

M E S T O K O M Á R N O
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

Číslo: 34475/SÚ/2023-BR-2

Vec: Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, bytom Malá 335/53, 946 52 Imeľ, zastúpený Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno – návrh na umiestnenie stavby „**Novostavba rodinného domu**“

V E R E J N Á V Y H L Á Š K A

R O Z H O D N U T I E

Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, bytom Malá 335/53, 946 52 Imeľ, zastúpený Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno, podal dňa 15.11.2023 návrh na umiestnenie stavby „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemku registra CKN parc. č. 3034/2 v kat. úz. Komárno.

Mesto Komárno, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov a podľa § 5 písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdilo návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona, zosúladiť stanoviská uplatnené dotknutými orgánmi a posúdilo vyjadrenia účastníkov konania.

Na základe toho podľa § 39 a § 39a stavebného zákona vydáva

r o z h o d n u t i e

o umiestnení stavby „**Novostavba rodinného domu**“ v rozsahu dvojpodlažného rodinného domu s plochou strechou, bez podpivničenia, prípojku vody, kanalizácie, vnútorné rozvody inžinierskych sietí, ústredné kúrenie, tepelné čerpadlo, všetky na pozemku registra CKN parc. č. 3034/2 v kat. úz. Komárno, tak, ako je to zakreslené v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia,

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

Architektonické a urbanistické, napojenie na komunikačnú sieť, napojenie na rozvodné siete a kanalizáciu:

Predmet konania je v súlade so záväznou časťou Územného plánu Mesta Komárno (ďalej „ÚPN“), ktorý bol schválený dňa 20. septembra 2018 uznesením č. 2000/2018, jeho záväzná časť vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 5/2018. Uznesením č. 483/2019 boli schválené Zmeny a doplnky ÚPN č. 1/2019, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 11/2019. Uznesením č. 1519/2021 boli schválené Zmeny a doplnky ÚPN č. 2/2021, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 8/2021.

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Navrhovaný rodinný dom je situovaný tak, že je pristavaný vedľa bytového domu Duna 1. Rodinný dom je dvojpodlažný, bez podpivničenia s plochou strechou. Objekt je situovaný na pozemku parc. č. 3034/2, ktorý je orientovaný severovýchodným smerom. Pozemok je umiestnený priamo pri cestnej komunikácii. Objekt je prístupný priamo z úrovne obslužnej komunikácie. Vstupná časť pozostáva zo zádveria, chodby a schodiska, zádverie je

prepojené s príľahlou dvojgarážou. Denná časť objektu sa nachádza na poschodí. Zastavaná plocha bez terás je 179,10 m², spevnené plochy 70 m², úžitková plocha 152,40 m².

STAVEBNO-TECHNICKÉ RIEŠENIE:

Stavba rodinného domu má nepravidelný tvar „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 14,900 m x 17,920 m. Najvyšší bod stavby je na kóte +6,900m od podlahy prízemí, ktoré je na kóte ±0,000 m. PVB je umiestnený pred pozemkom na korune komunikácie, od ktorého je výška podlahy prízemí o 0,130 m vyššie. Základné bilancie a kapacity:

Plocha riešeného pozemku spolu – 790 m², zastavaná plocha rodinného domu 179,10 m², trávnatá plocha – 31,5%. Stavba rodinného domu bude umiestnená vo vzdialenosti 2,240 m od hranice pozemku parc. č. 3035, zo strany východnej bude pristavaná k bytovému domu Duna 1, zo strany ulice bude východný roh na hranici pozemku a západný roh vo vzdialenosti 3,710 m.

Základové konštrukcie budú zo základových pásov prierezu obráteného „T“, zvislé nosné konštrukcie (obvodové a nosné steny) budú monolitické železobetónové, vodorovné nosné konštrukcie budú monolitické železobetónové dosky.

Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

1. Vyjadrenie Okresného úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie Komárno č. OU-KN-OSZP-2023/015374-002 zo dňa 06.11.2023 – bez pripomienok.
2. Vyjadrenie Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava zo dňa 28.11.2023. Pripojenie plánovaných odberných miest do distribučnej sústavy bude možné až po kolaudácii zariadení prevádzkovateľa. Navrhovateľ je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 zákona o energetike tak, aby nedošlo k poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti. Stavebník musí dodržať všetky podmienky uvedené v tomto vyjadrení.
3. Navrhovateľ je povinný dodržať všetky podmienky určené v záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu Nitra č. KPUNR-2023/23369-2/99821/PAT zo dňa 11.12.2023. Ak počas obhliadky dôjde k zisteniu archeologického náleziska alebo nálezov, určí Krajský pamiatkový úrad Nitra do troch pracovných dní podmienky vykonania záchranného archeologického výskumu na území stavby. V prípade zistenia archeologického náleziska alebo archeologických nálezov mimo vyššie uvedenej obhliadky, nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa ustanovenia § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález najneskôr na druhý pracovný deň Krajskému pamiatkovému úradu Nitra a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky Krajským pamiatkovým úradom Nitra alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou, najmenej však tri pracovné dni odo dňa ohlásenia. Do vykonania obhliadky je nálezca povinný vykonať všetky nevyhnutné opatrenia na záchranu nálezov, najmä zabezpečiť ho proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu a odcudzeniu. Archeologický nález môže vyzdvihnúť a premiestniť z pôvodného miesta a z nálezových súvislostí iba oprávnená osoba metódami archeologického výskumu.
4. Vyjadrenie KOMVaK, a.s. Komárno č. 479/2023 zo dňa 07.11.2023 – Vodomerňú šachtu umiestniť tak, aby bol vodomer prístupný z verejného priestranstva. Odvádzanie dažďových vôd z terasy a iných spevnených plôch riešiť vsakovaním. Nie je možné tieto vody odvádzať do verejnej kanalizácie.
5. Navrhovateľ je povinný dodržať všetky podmienky určené stanovisku Okresného úradu Komárno, Pozemkový a lesný odbor č. OU-KN-PLO-2023/016316-002 zo dňa 28.11.2023.
6. Výstavbou a mechanizmami neznečisťovať komunikácie a chodníky, prípadné znečistenie musí byť odstránené na náklady investora. Pri výstavbe postupovať tak, aby výstavbou, resp. uskladňovaním stavebného materiálu nebol obmedzený prístup do susedných objektov alebo k susedným nehnuteľnostiam.

7. Navrhovateľ má vydaný súhlas s právom prechodu s vlastníkom pozemku EKN parc. č. 2450 vo výmere 151 m².
8. Navrhovateľ musí k stavebnému konaniu doložiť svetlotechnický posudok stavby rodinného domu k polohe bytu A4.
9. Pred začatím zemných prác je navrhovateľ povinný prizvať zástupcov - správcov podzemných inžinierskych sietí k vytýčeniu polohy podzemných inžinierskych sietí.

Podmienky pre spracovanie PD pre stavebné konanie:

10. Stavba sa môže realizovať len na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom.
11. Projektové práce môžu vykonať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon tejto činnosti podľa osobitných predpisov, právnické osoby môžu vykonávať túto činnosť, ak zabezpečia ich výkon oprávnenými osobami (§ 45 ods.4,5 stavebného zákona).
12. Navrhovateľ pred zahájením stavebných prác musí vytýčiť všetky podzemné a nadzemné inžinierske siete.

Vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb – nie je.

Požiadavky vyplývajúce zo stanoviska o hodnotení vplyvu stavby na životné prostredie - Stavba nepodlieha posudzovaniu vplyvov - navrhovaná činnosť nepodlieha zisťovaciemu konaniu ani povinnému hodnoteniu podľa zákona o posudzovaní.

Zoznam účastníkov konania:

navrhovateľ

vlastník pozemku, (na ktorých je stavba umiestnená) CKN parc. č. 3034/2

právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté:

CKN parc. č. 3035, 3034/1, 3034/3, 3034/4, 3034/5, 3032/1, EKN parc. č. 2450, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na pozemku registra CKN parc. č. 3033/1

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V konaní uplatnil námietku účastník konania Ľuboš Slovák, bytom Veľkodunajské nábrehie 4964/1, byt A4, 945 01 Komárno, ktorá sa týka toho, aby bol zapracovaný a doložený podľa zákona č. 355/2007 Z.z. § 20 svetlotechnický posudok danej stavby k polohe bytu A4, **sa vyhovuje**, podmienkou č. 8 tohto rozhodnutia.

V konaní ostatí účastníci konania nepodali námietky ani pripomienky.

Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov platí dva roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti. Nestratí však platnosť, ak v tejto lehote bude podaná žiadosť o stavebné povolenie stavby umiestnenej týmto rozhodnutím.

Odôvodnenie:

Navrhovateľ, Gabriel Pastorek a Jana Pastorek Rosičková, bytom Malá 335/53, 946 52 Imeľ, zastúpený Ing. Alžbetou Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno, podal dňa 15.11.2023 na Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnenie stavby „Novostavba rodinného domu“. Navrhovateľ v návrhu uviedol zoznam účastníkov konania. Navrhovateľ k návrhu pripojil dokumentáciu pre územné rozhodnutie vyhotovenú autorizovaným architektom Ing. Peter Dóczé č. 0283AA 1004.

