



Krajský stavebný úrad v Nitre
Lomnická ul. č. 44, 949 01 Nitra

Mesto:	vece 1
Dňa:	25. máj 2012
Podpis:	SOÚ
Prílohy:	využívajú

Mesto Zlaté Moravce
Ing. Peter Lednár, CSc.
primátor mesta
Ul. 1. mája č. 2
953 01 Zlaté Moravce

Vec:

Podnet na preskúmanie územného rozhodnutia mimo odvolacieho konania – oznámenie

Krajský stavebný úrad v Nitre dostal Váš podnet na preskúmanie rozhodnutia Mesta Zlaté Moravce, ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu, (ďalej len stavebný úrad) č. 2539/2011-004-RB zo dňa 19.9.2011, ktorým bola umiestnená stavba "Obytný súbor na Ďateliniskách" na pozemkoch parcelné číslo 3033/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 v katastrálnom území Zlaté Moravce (ďalej len stavba) pre navrhovateľa KANVOD SK, s. r. o., Röntgenova ul. č. 26, Bratislava, (ďalej len navrhovateľ).

Šetrením bolo zistené, že územné rozhodnutie č. 2539/2011-004-RB zo dňa 19.9.2011 na stavbu nadobudlo právoplatnosť dňa 24.10.2011.

Vo podnete uvádzate, že stavba bola umiestnená v rozpore s územným plánom a bola umiestnená ako dočasná stavba.

Krajský stavebný úrad v Nitre podľa ustanovenia § 65 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) ako orgán štátnej správy príslušný na preskúmanie právoplatného rozhodnutia stavebného úradu mimo odvolacieho konania, preskúmal napadnuté rozhodnutie a príslušný spisový materiál, ktorý bol podkladom pre rozhodnutie stavebného úradu.

Podľa ustanovenia § 65 ods. 2 správneho poriadku správny orgán príslušný na preskúmanie rozhodnutia ho zruší alebo zmení, iba ak bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením. Pri zrušení alebo zmene rozhodnutia dbá na to, aby práva nadobudnuté добромysel'ne boli čo najmenej dotknuté.

Po preskúmaní spisového materiálu, porovnania rozhodnutia stavebného úradu so všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) a správneho poriadku, ako aj s dôvodmi Vášho podnetu, Vám oznamujeme, že bolo zistené porušenie § 37 stavebného zákona, avšak vzhľadom na povinnosť správneho orgánu chrániť práva nadobudnuté добромysel'ne Krajský stavebný úrad v Nitre rozhodnutia Mesta Zlaté Moravce č. 2539/2011-004-RB zo dňa 19.9.2011 ponecháva v platnosti.

Telefón
++421 37 69 30 346

Fax
++421 37 65 23 212

E - mail
sedlackova.dasa@nr.ksu.sk

Internet
www.nrksu.sk

IČO
37 96 16 67

Povinnosť dbať o ochranu práv nadobudnutých dobromyseľne v podstate znamená, že správny orgán musí v každom konkrétnom prípade s prihliadnutím na všetky okolnosti a osobitosti zvažovať, či a do akej miery prevažuje všeobecný záujem na zrušení alebo zmene rozhodnutia nad záujmom na jeho zachovaní, t.j. do akej miery prevažuje záujem na dôslednom uplatnení zákonnosti nad záujmom právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom na 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 stavebného zákona a ostatné existujúce podklady podľa § 7a stavebného zákona; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa ustanovenia § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, návrh zamietne.

Záväzným podkladom, z ktorého sa vychádza pri vydávaní územného rozhodnutia, je územný plán obce alebo zóny. Pokiaľ však takáto dokumentácia pre dané územie nie je spracovaná, stavebný úrad zaobstará územnoplánovacie podklady v rozsahu potrebnom pre riadne posúdenie návrhu, robí vlastné zisťovania a prieskumy. Ak územnoplánovacia dokumentácia nie je obstaraná, ale treba preveriť navrhované riešenie, najmä jeho dôsledky a súvislosti v konkrétnom území. Môže ju obstaráť stavebný úrad. Avšak túto môže obstaráť alebo finančne na ňu môže prispieť každý, kto sa bude podieľať na využití riešeného územia.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a spisového materiálu bolo zistené, že Mesto Zlaté Moravce má platný územný plán sídelného útvaru, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom Zlaté Moravce uznesením č. 17, bod 3/16 zo dňa 15.3.2001. Citovaný územný plán je platný v zmysle následných zmien a doplnkov. Z citovaného územného plánu vyplýva, že pozemky, na ktorých bola umiestnená stavba sú určené pre druhovosť občianskej vybavenosti – vyššiu a základnú vybavenosť. Znamená to, že umiestnenie stavby na bývanie na daných pozemkoch je v rozpore s platným územným plánom sídelného útvaru Zlaté Moravce.

Krajský stavebný úrad v Nitre šetrením zistil, že Mesto Zlaté Moravce zabezpečuje "Vypracovanie konceptu a Návrh územného plánu mesta Zlaté Moravce", ktorý podľa zmluvy o dielo má zhotoviteľ v čistopise predložiť do 29.6.2013.

Stavebný úrad povoľoval bytovú stavbu, ktorá má minimálnu životnosť 80 rokov, ako dočasnú na území určenom platným územným plánom pre občiansku vybavenosť. Stavebný zákon jednoznačne nevymedzuje pojmy „dočasná a trvalá stavba“. Tieto pojmy vymedzovala vyhláška č. 85/1976 Zb. o podrobnejšej úprave územného konania a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v ustanovení § 1 ods. 2, ktorá však bola zrušená a nahradená novou vyhláškou č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Mesto Zlaté Moravce, ktoré je obstarávateľom a schvaľovateľom územného plánu a jeho zmien a doplnkov, je zároveň aj stavebným úradom. Stavebný úrad z úradnej povinnosti mal informáciu o zabezpečovaní "Vypracovania konceptu a Návrh územného plánu mesta Zlaté Moravce", a preto predpokladal zmenu územného plánu v dotknutom území a mohol umiestniť stavbu tak, ako je to uvedené v územnom rozhodnutí č. 2539/2011-004-RB zo dňa 19.9.2011.

Podľa ustanovenia § 130 ods. 5 písm. a) stavebného zákona informačný systém o výstavbe obsahuje údaje a informácie o stavbách a o stavebných pozemkoch, najmä o ich druhu, funkčnom využívaní, umiestnení, o ich vlastníkoch a o zastavovacích podmienkach, ktoré sa naň vzťahujú.

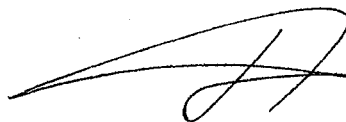
Podľa ustanovenia § 130 ods. 5 písm. b) stavebného zákona informačný systém o výstavbe obsahuje rozhodnutia stavebných úradov a obcí, najmä územné rozhodnutia, stavebné povolenia a kolaudačné rozhodnutia.

Pri spracovávaní nového územného plánu bude preto potrebné okrem iného vychádzať aj z právoplatných územných rozhodnutí a z informácií o existujúcich stavbách a o stavebných pozemkoch.

V prípade, že nedôjde k zmene využitia územia v novom územnom pláne Mesta Zlaté Moravce, môže zmeny a doplnky územného plánu týkajúce daného územia obstaráť alebo finančne na ne prispieť navrhovateľ.

Po oboznámení sa s dôvodmi Vášho podnetu, preskúmaní spisového materiálu a porovnaní napadnutého rozhodnutia s platnými právnymi predpismi a s ohľadom na povinnosť správneho orgánu chrániť práva nadobudnuté dobromyseľne Krajský stavebný úrad v Nitre ponecháva rozhodnutie Mesta Zlaté Moravce č. 2539/2011-004-RB zo dňa 19.9.2011 v platnosti.

