecného bývania (BV), ktoré slúžia pre bývanie s možnosťou umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít s významom nad rámec daného územia.

Z hľadiska podrobnejšej funkčnej regulácie sú pre predmetné plochy určené v záväznej časti ÚPN mesta ako dominantne funkčné využitie obytné budovy (podiel podlažných plôch pre bývanie je minimálne 60 %), s vhodnými funkciami odstavných miest a garáží slúžiacich potrebe funkčného využitia a nevyhnutných plôch technického vybavenia. Objekt bytového domu v maximálnej miere využíva stanovený výškový regulatív 4 nadzemné podlažia s možnosťou ustúpeného podlažia.

Návrh bytového domu je v súlade s priestorovým usporiadaním a funkčným využívaním územia v zmysle ÚPN. Navrhovateľ preukázal k pozemkom parc. č. 4236/2, 4234/2, ktoré sú definované v KN register E ako pozemok parc. č. 5225/7, vlastnícke právo výpisom z LV č. 11821. K pozemku parc. č. 4211, k. ú. Piešťany preukázal navrhovateľ vlastnícke právo výpisom z listu vlastníctva č. 965. Pozemok parc. č. 4208/5, k. ú. Piešťany, ktorý vznikol oddelením na základe geometrického plánu z pozemku parc. č. 4208, k. ú. Piešťany, je vo vlastníctve Mesta Piešťany v zmysle LV č. 5700. K uvedenému pozemku, na ktorom bude vybudovaná účelová komunikácia a uložené prípojky inžinierskych sietí, preukázal navrhovateľ iné právo formou zmluvy o zriadení vecného bremena a nájomnej zmluvy.

Na opisovaných pozemkoch boli ovocné záhradky a aj v katastri nehnuteľností na LV č. 965 je druh pozemku „Záhrada“ a spôsob využívania pozemku - 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Súčasný majiteľ vlastní pozemky od roku 2020.

Toto opísanie situácie v Rozhodnutí ohľadom pozemkov je protikladné k postaveniu využívania pozemkov.

Námietka č. 15 bola: Trváme na tom, že Mesto Piešťany nám malo ponúknuť na odpredaj pozemok pod cestou predtým ako ho zaťažila spoločnosť ANL, s.r.o. (navrhovateľ). Toto vyplývalo mestu Piešťany zo zákona.

Odpoveď v Rozhodnutí znela: Námietka sa zamietá.

Pozemok parc. č. 4208, k. ú. Piešťany bol na základe geometrického plánu rozčlenený na pozemky parc. č. 4208/5 a 4208/6, k. ú. Piešťany. K pozemku parc. č. 4208/5, k. ú. Piešťany, ktorý je vo vlastníctve Mesta Piešťany v zmysle LV č. 5700, na ktorom bude vybudovaná účelová komunikácia a uložené prípojky inžinierskych sietí, preukázal navrhovateľ iné právo formou Zmluvy o zriadení vecného bremena a Nájomnej zmluvy. Pozemok parc. č. 4208/6, k. ú. Piešťany je príľahlý pozemok k bytovému domu Brigádnická 12, Piešťany v zmysle § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nakoľko nedošlo k prevodu (odkúpeniu) pozemku parc. č. 4208/5, k. ú. Piešťany vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Brigádnická 12, Piešťany, bolo možné jeho zaťaženie vecným bremenom a nájomom, avšak to nie sú skutočnosti, ktoré by aplikovaniu § 23 citovaného zákona zabránili.

Mesto Piešťany ako vlastník pozemku parc. č. 4208, nás neoslovilo ako doterajšieho užívateľa pozemku k odkúpeniu do nášho vlastníctva, nakoľko zrkadlový susedný pozemok parc. č. 4210 k. ú. Piešťany, bol formou prevodu do vlastníctva majiteľov uskutočnený. Myslíme si, že takisto to malo byť rovnakou formou ponúknuté aj nám.“

Stavebný úrad, mesto Piešťany, o podanom odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho spolu so spisovým materiálom predložil na OU Trnava – OVBP2.

OU Trnava - OVBP2, ako odvolací orgán, podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že rozhodnutie stavebného úradu mesta Piešťany, č. 6759/9/OVaD/2020-Bo zo dňa 01.08.2022, je vydané v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, jemu súvisiacimi predpismi ako i s ustanoveniami správneho poriadku.

Podľa ust. § 3 ods. 1, 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa ust. § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Stavebný úrad, mesto Piešťany, postupoval v konaní v súlade s uvedenými ustanoveniami.

OU Trnava – OVBP2 k veci uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 11 ods. 5 písm. a) stavebného zákona, územný plán obce ustanovuje najmä zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie.

Podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

OU Trnava - OVBP2 preskúmal súlad stavby „Bytový dom Záhradky“ na pozemkoch parcely č. na pozemkoch parc. č. 4236/2, 4234/2, (ktoré sú definované v registri E ako pozemok parc. č. 5225/7), 4211, 4208/5 a 4206/1, v kat. úz. Piešťany s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Piešťany a zistil nasledovné:

- Navrhuje sa bytový dom so 4 podlažiami a jedným ustúpeným podlažím s potrebnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. Zastavaná plocha stavby je 948,10 m².

- Podľa grafickej časti Územného plánu mesta Piešťany (schváleného uznesením č. 110/1998 zo dňa 15.6.1998, v znení neskorších zmien a doplnkov záväznej časti územného plánu mesta Piešťany), výkresu „Funkčné využitie plôch mesta“, sa stavba nachádza v regulačnom bloku „BV“ – plochy všeobecného bývania. Plochy slúžia pre bývanie s možnosťou umiestnenia vybavenosti a podnikateľských aktivít s významom nad rámec daného územia funkčná regulácia. Dominantné funkčné využitie je obytné budovy (podiel podlažných plôch pre bývanie je minimálne 60 %).

- Priestorová regulácia v zmysle územného plánu definuje len max. podlažnosť 4 NP. Ustúpené podlažie sa do celkovej podlažnosti nezapočítava, nakoľko sa nejedná o plnohodnotné podlažie.

- Z uvedeného vyplýva, že umiestnenie stavby „Bytový dom Záhradky“ na parcelách č. 4236/2, 4234/2, (ktoré sú definované v registri E ako pozemok parc. č. 5225/7), 4211, 4208/5 a 4206/1 v kat. ú. Piešťany je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Piešťany.

Dotknuté orgány (ust. § 140a stavebného zákona), ktoré chránia záujmy (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona) spoločnosti podľa osobitných predpisov, nevzniesli k umiestneniu stavby záporné stanoviská (ust. § 140b stavebného zákona). Ich podmienky stavebný úrad, v zmysle ust. § 4 ods. 1 písm. d) a e) vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 39a ods. 2 písm. d) stavebného zákona, skoordinoval a zapracoval do územného rozhodnutia (ust. § 47 ods. 2 správneho poriadku), čím zabezpečí ich plnenie stavebníkom.

K námietkam odvolateľov OU Trnava – OVBP2 uvádza nasledovné:

K stavbe existujúcej cesty, Brigádnickej ulici, jej obnove a požadovanému vybudovaniu chodníka sa OU Trnava – OVBP2 nie je príslušný vyjadrovať, nakoľko táto stavba nie je predmetom preskúmaného konania.

Námietky k technickému riešeniu navrhovanej prístupovej cesty si môžu odvolatelia uplatniť v ďalšom stupni povoľovacieho konania.

K umiestneniu smetných nádob na pozemku parc. č. 4199/13, k. ú. Piešťany, odvolací orgán uvádza nasledovné:

K predmetného návrhu sa v preskúmanom konaní vyjadril dotknutý orgán, mesto Piešťany, Nám. Snp č. 3, 921 45 Piešťany (ďalej ako „cestný správny orgán“), ktorý vo svojom záväznom stanovisku č. Dopr./6979/29016/48/2020 zo dňa 27.11.2020 okrem iných podmienok uviedol aj podmienku, že nakoľko navrhovaná prístupová komunikácia, ktorá plní funkciu dopravného napojenia navrhovaného bytového domu a parkovacích plôch so sieťou miestnych komunikácií, je napojená na MK Brigádnická novonavrhaným pripojením, z toho dôvodu je nutné v zmysle § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) požiadať cestný správny orgán o povolenie pripojenia novonavrhovanej komunikácie na miestnu komunikáciu, ktoré musí byť vydané pred vydaním stavebného povolenia na cesty a parkovacie plochy.

Z ďalšieho vyjadrenia cestného správneho orgánu je zrejmé, že v úseku oproti napojeniu prístupovej cesty na MK Brigádnická, na pozemku parc. č. 4199/13, sa nachádzajú smetné nádoby pre jestvujúce bytové domy; nakoľko v

zmysle predloženého dopravného riešenia, kde sú vyznačené prejazdne krivky motorových vozidiel, bude potrebné tieto smetné nádoby preložiť do novej polohy, aby nebránili výjazdu vozidiel z prístupovej cesty na MC Brigádnická, požaduje cestný správny orgán v ďalšom stupni PD a k vydaniu stavebného povolenia doriešiť problematiku umiestnenia smetných nádob s mestom Piešťany.

Uvedené podmienky boli stavebným úradom zapracované do podmienok preskúmaného územného rozhodnutia, čím zabezpečí ich plnenie stavebníkom.

Územné rozhodnutie nezakladá právo stavbu realizovať, toto právo vyplýva stavebníkovi až z právoplatného stavebného povolenia, pred vydaním ktorého musí byť predmetná podmienka splnená.