Navrhovateľ k návrhu tiež pripojil splnomocnenie zo dňa 09.10.2023, ktorým splnomocnil Ing. Alžbetu Szalay, Lesná 56, 945 01 Komárno (ďalej „splnomocnený zástupca“) na zastupovanie v konaní.

Navrhovateľ tiež k návrhu pripojil vyjadrenia a záväzné stanoviská k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby od dotknutých orgánov.

Stavebný úrad verejnou vyhláškou č. 34475/SÚ/2023-BR-1 zo dňa 20.11.2023 oznámil začatie územného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo. Zároveň stavebný úrad v oznámení uviedol, že sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, preto upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a určil lehotu pre uplatnenie námietok a pripomienok. Tiež stavebný úrad v oznámení uviedol, že pre územie je vypracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno návrh na územné rozhodnutie posúdiť. Účastníci konania a dotknuté orgány boli poučení o tom, v akej lehote môžu uplatniť námietky a pripomienky a bolo uvedené, že na neskoršie podané námietky sa nebude prihliadať. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania upozornil, že podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní, hoci uplatnené mohli byť.

V konaní uplatnil námietku účastník konania Ľuboš Slovák, bytom Veľkodunajské nábrežie 4964/1, byt A4, 945 01 Komárno, ktorá sa týka toho, aby bol zapracovaný a doložený podľa zákona č. 355/2007 Z.z. § 20 svetlotechnický posudok danej stavby k polohe bytu A4. Námietke sa vyhovel podmienkou č. 8 tohto rozhodnutia. Pôvodne podali námietky účastníci konania Kinga Némethová, bytom Meštianska 2627/18, 945 01 Komárno a Réka Molnárová, bytom Veľkodunajské nábrežie 4964/1A, 945 01 Komárno, prostredníctvom splnomocnenej spoločnosti AKVADRÁT, s.r.o., so sídlom Dunajská 3, 945 01 Komárno. Samostatnými listami podanými do podateľne Mesta Komárno dňa 23.01.2024 Kinga Némethová a Réka Molnárová zrušili plnomocenstvo s tým, že nemajú námietky. Preto stavebný úrad vyhodnotil vec tak, že účastníci konania Kinga Némethová a Réka Molnárová nepodali v konaní námietky.

Mesto Komárno, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 (ďalej „stavebný úrad“) posúdilo návrh na umiestnenie stavby podľa § 37 stavebného zákona a zistilo, že jej umiestnenie zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje. Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je spracovaný a schválený Územný plán Mesta Komárno, ktorý bol schválený dňa 20. septembra 2018 uznesením č. 2000/2018, jeho záväzné časti vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením č. 5/2018. Uznesením č. 483/2019 boli schválené Zmeny a doplnky ÚPN č. 1/2019, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 11/2019. Uznesením č. 1519/2021 boli schválené Zmeny a doplnky ÚPN č. 2/2021, ktorých záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 8/2021.

Podľa územného plánu mesta Komárno je stavba v súlade s jeho záväznou časťou.

Stavebný úrad posúdil návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona. Podľa § 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 a ostatné existujúce podklady; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní. Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmal návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdil, že návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a 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. Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečil

stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky.

Stavebný úrad vydal rozhodnutie podľa § 39 a § 39a a § 39b stavebného zákona.
Podľa § 39

(1) V územnom rozhodnutí vymedzil stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecnú a časovú koordináciu jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodol o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. (2) Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. § 39 a Rozhodnutie o umiestnení stavby (1) Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určil stavebný pozemok, umiestnila sa stavba na ňom, určili sa podmienky na umiestnenie stavby, určili sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačilo v grafickej prílohe územného rozhodnutia. (2) V podmienkach na umiestnenie stavby sa určili požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Vzhľadom na hore uvedené rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie.

Podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku odvolanie sa podáva na Mesto Komárno, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno, v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Komárno 07. februára 2024

Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

Doručí sa verejnou vyhláškou účastníkom konania:

navrhovateľ

vlastník pozemku, (na ktorých je stavba umiestnená) CKN parc. č. 3034/2

právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté:

CKN parc. č. 3035, 3034/1, 3034/3, 3034/4, 3034/5, 3032/1, EKN parc. č. 2450, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na pozemku registra CKN parc. č. 3033/1

Doručí sa dotknutým orgánom:

- Okresný úrad, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná 16, 945 01 Komárno
- Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava
- MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
- SPP- distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- KOMVaK, a.s., E. B. Lukáča 25, 945 01 Komárno
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská 39, 945 01 Komárno
- O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
- Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
- do spisu

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na :
meste Komárno – úradná tabuľa

meste Komárno – webové sídlo www.komarno.sk

meste Komárno – dočasná úradná tabuľa na mieste stavby.

Posledný deň lehoty vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli mesta Komárno je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia :

