

M E S T O Š A Ľ A

Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa, Slovenská republika
Tel.: +421 /0/31 770 5981 / Fax: +421 /0/ 31 770 6021
E-mail: mesto@sala.sk / http://www.sala.sk
ICO: 306 185

Číslo: 43818/2022/SU/3213
Vybavuje: Mgr. Lukačovičová
Tel.: 031/770 5981 kl. 427

V Šali dňa 23.11.2022

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Šaľa, ako vecne a miestne príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie podľa § 3a ods.4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v stavebnom konaní preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú dňa 01.08.2022 podala spoločnosť

KIARA s.r.o., Šafárikova ul. 429, 924 01 Galanta, IČO: 36 353 639

(ďalej len "stavebník") a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66 stavebného zákona, v nadväznosti na § 32, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a v súlade § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

stavebné povolenie

na stavbu

„Polyfunkčný bytový dom City Park II“

v rozsahu:

SO – 05 Spevnené plochy

(ďalej len "stavba") na Ul. Feketeházyho v Šali, na pozemkoch register "C" parc. č. 2009/1, 2009/3 a 2091/48 (odčlenená a novovytvorená parcela geometrickým plánom pod č. G131/2022) v kat. území Šaľa, (druh pozemkov ostatná plocha, záhrada a zastavaná plocha a nádvorie) vo vlastníctve a nájme stavebníka na základe nájmovej zmluvy č. 122/2022 o nájme

zo dňa 16.02.2022, na účely dopravného napojenia Polyfunkčného objektu a zabezpečenia jeho nárokov na statickú dopravu a zásobovanie.

Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia ÚPN Mesta Šaľa a ÚPN CMZ Šaľa vrátane neskorších zmien a doplnkov umiestnenie stavby je v súlade so schváleným územným plánom.

Stavba obsahuje:

SO – 05 Spevnené plochy

- Parkovisko, ktoré bude slúžiť na parkovanie, je navrhnuté súbežne s komunikáciou z betónovej dlažby hr. 80 mm.
- Kolmé parkovacie stojiská sú navrhnuté v šírke 2,40 m a dĺžky 5,00 m.
- Celkový počet stojísk bude 23 ks a z toho 1 stojisko bude pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- Stojisko pre imobilných je navrhnuté v šírke 3,50 m dĺžky 5,00 m.
- Spevnené plochy budú odvodnené smerom k odvodňovacím prvkom alebo do terénu.
- Vody z parkovacích stojísk budú prečistené v ORL /Odlučovači ropných látok/.
- Chodníky pre peších sú navrhované vedľa budovy z betónovej dlažby hr. 60 mm.

Konštrukcia:

Konštrukcia vozovky na parkovacích stojiskách:

- betónová impregnovaná dlažba	STN 73 6131-1	DL	80 mm
- podsyp z drveného kameniva fr. 4 - 8	STN 73 6126	ŠP	40 mm
- podkladový betón	STN 73 6124	B II	150 mm
- <u>nestmelená vrstva zo štrkodrviny,</u>	<u>STN 73 6126</u>	<u>ŠD 32 Gc</u>	<u>min 250 mm</u>
- spolu			min 520 mm

Celková plocha dláždeného povrchu je 311 m²

Konštrukcia dláždeného chodníka je nasledovná:

- betónová dlažba	STN 73 6131-1	DL	60 mm
- podsyp z drveného kameniva fr. 4 – 8	STN 73 6126	ŠP	40 mm
- nestmelená vrstva zo štrkodrviny,	STN 73 6126	ŠD 32 Gc	min 150 mm
- <u>nestmelená vrstva zo štrkodrviny,</u>	<u>STN 73 6126</u>	<u>ŠD 45 Gc</u>	<u>min 150 mm</u>
- spolu			min 400 mm

Celková plocha dláždeného povrchu je 121 m²

- súčasťou stavby bude dočasné dopravné značenie a trvalé dopravné značenie odsúhlasené príslušným cestným správnym orgánom - Okresné riaditeľstvo Policajného zboru, ODI v Šali a určené príslušným cestným správnym orgánom.

Pre umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemkoch register "C" parc. č. 2009/1, 2009/3 a 2091/48 (odčlenená a novovytvorená parcela geometrickým plánom pod č. G131/2022) v kat. území Šaľa, (druh pozemkov ostatná plocha a záhrada), tak ako je to zakreslené v situačnom výkrese v mierke 1:250, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie, a v súlade s podmienkami, ktoré sú uvedené v Územnom pláne (ďalej len „ÚPN“) mesta Šaľa a súčasne s podmienkami Územného plánu centrálnej mestskej zóny (ďalej len „ÚPN CMZ“) mesta Šaľa vrátane neskorších zmien a doplnkov.
2. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala odborne spôsobilá osoba: Ing. Peter Žák, ev. č. 5962*I2, Z-PROJEKT

s.r.o., so sídlom Ul. Prosiek 154, 032 23 Liptovská Sielnica. Overená projektová dokumentácia je prílohou tohto rozhodnutia, **prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.**

3. Podľa § 75 ods. 1. stavebného zákona stavebník zabezpečí vytýčenie priestorovej polohy stavby na dotknutých pozemkoch právnickou alebo fyzickou osobou oprávnenou vykonávať geodetické a kartografické činnosti a autorizačné overenie vybraných geodetických a kartografických činností autorizovaným geodetom a kartografom. Vytýčenie stavby bude zabezpečené v súlade s podmienkami uvedenými v rozhodnutí o umiestnení stavby.
4. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
5. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d až § 43i stavebného zákona a vyhlášky 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 a príslušné technické normy.
6. **Stavba bude ukončená najneskôr do dvoch rokov po právoplatnosti tohto rozhodnutia.**
7. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky, dodávateľ stavby bude určený vo výberovom konaní. Dodávateľ stavby musí zabezpečiť vedenie uskutočňovania stavby stavbyvedúcim. Stavebník je povinný podľa § 62 ods. 1. písm. d) stavebného zákona oznámiť zhotoviteľa stavby (názov a adresu /sídlo/) stavebnému úradu **do 15 dní** po skončení výberového konania.
8. Podmienky dotknutých orgánov a iné podmienky:

Pred uskutočnením zemných prác stavebník zabezpečí vytýčenie podzemných vedení inžinierskych sietí v mieste stavby a jej prípojok ich správcami. Pri kolízii s týmito vedeniami je stavebník povinný ich pred začatím stavebných prác preložiť na vlastné náklady.

OR Hasičského záchranného zboru v Nitre

- S riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
- Dodržať podmienky vyjadrenia č. ORHZ – NR – 2022/000503-002 zo dňa 15.05.2022.

Krajský pamiatkový úrad v Nitre

- Na predmetnej stavbe je potrebné, aby stavebník KIARA s.r.o., Šafárikova ul. 429, 924 01 Galanta, IČO: 36 353 639, zabezpečil vykonanie archeologického výskumu. Krajský pamiatkový úrad Nitra o archeologickom výskume a podmienkach jeho vykonania rozhodne v samostatnom rozhodnutí podľa § 35 ods. 7 a § 39 ods. 1 pamiatkového zákona.
- Dodržať podmienky záväzného stanoviska č. KPUNR-2022/6871-2/22904/GRO zo dňa 18.03.2022.
- Dodržať podmienky rozhodnutia č. KPUNR-2022/6871-4/30690/GRO zo dňa 12.04.2022.

Okresný úrad Šaľa, Odbor starostlivosti o životné prostredie

Vyjadrenie orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny

- Dodržať podmienky záväzného stanoviska č. OU-SA-OSZP-2022/002828-2 zo dňa 24.03.2022.

Záväzné stanovisko z hľadiska odpadového hospodárstva

- Dodržať podmienky vyjadrenia č. OU-SA-OSZP-2022/002584-002 zo dňa 10.03.2022.

Vyjadrenie podľa § 28 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách

- Dodržať podmienky záväzného stanoviska č. OU-SA-OSZP-2022/002625-2-Lel zo dňa 30.03.2022.

Okresný úrad Šaľa, Pozemkový a lesný odbor

- Dodržať podmienky uvedené v záväznom stanovisku č. OU-SA-OSZP-2022/006154-2 zo dňa 24.08.2022.

SPP - distribúcia a. s., Bratislava

- pri výstavbe požadujeme dodržať podmienky stanovené v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k umiestneniu stavby v bezpečnostnom pásme **PZ č. 3336/150522/NR/M z dňa 13.06.2022.**
- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia č. TD/NS/0506/2022/Be zo dňa 05.08.2022.

Slovak Telekom, a.s. Bratislava

- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia zo dňa 30.05.2022 pod č. 6612217018.

Západoslovenská vodárenská spoločnosť a. s.

- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia č. 21362/2022 zo dňa 21.03.2022.

Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava

- Dodržať všetky podmienky stanoviska č. CD/2022 zo dňa 14.06.2022.

SALAMON INTERNET s.r.o.

- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia č. ks2224187 zo dňa 25.04.2022.

MENERTH-THERM, s.r.o.

- V lokalite, kde sa bude realizovať horeuvedená stavba sa nenachádzajú tepelné siete, ktoré sú k dnešnému dňu v správe našej spoločnosti.
- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia č. 127/2022 zo dňa 26.05.2022.

MeT Šaľa, spol. s r.o.

- Súhlasné stanovisko, bez výhrad.
- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia č. 120/2022/VZ zo dňa 11.03.2022.

CableNet, s.r.o.

- V záujmovom území stavby sa nenachádzajú žiadne podzemné ani nadzemné rozvody v správe spoločnosti.
- S vydaním stavebného povolenia súhlasíme.
- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia zo 30.03.2022.

UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o.

- Dodržať všetky podmienky vyjadrenia zo 30.03.2022.

Mesto Šaľa, oddelenie stratégie a komunálnych činností

- Pre dotknutú lokalitu a uvedený pozemok je podľa platného ÚPN mesta Šaľa definované prevažujúce funkčné využitie na „vyššiu alebo základnú vybavenosť a príslušné verejné dopravné a technické vybavenie, prípustná špecifická vybavenosť, bývanie; ostatné funkčné využívanie je neprípustné.“ Z hľadiska regulácie podmienok prevažujúceho priestorového usporiadania zástavby je pre uvedenú lokalitu v ÚPN mesta Šaľa určená „zástavba uličná kompaktná 3-6 NP (zastavanosť max. 100 %, ozelenenie min. 15 % vrátane priestranstiev typu ulica; prípustná zástavba uličná voľná 3-6 NP; ostatné prevažujúce priestorové usporiadanie je neprípustné“.
- Na danú lokalitu sa súčasne vzťahuje ÚPN CMZ Šaľa, ktorý detailne definuje na danom pozemku v rámci bloku č. B4 možnosti a podmienky novej zástavby, rekonštrukcie, dostavby pôvodnej mestskej štruktúry, plochy nádvorcia areálovej zelene. V architektonických regulatívoch sa kladie dôraz na kvalitné a komplexné architektonické stvárnenie navrhovaných a rekonštruovaných objektov. Plocha parcely, na ktorej je situovaná navrhovaná stavba, je podľa ÚPN CMZ určená na zástavbu budovou s funkčným využitím bývania a vybavenosti a vytvára priestorové a funkčné podmienky pre možnosť zástavby bytového domu s doplnkovou občianskou vybavenosťou v parteri. Medzi obslužnou komunikáciou na Feketeházyho ulici a vežovými bytovými domami je možné umiestniť polyfunkčný bytový dom s podlažnosťou do 3 NP a jedným ustúpeným podlažím na časti objektu.
- Na základe uvedeného je možné konštatovať, že navrhnuté riešenie podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby „Polyfunkčný bytový dom City Park II“, je v súlade s ÚPN CMZ ZaD č.4.
- Toto vyjadrenie sa vydáva za účelom posúdenia predloženej projektovej dokumentácie z hľadiska podmienok vyplývajúcich z ÚPN mesta Šaľa a ÚPN - CMZ a nenahrádza iné potrebné, a odborné stanoviská a vyjadrenia dotknutých subjektov.
- Mesto Šaľa, zastúpené primátorom mesta podľa ust. § 13 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona o obecnom zriadení, po preskúmaní predloženej projektovej dokumentácie vydáva nasledovné záväzné stanovisko a súhlasí s investičnou činnosťou a umiestnením stavby podľa projektovej dokumentácie stavby „Polyfunkčný bytový dom city park II., Šaľa“, v katastrálnom území Šaľa.
- Vyjadrenie č. 42709/2022/OSaKČ/3283 zo dňa 03.11.2022.
- Záväzné stanovisko mesta č. 34840/OSaKČ/2022/3283 zo dňa 11.08.2022.

MsÚ Šaľa, oddelenie správy majetku a zariadení mesta (OSMaZM)

- Dodržať všetky podmienky stanoviska pod č. 28411/2021/OSMaZM/2016 zo dňa 04.05.2022.

Mesto Šaľa, stavebný úrad

- Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje podľa § 39a ods. 3 písm. a) „na stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené.“
- V stavebnom konaní bude stavba povolená podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby a v súlade s podmienkami uvedenými v záväznej časti schváleného Územného plánu mesta Šaľa a v Územnom pláne centrálnej mestskej zóny Šaľa, vrátane neskorších zmien a doplnkov.
- Pri vydávaní stavebného povolenia je potrebné postupovať v súlade s § 58 až § 70 stavebného zákona, v súčinnosti s osobitnými právnymi predpismi, platnými pre špeciálne stavebné úrady.

- Podľa § 120 ods. 2 stavebného zákona špeciálny stavebný úrad môže povoliť stavbu alebo jej zmenu len na základe záväzného stanoviska miestne príslušného stavebného úradu.
- Záväzné stanovisko č. 33679/2022/SU/3020 zo dňa 22.07.2022.

Mesto Šaľa, referát dopravy a technických činností

- Cestný správny orgán s realizáciou predmetnej stavby súhlasí za rešpektovania a dodržania nižšie uvedených podmienok:
- V dôsledku nutnosti zásahu do verejného priestranstva ja stavebník povinný včas požiadať o povolenie zvláštneho užívania verejného priestranstva – vydanie rozkopávkového povolenia (podľa rozsahu prác požiadať tiež o povolenie čiastočnej, resp. úplnej uzávierky miestnej komunikácie a určenie umiestnenia a použitia dočasného dopr. značenia, k čomu je potrebné predložiť aj nákres dopravného značenia).
- Správny poplatok za zvláštne užívanie miestnej komunikácie (rozkopávkové povolenie) určí Mesto Šaľa – referát dopravy a technických činností v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.
- Stavebník je povinný zároveň uhradiť daň za užívanie verejného priestranstva podľa platného VZN č. 06/2019 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Šaľa.
- V prípade zásahu do telesa komunikácie alebo chodníka musí byť pri spätnej úprave povrchov horná asfaltovo-betónová vrstva komunikácií vyhotovená v šírke jedného jazdného pruhu, pri chodníkoch v celej ich šírke. V úsekoch, kde pôvodný povrch chodníka je vybudovaný zo zámkovej dlažby, pred zahájením výkopových prác bude dlažba rozobratá v celej šírke chodníka a po vykonaní prác uvedená do pôvodného stavu.
- Dodržať všetky podmienky uvedené v záväznom stanovisku č. 34348/2022/OSaKČ/3155 zo dňa 04.08.2022.

MV SR Okresné riaditeľstvo PZ v Šali, Okresný dopravný inšpektorát

- Súhlasí s realizáciou predmetnej stavby tak ako bolo v predloženej projektovej dokumentácii za podmienky:
- Do kolaudácie predmetnej stavby ODI požaduje znázorniť rozhládové pomery v križovatke, v prípade nedostatočného rozhládu prijať účinné opatrenia k zachovaniu súčasného stavu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, zároveň znázorniť spôsob ukončenia súčasného chodníka na Ul. Feketeházyho nakoľko jeho pokračovanie bude zastavané parkovacími miestami.
- ODI si vyhradzuje právo dodatočne stanoviť podmienky alebo uložené podmienky zmeniť, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky alebo dôležitý verejný záujem.
- Dodržať podmienky stanoviska pod č. ORPZ-SA-OPDP52-4-039/2022 zo dňa 26.07.2022.

Ďalšie podmienky:

- Stavebný materiál a zariadenie staveniska budú umiestnené len na pozemku vo vlastníctve stavebníka, resp. na prenajatom pozemku.
- Pred výjazdom vozidiel a ostatných mechanizmov zo staveniska na verejné komunikácie budú tieto očistené tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu komunikácie, v prípade znečistenia komunikácie stavebník zabezpečí jej očistenie na vlastné náklady. Súčasne bude dodržané VZN mesta Šaľa v platnom znení o nakladaní s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom na území mesta Šaľa.
- Ku kolaudácii stavby stavebník predloží vyjadrenie Okresného úradu, odbor starostlivosti o životné prostredie o naložení so stavebným odpadom počas realizácie stavby.
- **Stavebník je povinný dodržať opatrenia vyplývajúce z projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby. Ich splnenie preukáže pri kolaudácii stavby.**

8. Stavebník je povinný zabezpečiť, aby výstavbou čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. Prípadné vzniknuté škody je stavebník povinný odstrániť na vlastné náklady.
9. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. **Ku kolaudácii stavby je potrebné predložiť doklady o overení vhodných stavebných výrobkov. Tieto doklady sú súčasťou dokumentácie uloženej na stavbe.**
10. **Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu termín začatia stavby.**
11. **Stavebník je povinný stavbu viditeľne označiť štítkom „Stavba povolená“.**
12. Stavebník je povinný od prvého dňa prípravných prác až po ukončenie stavebných prác viesť stavebný denník, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na stavenisku. **Stavebný denník predloží stavebník ku kolaudácii stavby.**
13. Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.
14. Stavebník všetky podmienky, za ktorých je stavba povolená, je povinný plniť a po doručení tohto povolenia ich berie na vedomie s tým, že sa ich plniť zaväzuje.

Účastníci konania:

- KIARA s.r.o., Ing. Peter Žák, Z-PROJEKT s.r.o., Vlastníci pozemkov register "C" KN parc. č. 2091/25, 2009/2, 2009/4, 2005/1, 2005/11, 2002, 2005/3, 1983/1, 1983/4, 1983/5 a 1983/14 v kat. území Šaľa a pozemkov a stavieb na nich a vlastníkom susedných pozemkov a stavieb.

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

- V priebehu stavebného konania boli uplatnené pripomienky Združenia domových samospráv (ZDS), so sídlom Rovniankova č. 14, 851 02 Bratislava (doručené na e-mail: dňa 05.10.2022 a prostredníctvom elektronickej schránky dňa 10.10.2022 ďalej ZDS), ktoré je účastníkom konania z dôvodu, že mu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu (zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov):

A) Súčasťou stavebného povolenia je aj povolenie časti komunikácií, ktoré však musí povoľovať v osobitnom konaní špeciálny stavebný úrad pre cestné komunikácie.

Stanovisko stavebného úradu:

Požiadavke sa vyhovuje.

B) Projektant si nedostatočne splnil svoju povinnosť podľa §6 ods.2 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch a tým je priamo dotknuté právo verejnosti na priaznivé životné prostredie. Projekt je potrebné opraviť a doplniť.

Zároveň spôsob akým sú navrhované terénne sadové úpravy je nefunkčný a nebude plniť predpokladané funkcie. Odkazujeme pritom na aplikačnú prax napr. z ČR:

- *Tvorba mestskej zelenej infraštruktúry (https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_jirivitek.pdf)*

- *Sadové úpravy a výsadba stromov (https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf)*

Stanovisko stavebného úradu:

Požiadavka sa zamietá.

C) *Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. • S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. • Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasilať. • Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.*

Stanovisko stavebného úradu:

Požiadavka sa zamietá.

Stavebný úrad sa vyhodnotením námietok a požiadaviek podrobnejšie zaoberá v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Záväzná stanoviská dotknutých orgánov sú zohľadnené v podmienkach stavebného povolenia.

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stratí platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.

Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť /§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov/.

Podľa § 70 stavebného zákona je stavebné povolenie záväzná aj pre právnych nástupcov konania.

Odôvodnenie:

Dňa 01.08.2022 podal stavebník žiadosť o vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie.

Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia ÚPN Mesta Šaľa a ÚPN CMZ Šaľa vrátane neskorších zmien a doplnkov umiestnenie stavby je v súlade so schváleným územným plánom.

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. K prerokovaniu návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 26.10.2022, o výsledku ktorého bol spísaný záznam. Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania oznámil tunajší úrad začatie stavebného konania v súlade s ust. §61 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Na tunajší úrad bolo prostredníctvom emailu dňa 05.10.2022 a do elektronickej schránky dňa 10.10.2022 doručené vyjadrenie Združenia domových samospráv (ZDS), so sídlom Rovniankova č. 14, 851 02 Bratislava, ktoré je účastníkom konania z dôvodu, že mu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu (zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania sa odôvodňuje takto:

A) Súčasťou stavebného povolenia je aj povolenie časti komunikácií, ktoré však musí povoľovať v osobitnom konaní špeciálny stavebný úrad pre cestné komunikácie.

Stanovisko stavebného úradu:

Stavebné povolenie na stavebný objekt **SO 05 Spevnené plochy**, na základe samostatnej projektovej dokumentácie vydáva špeciálny stavebný úrad pre cestné stavby – Mesto Šaľa. Túto časť PD spracoval autorizovaný inžinier, špecialista na dopravné stavby a výpočet parkovacích státí ako aj technické riešenie vypracoval podľa príslušných technických noriem a predpisov.

Požiadavke sa vyhovuje.

B) Projektant si nedostatočne splnil svoju povinnosť podľa §6 ods.2 zákona o autorizovaných stavebných inžinieroch a tým je priamo dotknuté právo verejnosti na priaznivé životné prostredie. Projekt je potrebné opraviť a doplniť. Zároveň spôsob akým sú navrhované terénne sadové úpravy je nefunkčný a nebude plniť predpokladané funkcie.

Odkazujeme pritom na aplikačnú prax napr. z ČR:

- Tvorba mestskej zelenej infraštruktúry (https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_jirivitek.pdf)
- Sadové úpravy a výsadba stromov (https://www.pocitamesvodou.cz/wp-content/uploads/2022/04/prezentace_davidhora.pdf)

Stanovisko generálneho projektanta:

Predkladám Vám vyjadrenie v mene generálneho projektanta PLEIDEL ARCHITEKTI s.r.o., Šaľa vo svojom mene, ako zodpovedného projektanta architektonicko-stavebnej časti a koordinátora ostatných príslušných častí projektovej dokumentácie (PD) stavby „Polyfunkčný bytový dom City Park II“ v Šali k pripomienkam zaslaným Združením domových samospráv e-mailom dňa 5. 10. 2022 o 07:03.

1. Súčasťou stavebného konania nie je povolenie komunikácií, keďže predmetom PD nie sú žiadne cestné komunikácie a ani neobsahuje stavebný objekt, ktorého súčasťou by boli cestné komunikácie. Súčasťou PD je stavebný objekt SO 05 Spevnené plochy, v rámci ktorého sú riešené parkovacie státi pre potreby obyvateľov domu a prenajímateľných priestorov. Túto časť PD spracoval autorizovaný inžinier, špecialista na dopravné stavby a výpočet parkovacích státí ako aj technické riešenie vypracoval podľa príslušných technických noriem a predpisov. Táto časť je predmetom osobitného stavebného konania na príslušnom stavebnom úrade. Odvedenie zrážkových vôd zo spevnených plôch je v PD dôsledne riešené cez uličné vpusty a odlučovač ropných látok do vsakov.

2. V rámci PD je riešený samostatný stavebný objekt SO 07 „Terénne a sadovnícke úpravy“ s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami stanovenými v záväznej časti Územného plánu Centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa v platnom znení, ako aj v súlade s príslušnými všeobecne platnými právnymi predpismi. Predmetný pozemok na parc. č. 2009/1 a 2009/3 v k. ú. Šaľa bol súčasťou širšej lokality, kde v 60. a 70. rokoch minulého storočia prebehla veľkoplošná asanácia a demolácia pôvodnej zástavby pre účely sídliskovej výstavby bytov v súvislosti s výstavbou chemického kombinátu Duslo. Predmetom platnej Územnoplánovacej dokumentácie mesta – ako Územného plánu mesta, tak i ÚPN CMZ Šaľa je o. i. vytvorenie čo najpriaznivejších podmienok pre život v meste z hľadiska životného prostredia. Popri záväzných podmienkach stanovujúcich minimálne podiely vegetačných plôch v rámci zástavby je dôležitým environmentálnym aspektom ÚPD mesta Šaľa prednostné

využívanie vnútorných priestorových rezerv v zastavanom území mesta, najmä po predchádzajúcich asanáciách pôvodnej urbanistickej štruktúry, aby sa minimalizovali zábery pôdneho fondu mimo súčasné zastavané územie mesta. Jednou z takýchto plôch v meste Šaľa je uvedený pozemok na Feketeházyho ulici určený v záväznej časti ÚPN CMZ Šaľa na zástavbu bytovým domom s možnosťou doplnkovej funkcie vybavenosti. Záväzná regulačné podmienky stanovené v ÚPD mesta čo do funkčného využívania a priestorového usporiadania - najmä zastavanej plochy, počtu podlaží a minimálneho podielu zelene - boli striktne dodržané, k čomu bolo vydané aj príslušné vyjadrenie odborných zložiek MsÚ Šaľa. Na danom pozemku sa v súčasnosti nachádza iba trávnatý porast, ktorý v časti pozemku prekrýva pozostatky zbúraných stavieb, bez akejkoľvek vysokej zelene. Súčasťou PD v rámci SO 07 Terénne a sadovnícke úpravy je výsadba 3 ks stromov a trvaliek a ostatné vegetačné plochy budú prepojené s existujúcimi zatrávenými plochami vo vnútrobloku medzi ul. Feketeházyho a Kráľovskou ul. Exteriérový priestor budú dopĺňať prvky drobnej architektúry (SO 06) a počíta sa aj s realizáciou detského ihriska na príľahlom verejnom priestranstve po dohode s mestom Šaľa.

Vzhľadom na uvedené budú navrhované terénne a sadovnícke úpravy plne funkčné a budú spĺňať nielen predpokladané funkcie, ale najmä reálne parametre stanovené záväznými podmienkami ÚPD mesta Šaľa a všeobecne platnými právnymi predpismi.

3. Nie je nijako zrejmé, resp. podložené, na základe akej skutočnosti pripomienkovateľ tvrdí, že „projektant si nedostatočne splnil svoju povinnosť podľa §6, ods. 2. zákona o autorizovaných inžinieroch“ (predpokladám, že ide o zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch). Podľa uvedeného ustanovenia „architekti, krajinní architekti a inžinieri sú povinní napomáhať realizáciu ústavného práva fyzických osôb na priaznivé životné prostredie a na ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva a dbať, aby vytvorené diela nepoškodzovali ľudské zdravie, prírodu kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru stanovenú zákonmi“.

V nami spracovanom urbanisticko-architektonickom a krajinárskom riešení premietnutom do uvedenej PD sme v maximálnej miere napomáhali naplneniu uvedeného ústavného práva a súčasne dbali, aby nami navrhnuté dielo ani v najmenšej miere nepoškodzovalo ľudské zdravie, prírodu kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru stanovenú zákonmi, naopak, aby bolo čo najvhodnejšie zakomponované do okolitého prostredia a čo najohľadupľnejšie k životnému prostrediu. Z hľadiska energetickej úspornosti je stavba na základe odborného energetického hodnotenia zaradená do kategórie A0 s takmer nulovou spotrebou energie. Je napojená na mestský rozvod tepla, ktorý využíva aj termálny zdroj energie. Pri spracovaní PD sme v rámci konštrukcií, stavebných materiálov a zabudovaných zariadení maximálne preferovali ekologické materiály s čo najnižšou uhlíkovou stopou a ktoré nebudú v budúcnosti predstavovať neprímeranú záťaž pri ich likvidácii, resp. budú vo vysokej miere recyklovateľné (keramické pálené tehly a vložkové stropy, oceľobetón, hliníkové rámy výplní otvorov a sklenené výplne, ľahký drevený väzníkový krov a podobne).

Osobitne je riešený systém vodozádržných opatrení, v ktorom sú zrážkové vody zo striech a spevnených plôch odvádzané do okolitého podlažia prostredníctvom vsakov navrhnutých s dostatočnou kapacitou a na základe predchádzajúceho inžiniersko-geologického a hydrologického prieskumu v lokalite.

Na základe rozsahu, komplexnosti a kvality riešenia navrhovaného polyfunkčného bytového domu môžeme konštatovať, že jeho realizáciou získajú občania mesta Šaľa nielen ďalšie možnosti kvalitného bývania a doplnkovej vybavenosti, ale bude celkovým prínosom v rozvoji danej lokality i širšieho okolia v rámci mesta Šaľa.

Stanovisko stavebného úradu:

Stavebný úrad sa stotožňuje so stanoviskom generálneho projektanta. Projektová dokumentácia

bola vypracovaná oprávnenou osobou v súlade s Územným plánom mesta Šaľa a podmienkami stanovenými v záväznej časti Územného plánu Centrálnej mestskej zóny (ÚPN CMZ) Šaľa z r. 2004 v platnom znení neskorších zmien a doplnkov č. 4/2020, ako aj v súlade s príslušnými všeobecne platnými právnymi predpismi a normami STN.

Požiadavka sa zamieta.

C) Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk; listiny v papierovej forme nezasielať. Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.

Stanovisko stavebného úradu:

Začatie stavebného konania bolo oznámené všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám v súlade s ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou. Účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadlo. V rovnakej lehote mohli oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány. Stavebný úrad v oznámení o začatí konania v zmysle § 33 správneho poriadku, v spojitosti s § 3 ods. 2 a § 3 ods. 4 správneho poriadku upozornil účastníkov, že na stavebnom úrade počas úradných hodín môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Účastníci konania boli tiež poučení, že pred vydaním rozhodnutia sa môžu vyjadriť k jeho podkladom, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Podklady k vydaniu rozhodnutia boli k dispozícii k nahliadnutiu na stavebnom úrade. Stavebný úrad poskytnuté informácie považuje za plne dostatočné.

Účastník konania možnosť nahliadnutia do spisu v stanovenej lehote nevyužil.

Podľa ustanovení § 23 ods. 1 správneho poriadku „*Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.*“ Pokiaľ ide o právo nazerať do spisov a robiť si z nich výpisy, ustálil sa v právnej praxi taký postup, že realizácia týchto práv prebieha v prítomnosti zamestnanca správneho orgánu.

Z uvedeného vyplýva, že správny orgán nie je povinný na základe žiadosti účastníkovi konania v zmysle správneho poriadku zaslať mu ním požadované podklady pre rozhodnutie a nedôjde tým k popretiu základných zásad správneho konania, ako je zásada aktívnej účinnosti účastníkov konania a zásada materiálnej pravdy. Požiadavku na zaslanie spisového materiálu elektronickou formou považuje tunajší správny orgán za neoprávnenú. Neposkytnutím podkladov obstaraných v rámci správneho konania vo forme vyhotovenia ich kópie, resp. spisového materiálu elektronickou formou, nie je odoprené účastníkovi konania právo vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Stavebný úrad nie je oprávnený šíriť autorské diela, ani ich časti. Stavebník vo svojom vyjadrení k pripomienkam ZDS a ani vlastník projektu k tomu nedal výslovne súhlas. Uvedená požiadavka na doručenie požadovaných materiálov je nad rámec prebiehajúceho konania, v rámci stavebného konania boli predložené všetky potrebné dokumenty na posúdenie stavby a ďalšie zbytočné dopĺňovanie dokumentov by bolo v rozpore s § 3 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb.

o správnom konaní. Stavebný úrad považuje uplatnené vyjadrenie Združenia domových samospráv za zbytočné zaťažovanie účastníkov konania a iných osôb.

Požiadavky dotknutej verejnosti ako aj celý obsah predloženého vyjadrenia ZDS stavebný úrad citoval vo výroku tohto rozhodnutia.