K požiadavke vyhotovenia posudku k existujúcej Brigádnickej ceste od Dopravného inšpektorátu polície OU Trnava - OVBP2 uvádza, že v predložennom spisovom materiáli, týkajúcom sa veci, sa nachádza okrem stanoviska cestného správneho orgánu aj stanovisko Okresného riaditeľstva policajného zboru v Trnave, okresný dopravný inšpektorát, oddelenie výkonu služby, Starohájska 3, 917 10 Trnava (ďalej ako „ODI“), č. ORPZ-TT-ODI1-2020/001769-225 zo dňa 06.08.2020, pričom uvedené správne orgány nepožadovali vyhotovenie posúdenia k existujúcej komunikácii. Odvolací orgán nie je kompetentný vyžadovať od stavebníka uvedené posúdenie nad rámec požiadaviek dotknutých orgánov. Predmetný návrh spĺňa regulácie územného plánu mesta Piešťany, ku ktorému sa tiež vyjadrovali príslušné správne orgány.

Požiadavka odvolateľov, aby nová prístupová komunikácia bola vybudovaná pred zahájením výstavby bytového domu, je nad rámec právnych predpisov, zo stanovísk dotknutých orgánov vyplynula požiadavka, že prístupové cesty a parkovacie plochy musia byť zrealizované a skolaudované v termíne do kolaudácie samotnej stavby, ktorú stavebný úrad, mesto Piešťany zahrnul do podmienok preskúmaného rozhodnutia.

I keď sú dotknuté pozemky katastrom nehnuteľností na liste vlastníctva definované ako druh pozemku prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, na čo upozorňujú odvolatelia, k predmetnému návrhu sa vyjadril dotknutý orgán, Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor, Krajinná cesta 5053/13, 921 25 Piešťany, ktorý stanoviskom č. OU-PN-PLO-2020/008850 zo dňa 30.10.2020 súhlasil s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel.

Na základe uvedeného a nakoľko predmetný návrh je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Piešťany odvolací orgán považuje danú námietku za neopodstatnenú.

OU Trnava – OVBP2 preskúmal, či stavebník preukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemkom, na ktorých sa predmetná stavba spolu s prístupovou komunikáciou umiestňuje, nie je však kompetentný sa vyjadrovať odvolaním napadnutého spôsobu nadobudnutia a zabezpečenia si iného práva k týmto pozemkom.

OU Trnava – OVBP2 nenašiel také dôvody, pre ktoré by mal predmetné rozhodnutie zmeniť alebo zrušiť.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom.

Na vedomie poštou: Mesto Piešťany + spis (po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia)

Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 3 ods. 6 a ust. § 26 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Podpis a pečiatka

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10006

Doručuje sa

Mesto Piešťany, verejná vyhláška, Námestie SNP 1475/3, 921 01 Piešťany, Slovenská republika

Na vedomie

ANL, s.r.o., Hollého, 921 01 Piešťany 1

ONSA spoločnosť s ručením obmedzeným; /ONSA spol. s r.o./, Vrbovská 39, 921 01 Piešťany 1

Anton Masarech, Brigádnická 4587/12, 921 01 Piešťany 1

Marta Ďurinová, Brigádnická 4587/12, 921 01 Piešťany 1

Jarmila Kočišová, Brigádnická 4587/12, 921 01 Piešťany 1

Kamil Sedláček, Brigádnická 4343/10, 921 01 Piešťany 1

Jaroslav Mařík, Brigádnická 4343/10, 921 01 Piešťany 1

Ján Deneš, Brigádnická 10, 921 01 Piešťany 1

Anna Horúcková, Brigádnická 4343/10, 921 01 Piešťany 1

Emil Pisarik, Brigádnická 10, 921 01 Piešťany 1

Martin Noga, Brigádnická 10, 921 01 Piešťany 1

Oľga Masarechová, Brigádnická 4587/12, Piešťany

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Rozhodnutie potvrdené - Masarech Anton, Piešťany, Masarechová Oľga, Piešťany, Marta Ďurinová - účastníci konania, ANL s.r.o., Piešťany - navrhovateľ: " Bytový dom Záhradky" k.ú. Piešťany - odvolanie voči územnému rozhodnutiu]

Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2022/046082-0148776/2022

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ľubomír Antal

Oprávnenie: 1109 Vedúci odboru okresného úradu

Zastupovaná osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866

Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný mandátny certifikát

Dátum a čas autorizácie: 29.11.2022 09:03:33

Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 29.11.2022 09:03:48

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-OVBP2-2022/046082-0148776/2022

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Veronika Bokorová

Funkcia alebo pracovné zaradenie: odborný radca

Označenie orgánu: Okresný úrad Trnava
IČO: 00151866

Dátum vytvorenia doložky: 29.11.2022

Podpis a pečiatka: