

MESTO MICHALOVCE

Stavebný úrad

Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

Číslo: V-2021/54771-Ha
Vybavuje Ing. Viliam Hakoš
Tel.: 056/6864176
E-mail: viliam.hakos@msumi.sk

V Michalovciach 30.1.2023

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Michalovce, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 30.6.2021 podal

Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

r o z h o d n u t i e o u m i e s t n e n í s t a v b y

Rezidencia pod Lesom

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 398/4 (Orná pôda), register "C" parc. č. 398/7 (Orná pôda), register "C" parc. č. 1708/2 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "C" parc. č. 1708/4 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "C" parc. č. 1754 (Zastavaná plocha a nádvorie) v katastrálnom území Strážany.

Popis stavby:

- SO 01 - Bytový dom č.1
- SO 02 - Bytový dom č.2
- SO 03 - Spevnené plochy komunikácie a zeleň
- SO 04 - Rozšírenie distribučnej NN sústavy
- SO 05 - Odborné elektrické zariadenia
- SO 06 - Vodovodná prípojka
- SO 07 - Vonkajšia kanalizácia

Pre umiestnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude umiestnená na pozemku register "C" parc. č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v katastrálnom území Strážany, ako je zakreslené na priloženom situačnom výkrese v mierke katastrálnej mapy 1:300.
2. Pre uskutočnenie umiestňovanej stavby sa ako stavebný pozemok vymedzuje časť pozemku:
SO 01 - Bytový dom č.1

- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/2, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 2,77 m.
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/3, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 2,67 m.
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/8, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 20,68 m.

- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/5, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 6,50 m.

Max. výška stavby bytového domu od $\pm 0,000$ m je + 6,500 m.

Zastavaná plocha bytového domu je 328,87 m².

SO 02 - Bytový dom č.2

- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. E-KN č. 5290/2, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 17,21 m.
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/3, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 4,65 m.
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/8, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 61,08 m.
- Bytový dom bude umiestnený od spol. hranice s parc. C-KN č. 398/5, k. ú. Strážany vo vzdialenosti minimálne 4,50 m.

Max. výška stavby bytového domu od $\pm 0,000$ m je + 6,500 m.

Zastavaná plocha bytového domu je 328,87 m².

3. Stavba (Bytový dom č.1, Bytový dom č.2) bude 2 podlažná, bez podpivničenia, bez podkrovia, na rovnom teréne, fasádu objektu dopĺňajú balkóny. Stavba bude zastrešená plochou strechou.
4. Stavba (Bytový dom č.1, Bytový dom č.2) bude napojená na verejné rozvody: elektriny, vody, kanalizácie.
5. Napojenie stavby (Bytový dom č.1, Bytový dom č.2) na el. energiu bude rozšírením NN siete z jestvujúcej trafostanice TS0364-0171 MTR 171 umiestnenej na ulici SNP.
6. Napojenie stavby (Bytový dom č.1, Bytový dom č.2) na verejný vodovod a kanalizáciu bude novonavrhanou vodovodnou a kanalizačnou prípojkou. Na základe stanoviska Okresného úradu Michalovce, odbor starostlivosti o životné prostredie, č. OU-MI-OSZP-2021/009512-002 , zo dňa 2.7. 2021, SO 07- Vonkajšia kanalizácia a SO 06- Vodovodná prípojka je v zmysle § 52 vodného zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, vodná stavba, a jej výstavbu povoľuje podľa § 26 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v súlade s ust. § 120 stavebného zákona príslušný orgán štátnej správy.
7. Dažďové vody zo strechy stavby (Bytový dom č.1, Bytový dom č.2) budú odvádzané na terén.
8. Odpadová voda bude odvedená do verejnej kanalizácie.
9. Stavba bude napojená na jestvujúcu komunikáciu III/3741 na ul. SNP. Vjazd na pozemok bude cez novonavrhaný vjazd.
10. SO 03 -Spevnené plochy budú povoľované samostatným stavebným povolením ako súčasť stavby, špeciálnym stavebným úradom Michalovce.
11. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie navrhovanej stavby bude vypracovaný oprávnenou osobou v zmysle stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok.
12. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie predmetnej stavby budú navrhnuté technické opatrenia na zamedzenie prenikania radónu z podlažia do jej vnútorného prostredia.
13. Projektové riešenie navrhovanej stavby bude spĺňať požiadavky ustanovené vyhláškou 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.
14. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby (elektroinštalácia, plynoinštalácia,

vodoinštalácia, kanalizácia) a taktiež projekt požiarnej ochrany, statické posúdenie stavby a projektové energetické hodnotenie stavby.

15. Pri spracovaní projektovej dokumentácie pre vyšší stupeň dodržať podmienky v stanoviskách, vyjadreniach a rozhodnutiach, ktoré oznámili:
- Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2022/57461-Be zo dňa 14.9.2022
 - Košický samosprávny kraj pod č. 7830/2021/OSM-48288 zo dňa 16.12.2021
 - Mesto Michalovce, Odbor V,MRaŽP pod č. V-53409/2021/Fr zo dňa 1.6.2021
 - Mesto Michalovce, Odbor hospodárenia s majetkom pod č. 54541/2021/Mat zo dňa 4.8.2021
 - Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2021/54322-Be zo dňa 12.7.2021
 - Okresný úrad Michalovce – Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod č. OU-MI-OCDPK-2021/013853-002 zo dňa 8.10.2021
 - Ministerstvo obrany-sekcia majetku a infraštruktúry SR pod č. SEMaI-42-1095/2021 zo dňa 30.9.2021
 - Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Michalovciach pod č. ORHZ-MI1-459-001/2021 zo dňa 17.9.2021
 - Okresný úrad Michalovce – Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod č. OU-MI-OCDPK-2021/012360-002 zo dňa 8.9.2021
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/010409-2 zo dňa 3.8.2021
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009659-002 zo dňa 27.7.2021
 - VVS, a.s. závod Michalovce pod č. 66453/2021/O zo dňa 6.7.2021
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009632-002 zo dňa 12.7.2021
 - Krajský pamiatkový úrad Košice pod č. KPUKE-2021/14896-2/60144/PS,SB zo dňa 2.8.2021
 - Správa ciest Košického samosprávneho kraja pod č. IU-2021/3371-8217 zo dňa 13.7.2021
 - Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009512-002 zo dňa 2.7.2021
 - Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach pod č. 2021/02325 zo dňa 16.7.2021
 - Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Michalovciach pod č. ORPZ-MI-ODI1-63-128/2021 zo dňa 8.7.2021
 - SPP Distribúcia, a.s. pod č. TD/NS/0506/2021/Va zo dňa 14.7.2021
 - VSD, a.s. pod č. 12536/2021 zo dňa 30.7.2021
 - Orange Slovensko, a.s. pod č. KE-1575/2021 zo dňa 20.7.2021
 - Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612120179 zo dňa 6.7.2021
 - UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. pod č. 1168/2021 zo dňa 6.7.2021
 - TaZS mesta Michalovce pod č. 1250/2021 zo dňa 23.8.2021
16. Stavebný úrad môže stavebníkovi uložiť v prípade dôležitého verejného záujmu ďalšie povinnosti, ktoré nie sú obsiahnuté v tomto rozhodnutí.

Námietky účastníkov konania:

Dňa 20.10.2022 účastníci konania Július Mišlan a Margita Mišľanová, obaja trvale bytom SNP 5941/97C 12, 071 01 Michalovce , ktorých právne zastupuje Mgr. Anna Horváthová, Štefániková 4, 071 01 Michalovce vzniesli tieto námietky:

Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Rezidencia pod lesom na pozemku C KN č.398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany navrhovateľa Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce, týmto ako účastníci predmetného konania uplatňujeme prostredníctvom nášho splnomocneného právneho zástupcu v rámci príslušným stavebným úradom určenej lehoty námietky k predmetnému územnému konaniu.

My, ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností vedených Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre okres Michalovce, obec Michalovce, kat. úz. Stráňany, zapísaných na LV č. 6179 ako stavby — rodinný dom súpisné číslo 5941 postavený na parc. C KN č. 398/8 a parcely registra „C” — parc. č. 398/2, č. 398/3 a č. 398/8 a teda na účely predmetného konania ako účastníci konania, nesúhlasíme s vydaním územného rozhodnutia s umiestnením stavby „Rezidencia pod lesom” na parcelách C KN Č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany tak ako to navrhuje navrhovateľ, a to z nasledujúcich dôvodov.

Z projektovej dokumentácie vypracovanej projekčnou kanceláriou C-II Projekt, so sídlom Ružová 7. 071 01 Michalovce, ktorá bola doložená navrhovateľom, vyplýva, že predmetná stavba obsahuje nasledovné objekty: SO 01 — Bytový dom č. 1, SO 02 — Bytový dom č. 2, SO 03 — Spevnené plochy a komunikácie, SO 04 — Rozšírenie distribučnej NN sústavy, SO 05 — Odborné elektrické zariadenia, SO 06 — Vodovodnú prípojku, SO 07 — Vonkajšiu kanalizáciu.

V zmysle ust. §37 ods.1 prvá veta zák. č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte „ stavebný zákon”) podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.

V zmysle ust. 127 ods. I Občianskeho zákonníka „vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, prachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.”

V zmysle ust. 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. MŽP SR, 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 (ďalej v texte „vyhláška”), ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m.

Predmetná lokalita, v ktorej má byť stavba umiestnená, je v zmysle Územného plánu mesta Michalovce (ďalej v texte „územný plán”) prioritne určená na výstavbu rodinných domov a teda jej funkčné využitie v zmysle územného plánu je výslovne pre plochy rodinných domov. Výstavba domov okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy pre túto lokalitu, je podmienená splnením ďalších zásad a regulatívov umiestnenia a rozvoja obytného územia. Stavby v danej lokalite, ako aj naša stavba rešpektujú požiadavku územného plánu a vytvárajú tak jednotnú a celistvú zástavbu v dotknutom území, pričom okrem iného dodržiavajú aj maximálne prípustný koeficient zastavanosti podielu plôch zastavaných stavbami. Navrhovaná stavba je však v značnom nepomere a nesúladi s okolitými stavbami.

Podľa nášho názoru, s prihliadnutím na funkčné využitie územia rodinných domov, nie je možné na predmetnej ploche umiestniť až 2 bytové domy s počtom 12 bytových jednotiek, pretože podľa nášho názoru sa tým presiahne maximálne prípustný počet bytových jednotiek na plochu, čo by bolo možné považovať za porušenie stanovených zásad a regulatívov umiestnenia a rozvoja obytného územia. Okrem vyššie uvedeného funkčného využitia územia rodinných domov sa podľa nášho názoru musí pri rozhodovaní o umiestnení stavby prihliadať aj na maximálny koeficient zastavanosti územia, ktorý je pri rodinných domoch max. 45% a pri bytových domoch max. 60%. Podľa nášho názoru predložený návrh na umiestnenie stavby tieto regulatívy nespĺňa, resp. ich závažným spôsobom porušuje a obchádza.

Z návrhu na vydanie územného rozhodnutia vyplýva, že navrhovateľ chce umiestniť 2 bytové domy s 12 bytovými jednotkami vrátane ostatných objektov na pozemku, ktorého výmera, najmä šírka, sa zhoduje s výmerou nášho pozemku, ako aj výmerami susediacich pozemkov, pričom na každom zo susediacich pozemkov v danej lokalite sa spravidla nachádza iba jeden rodinný dom, t.j. jedna bytová jednotka. Už len z vyššie uvedeného vyplýva, že v prípade stavby „Rezidencia pod lesom” sa jedná o nadmernú výstavbu bytových jednotiek, ktorou dôjde k narušeniu doterajšej harmónie a podmienok na pokojné a nerušené bývanie, pričom takéto nadmerné zahustenie výstavby v danej lokalite naruší najmä architektonický ráz ulice SNP (kde sa nachádzajú iba rodinné domy), keďže daná výstavba je proti vôli konceptu predmetnej obytnej zóny. V

neposlednom rade máme za to, že navrhovaná stavba podstatne zatieni našu nehnuteľnosť, najmä pozemok nachádzajúci sa za domom, ktorý slúži ako záhrada a najmä priestor určený na oddych, a tiež výrazným spôsobom naruší naše súkromie a zároveň zhorší kvalitu bývania z dôvodu blízkosti, nedostatku svetla a priameho pohľadu z bytov do nášho rodinného domu a záhrady.

Plánovanú výstavbu možno podľa nášho názoru považovať za malé sídlisko uprostred územia rodinných domov, pričom územný plán nepripúšťa budovanie sídlisk na území rodinných domov. Takáto výstavba neprimerane zaťaží dané územie hlukom, emisiami, koncentráciou Puďí a áut a zásadne naruší pohodu a súkromie bývania v rodinných domoch na príľahlých uliciach. V návrhu navrhovateľa zároveň absentuje spôsob riešenia odhlučnenia stavieb. Podľa nášho názoru projekt nerešpektuje elementárne zásady susedského spolunažívania a zachovania pohody bývania, nezodpovedá urbanistickému ani architektonickému charakteru prostredia a pôsobí rušivo ako cudzí prvok. Takáto zmena využívania územia spôsobí negatívny dopad na už existujúce stavby — rodinné domy, keďže navrhovaná stavba vôbec nezodpovedá architektonickému a urbanistickému charakteru územia a zároveň ani nevyhovuje požiadavkám na zachovanie pohody bývania a odlišuje sa od pôvodného zámeru uvedenom v územnom pláne, kde je v textovej časti v kapitole 5. I .2 definované, že obytné územie vytvára a rešpektuje hustotu zástavby, výšku objektov a architektúru, ktorá odráža dobu ich vzniku.

Navrhovaná stavba je podľa nášho názoru v značnom nesúlade s okolitými stavbami. Máme za to, že pohoda bývania v našej nehnuteľnosti bude v značnej miere narušená priamymi pohľadmi z 12 bytov, z ktorých väčšina obytných miestností je orientovaná smerom na našu nehnuteľnosť. Umiestnením okien z obytných miestností, terás a balkónov, tak ako to je navrhnuté v predloženej projektovej dokumentácii, dochádza k priamemu narušeniu pohody a intimity bývania na susediacich pozemkoch parc. C KN č. 398/2, 398/3 a 398/4 v kat. úz. Strážany v zmysle ust. §4 ods. 2 a ust. §6 ods. I vyhlášky MŽP SR 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 (ďalej v texte len „vyhláška“). Máme za to, že povolením umiestnenia stavby bude závažným spôsobom porušená a zmenená kvalita bývania a strata súkromia príľahlých objektov rodinných domov, najmä nášho rodinného domu, ktorý trvalo obývame a tiež príľahlých parciel, ktoré trvalo užívame a ktoré nám slúžia na oddych. Okná nášho rodinného domu sú situované na všetky svetové strany a teda aj na tie, kde majú byť vybudované objekty SO 01, SO 02 a SO 03. Bytový dom SO 02 má byť vybudovaný len cca 2,67 m od hranice pozemku v našom vlastníctve. Je nepochybné, že sa vážnym spôsobom naruší intimita a súkromie bývania, lebo okná a balkóny plánovaných bytových domov sú plánované tak, že budúci majitelia bytových jednotiek budú pozerat' priamo do našej nehnuteľnosti, čo nás v značnej miere bude obmedzovať.

Z projektovej dokumentácie tiež vyplýva, že parkovacie státi pre motorové vozidlá sú umiestnené tak, že výpary z týchto áut budú okrem iného smerovať do našich okien, ktoré sa nachádzajú tak na východnej, západnej ako aj na severnej stene nášho domu, nehovoriac o narušení, respektíve strate nášho súkromia v dôsledku pohybu veľkého počtu osôb v časti novo navrhutej komunikácie v rovine okien nášho rodinného domu. Je zrejmé, že v dôsledku vyššie uvedeného bude v značnej miere narušené nielen naše súkromie, ale aj právo na zabezpečenie priameho vetrania našich obytných miestností v súlade s ust. § 17 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 z.z. Mžp SR.

V projektovej dokumentácii k stavbe absentuje riešenie oplotenia stavby, resp. odhlučnenie parkovacích miest (odstavných plôch), ktoré sú situované v bezprostrednej blízkosti nášho rodinného domu a k nemu prislúchajúcemu pozemku.

Tiež sa domnievame, že navrhovaná stavba nespĺňa okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcu z platnej legislatívy, ani to, že medzi stavbou a prístupovou komunikáciou musí byť zrealizovaná izolačná zeleň, čo vyplýva zo zásad a regulatívov umiestnenia a rozvoja obytného územia. Vo vzťahu k vymedzeniu ochranných pásiem a chránených území sa zároveň domnievame, že pri umiestnení stavby podľa návrhu navrhovateľa nie je dodržaná podmienka ochranného pásma lesa 50 m od hranice lesného porastu v zmysle ust. §10 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

Rovnako považujeme za nevyhnutné poukázať na to, že zámerom a realizáciou výstavby dvoch bytových domov a spevnených plôch komunikácie bezprostredne pri našom rodinnom dome bude dochádzať k opakovaným otrasom s následkom narušenia statiky a poškodenia a s tým súvisiaceho znehodnotenia nášho rodinného domu, pričom uvedenými okolnosťami dôjde nepochybne k zníženiu hodnoty našej nehnuteľnosti. Nadmernou výstavbou bytových jednotiek tiež dôjde k enormnému zaťaženiu životného prostredia v dôsledku zvýšenej prašnosti, výparov z motorových vozidiel, nadmerných vibrácií, produktivity a zápachu z komunálneho odpadu, zvýšeným hlukom, ako aj zvýšeným zaťažením odpadových a kanalizačných zariadení,

kontamináciou pôdy a podzemných vôd z asfaltových plôch. Tiež vo vzťahu k spôsobu odvodu dažďových vôd zo strechy objektov SO 01 a SO 02 ako aj z novo navrhovaných spevnených plôch sa domnievame, že podložie nie je schopné absorbovať takéto množstvo zrážok.

S prihliadnutím na výstavbu bytových domov a k nim prislúchajúcim parkovacím státiám existuje predpoklad, že v dôsledku uvedeného bude narušená plynulosť dopravy v danej lokalite, preto máme za to, že v rámci územného konania malo byť zabezpečené spracovanie dopravnej štúdie, ktorá by posúdila vplyv navrhovanej zástavby na výkonnosť dotknutých križovatiek.

Podľa nášho názoru zachovanie pohody bývania je v územnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je ovplyvňovaná najmä vzájomnými odstupmi stavieb, ale aj ďalšími faktormi.

Ak by aj napriek vyššie uvedenými námietkam a výhradám príslušný stavebný úrad vydal územné rozhodnutie o umiestnení požadovanej stavby, máme za to, že by došlo k porušeniu stavebného zákona, ostatných predpisov, ako aj VZN Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu.

V nadväznosti na vyššie uvedené máme za to, že navrhovaná stavba je v rozpore tak s technickými požiadavkami, ako aj územným plánom a teda navrhovaná stavba, tak ako je zdokumentovaná v predloženej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie je podľa nášho názoru v rozpore so záväznou časťou územného plánu ako aj so zásadami a regulatívami funkčného a priestorového usporiadania a preto navrhujeme, aby stavebný úrad návrhu navrhovateľa nevyhovel, územné rozhodnutie nevydal a teda územné konanie zastavil alebo zrušil.

- Stavebný úrad nevyhovel týmto námietkam

Dňa 24.10.2022 Monika Babjaková, Murgaša 17, 071 01 Michalovce , vzniesla tieto námietky:

Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Rezidencia pod Lesom na pozemku CKN č.398/4, 398/7, 1708/2,1708/4, 1754 v katastrálnom území Stráňany navrhovateľa Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 07101 Michalovce, týmto uplatňujem v rámci lehoty námietky k predmetnému územnému konaniu.

Nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia s umiestnením stavby „Rezidencia pod lesom” na parcelách C KN č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany tak ako to navrhuje navrhovateľ, a to z nasledujúceho dôvodu.

S uvedeným umiestnením stavby bezprostredne susedí pozemok, ktorého čiastočnou vlastníčkou je moja maloletá dcéra Michaela Babjaková, ktorá je účastníčkou územného konania, v mene ktorej ja ako jej matka nesúhlasím s umiestnením bytových domov na parcelách G-KN p.č. 398/4 a 398/7.

Navrhovateľ plánuje na danom území postaviť 2 bytové domy s 12 bytmi a 20 parkovacím i miestami. Takáto výstavba neprimerane zaťaží dané územie hlukom, emisiami, koncentráciou ľudí a áut a naruší pohodu a súkromie.

Plánovanou výstavbou na susednom pozemku hodnota pozemku mojej dcéry výrazne poklesne. Navrhujem, aby stavebný úrad návrhu navrhovateľa nevyhovel, územné rozhodnutie nevydal a teda územné konanie zastavil alebo zrušil.

- Stavebný úrad nevyhovel týmto námietkam

Pripomienkam dotknutých orgánov bolo vyhovené v podmienkach rozhodnutia.

Odôvodnenie:

Dňa 30.6.2021 podal navrhovateľ návrh na územné rozhodnutie na umiestnenie horeuvedenej stavby.

Pretože žiadosť nebola úplná a neboli doložené všetky podklady a stanoviská potrebné pre jej riadne a spoľahlivé posúdenie, dňa 4.8.2021 , 27.9.2021 a 29.10.2021 bol stavebník vyzvaný na doplnenie svojho návrhu a konanie bolo prerušené. Návrh bol doplnený dňa 21.12.2021.

Stavebný úrad oznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. K prerokovaniu návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na

deň 10.1.2022, o výsledku ktorého bol spísaný záznam . Na ústnom pojednávaní účastníčka konania Margita Mišľanová, SNP 5941/97C, 071 01 Michalovce okrem iného požiadala o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa, a to do 30 dní odo dňa ústneho pojednávania. Stavebný úrad vyhovel tejto žiadosti. Stavebný úrad dňa 17.3.2022 vydal rozhodnutie o umiestnení stavby, voči ktorému účastníci konania podali odvolanie. Okresný úrad Košice – Odbor výstavby a bytovej politiky svojím rozhodnutím zo dňa 28.7.2022 pod č. OU-KE-OVBP2-2022/030334-002 zrušil rozhodnutie mesta Michalovce č. V-2021/54771-Ha zo dňa 17.3.2022 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad dňa 28.9.2022 oznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Vzhľadom k tomu, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky, navrhnuté na zastavanie predmetnou stavbou, je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia a pomery v území sú jednoznačné, stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Stavebnému úradu okrem námietok účastníkov konania boli dňa 24.10.2022 doručené námietky od Ing. Slavomír Ivanko a Eva Ivanková obaja trvale bytom SNP 111, 071 01 Michalovce, Peter Jakub a Miriama Jakubová obaja trvale bytom SNP 105, 071 01 Michalovce, Viliam Tongeľ a Zuzana Tongeľová obaja trvale bytom SNP 109, 071 01 Michalovce, Ľubomír Ihnát a Ingrid Ihnátová obaja trvale bytom SNP 113, 071 01 Michalovce, Michal Podžuban a Dana Podžubanová, obaja trvale bytom SNP 103, 071 01 Michalovce a Mikuláš Bežovský, SNP 113, 071 01 Michalovce, ktorí neboli zaradení do okruhu účastníkov konania zvoleným stavebným úradom. Na základe § 14 ods. 1 správneho poriadku, kde účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že by mohol byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach dotknutý, a to až do času, kým sa nepreukáže opak, pre ktorý by vyššie menovaní mohli byť ukrátení na svojich právach. Stavebný úrad dňa 11.11.2022 im oznámil začatie územného konania. Vzhľadom k tomu, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky, navrhnuté na zastavanie predmetnou stavbou, je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia a pomery v území sú jednoznačné, stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. Zároveň správny orgán začal správne konanie vo veci priznania/nepriznania postavenia účastníka konania, ktorého výsledkom bolo vydanie 11 samostatných rozhodnutí o nepriznaní postavenia účastníka konania (sú súčasťou spisového materiálu) o nepriznaní postavenia účastníka konania, ktoré t.č. sú už právoplatné.

Stanoviská (vyjadrenia) oznámili:

- Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2022/57461-Be zo dňa 14.9.2022
- Košický samosprávny kraj pod č. 7830/2021/OSM-48288 zo dňa 16.12.2021
- Mesto Michalovce, Odbor V,MRaŽP pod č. V-53409/2021/Fr zo dňa 1.6.2021
- Mesto Michalovce, Odbor hospodárenia s majetkom pod č. 54541/2021/Mat zo dňa 4.8.2021
- Mesto Michalovce, Cestný správny orgán pod č. V-2021/54322-Be zo dňa 12.7.2021
- Okresný úrad Michalovce – Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod č. OU-MI-OCDPK-2021/013853-002 zo dňa 8.10.2021
- Ministerstvo obrany-sekcia majetku a infraštruktúry SR pod č. SEMaI-42-1095/2021 zo dňa 30.9.2021
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchranného zboru v Michalovciach pod č. ORHZ-MI1-459-001/2021 zo dňa 17.9.2021
- Okresný úrad Michalovce – Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod č. OU-MI-OCDPK-2021/012360-002 zo dňa 8.9.2021
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/010409-2 zo dňa 3.8.2021
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009659-002 zo dňa 27.7.2021
- VVS, a.s. závod Michalovce pod č. 66453/2021/O zo dňa 6.7.2021

- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009632-002 zo dňa 12.7.2021
- Krajský pamiatkový úrad Košice pod č. KPUKE-2021/14896-2/60144/PS,SB zo dňa 2.8.2021
- Správa ciest Košického samosprávneho kraja pod č. IU-2021/3371-8217 zo dňa 13.7.2021
- Okresný úrad Michalovce – odbor starostlivosti o životné prostredie pod č. OU-MI-OSZP-2021/009512-002 zo dňa 2.7.2021
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Michalovciach pod č. 2021/02325 zo dňa 16.7.2021
- Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Michalovciach pod č. ORPZ-MI-ODI1-63-128/2021 zo dňa 8.7.2021
- SPP Distribúcia, a.s. pod č. TD/NS/0506/2021/Va zo dňa 14.7.2021
- VSD, a.s. pod č. 12536/2021 zo dňa 30.7.2021
- Orange Slovensko, a.s. pod č. KE-1575/2021 zo dňa 20.7.2021
- Slovak Telekom, a.s. pod č. 6612120179 zo dňa 6.7.2021
- UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. pod č. 1168/2021 zo dňa 6.7.2021
- TaZS mesta Michalovce pod č. 1250/2021 zo dňa 23.8.2021

Námietky účastníkov konania:

Dňa 20.10.2022 účastníci konania Július Mišlan a Margita Mišľanová, obaja trvale bytom SNP 5941/97C 12, 071 01 Michalovce , ktorých právne zastupuje Mgr. Anna Horváthová, Štefániková 4, 071 01 Michalovce vzniesli tieto námietky:

Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Rezidencia pod lesom na pozemku C KN č.398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany navrhovateľa Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce, týmto ako účastníci predmetného konania uplatňujeme prostredníctvom nášho splnomocneného právneho zástupcu v rámci príslušným stavebným úradom určenej lehoty námietky k predmetnému územnému konaniu.

My, ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností vedených Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre okres Michalovce, obec Michalovce, kat. úz. Stráňany, zapísaných na LV č. 6179 ako stavby — rodinný dom súpisné číslo 5941 postavený na parc. C KN č. 398/8 a parcely registra „C” — parc. č. 398/2, č. 398/3 a č. 398/8 a teda na účely predmetného konania ako účastníci konania, nesúhlasíme s vydaním územného rozhodnutia s umiestnením stavby „Rezidencia pod lesom” na parcelách C KN Č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany tak ako to navrhuje navrhovateľ, a to z nasledujúcich dôvodov.