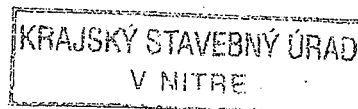
S pozdravom



Mgr. Tünde Nemethová
prednostka úradu

Na vedomie

1) Krajský stavebný úrad v Nitre - a/a



Mestský úrad Zlaté Moravce	
Došlo dňa: 21 JUL 2011	Registratúra
Podacie číslo:	Exarchický znak
Prílohy:	Vybavuje:

K A N V O D S K, s.r.o.
 Rontgenova 26, 851 01 BRATISLAVA

IČO: 3585 97 68 DIČ: 20 20 264 334 Tel.: 02/ 33 333 190
 Reg. OS Bratislava 1 Sro,29026/B

MESTO ZLATÉ MORAVCE

MESTSKÝ ÚRAD

ul. 1.MÁJA č.2

953 01 ZLATÉ MORAVCE

Váš list

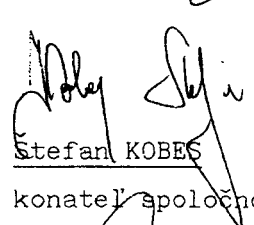
Vybavuje: Ing. ŠIMA Naša značka:

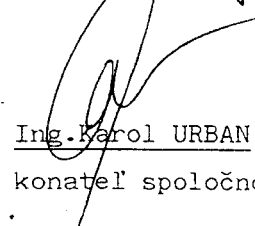
Bratislava, dňa: 20.07.2011

VEC: ŽIADOSŤ O ZMENU VYUŽITIA LOKALITY
ĎATELINISKO – ZLATÉ MORAVCE

V zmysle vzájomného rokovania zo dňa 19.07.2011, dovoľujeme si Vás požiadať o zmenu /využitia lokality "Ďatelinisko – p.č.3033/1 až 15, list vlastníctva č. 4508, ktoré sú vo vlastníctve našej spoločnosti/, z občianskej vybavenosti na bytovú výstavbu.

Ako prílohu zasielame štúdiu obytného súboru "NOVÉ BYTY – ĎATELINISKO/.


Stefan KOBES
 konateľ spoločnosti


Ing. Karol URBAN
 konateľ spoločnosti

Príloha: 1x Štúdia



Mesto Zlaté Moravce

Mestský úrad, Ul. 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

KANVOD SK, s.r.o.
Rontgenova 26
851 01 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
20/07/2011

Naša značka
2771/18557/2011-výst.

Vybavuje/linka
J.Križanová/6923914

Zlaté Moravce
26. 07. 2011

Vec:

Vyjadrenie k žiadosti – o zmenu využitia lokality Ďatelinisko Zlaté Moravce

Listom zo dňa 20. 07. 2011 ste požiadali o zmenu využitia lokality „Ďatelinisko“ na parcele č. 3033/1 až 15, list vlastníctva č. 4508, ktoré sú vo vlastníctve vašej spoločnosti

Oznamujeme vám, že v rámci platného ÚP (územného plánu) Mesta Zlaté Moravce sa predmetná lokalita nachádza v zastavanom území mesta a je vedená ako druhovosť občianskej vybavenosti – vyššia OV a základná OV.

Vzhľadom k tomu, že lokalita Ďatelinisko nie je určená na individuálnu alebo komplexnú bytovú výstavbu, umiestnenie obytného súboru bude možné len ako dočasné stavby do doby, pokiaľ sa územie nezačne využívať v súlade s územným plánom ako IBV alebo KBV, respektíve pokiaľ nedôjde k zmene ÚPN mesta v rámci aktualizácie alebo zmenou a doplnkom ÚPN, o ktoré požiada účastník.

Váš zámer o vytvorenie obytného súboru na Ďateliniskách je evidovaný na oddelení pre výstavbu, územné plánovanie, dopravu a ŽP Mesta Zlaté Moravce, a bude zaradený do Aktualizácie územného plánu – sídelného útvaru, ktorá momentálne prebieha a je v štádiu obstarávania.

S pozdravom



Ing. Peter Lednár CSc.
primátor mesta

Tel.: +421 37 69 239 14
Fax: +421 37 69 239 45
E-mail: krizanovat@zlatemoravce.eu

Bankové spojenie:
DEXIA Vráble: 2260010001/5600
VÚB Nitra : 33422162/0200

IČO: 00308676
DIČ: 2021058787