Požiadavka sa zamieta.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi, nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Stanoviská oznámili:

- OR Hasičského záchranného zboru v Nitre
- Krajský pamiatkový úrad v Nitre
- Okresný úrad Šaľa, Odbor starostlivosti o životné prostredie
- Okresný úrad Šaľa, Pozemkový a lesný odbor
- SPP - distribúcia a. s., Bratislava
- Slovak Telekom, a.s. Bratislava
- Západoslovenská vodárenská spoločnosť a. s.
- Západoslovenská distribučná, a. s. Bratislava
- SALAMON INTERNET s.r.o.
- MENERTH-THERM, s.r.o.
- MeT Šaľa, spol. s r.o.
- CableNet, s.r.o.
- UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o.
- Mesto Šaľa, oddelenie stratégie a komunálnych činností
- MsÚ Šaľa, oddelenie správy majetku a zariadení mesta (OSMaZM)
- Mesto Šaľa, stavebný úrad
- Mesto Šaľa, referát dopravy a technických činností
- MV SR Okresné riaditeľstvo PZ v Šali, Okresný dopravný inšpektorát

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov inžinierskych sietí a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebník k žiadosti predložil nasledovné doklady: projektovú dokumentáciu, rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy dotknutých orgánov a doklad o uhradení správneho poplatku.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby.

Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolaie sa podáva na Mesto Šaľa – Mestský úrad, Námestie Sv. Trojice č. 7, 927 15 Šaľa. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Šaľa, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Doručované verejnou vyhláškou všetkým účastníkom konania, vyvesenou na úradnej tabuli mesta Šaľa.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona a podľa § 26 správneho poriadku a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Šaľa, súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým.

Za deň doručenia sa považuje posledný (15.) deň tejto lehoty vyvesenia a zverejnenia rozhodnutia.

Rozhodnutie zverejní **tunajší stavebný úrad aj na internetovej stránke mesta www.sala.sk.**

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Zverejnené na internetovej stránke mesta Šaľa dňa

Verejná vyhláška sa zverejňuje na centrálnej úradnej elektronickej tabuli („CEUT“) na portáli www.slovensko.sk, v časti „Elektronická úradná tabuľa“.

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov Položky 60 písm. e) ods. 4 vo výške 50.00 € bol zaplatený dňa 01.08.2022.

Prílohy:

- overená projektová dokumentácia,
- štítok „Stavba povolená“

Mgr. Eva Lukačovičová
vedúca stavebného úradu
na základe Poverenia zo dňa 30.11.2016

Doručí sa:**účastníci konania – (verejnou vyhláškou)**

1. KIARA s.r.o., Šafárikova ul. 429, 924 01 Galanta
2. Ing. Peter Žák – Z_PROJECT s.r.o., Prosiek 154, 032 23 Liptovská Sielnica
3. Vlastníci pozemkov register "C" KN parc. č. 2091/25, 2009/2, 2009/4, 2005/1, 2005/11, 2002, 2005/3, 1983/1, 1983/4, 1983/5 a 1983/14 v kat. území Šaľa a pozemkov register a stavieb na nich a vlastníkom susedných pozemkov a stavieb:
 - Mesto Šaľa, Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa
 - Slavomír Prílepok, Markusova 531/13, 942 01 Šurany
 - Vlastníci bytového domu súp. č. 828 na pozemku parc.č. 1983/4.
 - Vlastníci bytového domu súp. č. 829 na pozemku parc.č. 1983/5.

Mesto Šaľa, úradná tabuľa – zverejnenie po dobu 15 dní

Mesto Šaľa – www.sala.sk – zverejnenie po dobu 15 dní

dotknutým orgánom jednotlivo

4. OR Hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 11 Nitra – EP
5. Technická inšpekcia, a.s., Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava – EP
6. Okresný úrad Šaľa, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Hlavná 2/1, 927 01 Šaľa – EP
7. Okresný úrad Šaľa, Pozemkový a lesný odbor, Hlavná 2/1, 927 01 Šaľa – EP
8. OR PZ v Šali, Okresný dopravný inšpektorát, Staničná 23, 927 01 Šaľa – EP
9. Krajský pamiatkový úrad, Nám. Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra – EP
10. SPP-distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava – EP
11. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava – EP
12. Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., OZ Šaľa, Pázmáňa 4, 927 01 Šaľa – EP
13. MENERT-THERM, spol. s r.o., Hlboká 3, 927 01 Šaľa – EP
14. MeT Šaľa, spol. s r.o., Kvetná 4, 927 01 Šaľa – EP
15. SALAMON INTERNET, s.r.o., Partizánska 18, 927 01 Šaľa – EP
16. Michlovský spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany – EP
17. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava – EP
18. UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava – EP
19. CableNet, s.r.o., Slnecná č. 535/19, 924 01 Galanta – EP
20. MsÚ v Šali, referát investičných činností – EP
21. MsÚ Šaľa, referát dopravy a technických činností – EP
22. MsÚ Šaľa, oddelenie správy majetku a zariadení mesta – EP

na vedomie

23. KIARA s.r.o., Šafárikova ul. 429, 924 01 Galanta – EP
 - k spisu