Z projektovej dokumentácie vypracovanej projekčnou kanceláriou C-II Projekt, so sídlom Ružová 7. 071 01 Michalovce, ktorá bola doložená navrhovateľom, vyplýva, že predmetná stavba obsahuje nasledovné objekty: SO 01 — Bytový dom č. 1 , SO 02 — Bytový dom č. 2, SO 03 — Spevnené plochy a komunikácie, SO 04 — Rozšírenie distribučnej NN sústavy, SO 05 — Odborné elektrické zariadenia, SO 06 — Vodovodnú prípojku, SO 07 — Vonkajšiu kanalizáciu.

V zmysle ust. §37 ods.1 prvá veta zák. č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte „ stavebný zákon”) podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.

V zmysle ust. §127 ods. I Občianskeho zákonníka „vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popoľčekom, dymom, plynmi, parami, prachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikat’ na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.”

V zmysle ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. MŽP SR, 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 (ďalej v texte „vyhláška“), ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m.

Predmetná lokalita, v ktorej má byť stavba umiestnená, je v zmysle Územného plánu mesta Michalovce (ďalej v texte „územný plán“) prioritne určená na výstavbu rodinných domov a teda jej funkčné využitie v zmysle územného plánu je výslovne pre plochy rodinných domov. Výstavba domov okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy pre túto lokalitu, je podmienená splnením ďalších zásad a regulatívo umiestnenia a rozvoja obytného územia. Stavby v danej lokalite, ako aj naša stavba rešpektujú požiadavku územného plánu a vytvárajú tak jednotnú a celistvú zástavbu v dotknutom území, pričom okrem iného dodržiavajú aj maximálne prípustný koeficient zastavanosti podielu plôch zastavaných stavbami. Navrhovaná stavba je však v značnom nepomere a nesúlade s okolitými stavbami.

Podľa nášho názoru, s prihliadnutím na funkčné využitie územia rodinných domov, nie je možné na predmetnej ploche umiestniť až 2 bytové domy s počtom 12 bytových jednotiek , pretože podľa nášho názoru sa tým presiahne maximálne prípustný počet bytových jednotiek na plochu, čo by bolo možné považovať za porušenie stanovených zásad a regulatívo umiestnenia a rozvoja obytného územia. Okrem vyššie uvedeného funkčného využitia územia rodinných domov sa podľa nášho názoru musí pri rozhodovaní o umiestnení stavby prihliadať aj na maximálny koeficient zastavanosti územia, ktorý je pri rodinných domoch max. 45% a pri bytových domoch max. 60%. Podľa nášho názoru predložený návrh na umiestnenie stavby tieto regulatívy nespĺňa, resp. ich závažným spôsobom porušuje a obchádza.

Z návrhu na vydanie územného rozhodnutia vyplýva, že navrhovateľ chce umiestniť 2 bytové domy s 12 bytovými jednotkami vrátane ostatných objektov na pozemku, ktorého výmera, najmä šírka, sa zhoduje s výmerou nášho pozemku, ako aj výmerami susediacich pozemkov, pričom na každom zo susediacich pozemkov v danej lokalite sa spravidla nachádza iba jeden rodinný dom, t.j. jedna bytová jednotka. Už len z vyššie uvedeného vyplýva, že v prípade stavby „Rezidencia pod lesom“ sa jedná o nadmernú výstavbu bytových jednotiek, ktorou dôjde k narušeniu doterajšej harmónie a podmienok na pokojné a nerušené bývanie, pričom takéto nadmerné zahustenie výstavby v danej lokalite naruší najmä architektonický ráz ulice SNP (kde sa nachádzajú iba rodinné domy), keďže daná výstavba je proti vôli konceptu predmetnej obytnej zóny. V neposlednom rade máme za to, že navrhovaná stavba podstatne zatieni našu nehnuteľnosť, najmä pozemok nachádzajúci sa za domom, ktorý slúži ako záhrada a najmä priestor určený na oddych, a tiež výrazným spôsobom naruší naše súkromie a zároveň zhorší kvalitu bývania z dôvodu blízkosti, nedostatku svetla a priameho pohľadu z bytov do nášho rodinného domu a záhrady.

Plánovanú výstavbu možno podľa nášho názoru považovať za malé sídlisko uprostred územia rodinných domov, pričom územný plán nepripúšťa budovanie sídlisk na území rodinných domov. Takáto výstavba neprimerane zaťažuje dané územie hlukom, emisiami, koncentráciou Puďí a áut a zásadne naruší pohodu a súkromie bývania v rodinných domoch na príľahlých uliciach. V návrhu navrhovateľa zároveň absentuje spôsob riešenia odhlučnenia stavieb. Podľa nášho názoru projekt nerešpektuje elementárne zásady susedského spolunažívania a zachovania pohody bývania, nezodpovedá urbanistickému ani architektonickému charakteru prostredia a pôsobí rušivo ako cudzí prvok. Takáto zmena využívania územia spôsobí negatívny dopad na už existujúce stavby — rodinné domy, keďže navrhovaná stavba vôbec nezodpovedá architektonickému a urbanistickému charakteru územia a zároveň ani nevyhovuje požiadavkám na zachovanie pohody bývania a odlišuje sa od pôvodného zámeru uvedenom v územnom pláne, kde je v textovej časti v kapitole 5. I .2 definované, že obytné územie vytvára a rešpektuje hustotu zástavby, výšku objektov a architektúru, ktorá odráža dobu ich vzniku.

Navrhovaná stavba je podľa nášho názoru v značnom nesúlade s okolitými stavbami. Máme za to, že pohoda bývania v našej nehnuteľnosti bude v značnej miere narušená priamymi pohľadmi z 12 bytov, z ktorých väčšina obytných miestností je orientovaná smerom na našu nehnuteľnosť. Umiestnením okien z obytných miestností, terás a balkónov, tak ako to je navrhnuté v predloženej projektovej dokumentácii, dochádza k priamemu narušeniu pohody a intimity bývania na susediacich pozemkoch parc. C KN č. 398/2, 398/3 a 398/4 v kat. úz. Strážany v zmysle ust. §4 ods. 2 a ust. §6 ods. 1 vyhlášky MŽP SR 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 (ďalej v texte len „vyhláška“). Máme za to, že povolením umiestnenia stavby bude závažným spôsobom porušená a zmenená kvalita bývania a strata súkromia príľahlých objektov rodinných domov, najmä nášho rodinného domu, ktorý trvalo obývame a tiež príľahlých parciel, ktoré trvalo užívame a ktoré nám slúžia na oddych. Okná nášho rodinného domu sú situované na všetky svetové strany a teda aj na tie, kde majú byť vybudované objekty SO 01, SO 02 a SO 03. Bytový dom SO 02 má byť vybudovaný len cca 2,67 m od hranice pozemku v našom vlastníctve. Je

nepochybné, že sa vážnym spôsobom naruší intimita a súkromie bývania, lebo okná a balkóny plánovaných bytových domov sú plánované tak, že budúci majitelia bytových jednotiek budú pozerat' priamo do našej nehnuteľnosti, čo nás v značnej miere bude obmedzovať.

Z projektovej dokumentácie tiež vyplýva, že parkovacie státi pre motorové vozidlá sú umiestnené tak, že výpary z týchto áut budú okrem iného smerovať do našich okien, ktoré sa nachádzajú tak na východnej, západnej ako aj na severnej stene nášho domu, nehovoriac o narušení, respektíve strate nášho súkromia v dôsledku pohybu veľkého počtu osôb v časti novo navrhutej komunikácie v rovine okien nášho rodinného domu. Je zrejmé, že v dôsledku vyššie uvedeného bude v značnej miere narušené nielen naše súkromie, ale aj právo na zabezpečenie priameho vetrania našich obytných miestností v súlade s ust. § 17 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 z.z. Mžp SR.

V projektovej dokumentácii k stavbe absentuje riešenie oplatenia stavby, resp. odhlučnenie parkovacích miest (odstavných plôch), ktoré sú situované v bezprostrednej blízkosti nášho rodinného domu a k nemu prislúchajúcemu pozemku.

Tiež sa domnievame, že navrhovaná stavba nespĺňa okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcu z platnej legislatívy, ani to, že medzi stavbou a prístupovou komunikáciou musí byť zrealizovaná izolačná zeleň, čo vyplýva zo zásad a regulatívov umiestnenia a rozvoja obytného územia. Vo vzťahu k vymedzeniu ochranných pásiem a chránených území sa zároveň domnievame, že pri umiestnení stavby podľa návrhu navrhovateľa nie je dodržaná podmienka ochranného pásma lesa 50 m od hranice lesného porastu v zmysle ust. §10 zákona NR SR č. 326/2005 Z.z. o lesoch.

Rovnako považujeme za nevyhnutné poukázať na to, že zámerom a realizáciou výstavby dvoch bytových domov a spevnených plôch komunikácie bezprostredne pri našom rodinnom dome bude dochádzať k opakovaným otrasom s následkom narušenia statiky a poškodenia a s tým súvisiaceho znehodnotenia nášho rodinného domu, pričom uvedenými okolnosťami dôjde nepochybne k zníženiu hodnoty našej nehnuteľnosti. Nadmernou výstavbou bytových jednotiek tiež dôjde k enormnému zaťaženiu životného prostredia v dôsledku zvýšenej prašnosti, výparov z motorových vozidiel, nadmerných vibrácií, produktivity a zápachu z komunálneho odpadu, zvýšeným hlukom, ako aj zvýšeným zaťažením odpadových a kanalizačných zariadení, kontamináciou pôdy a podzemných vôd z asfaltových plôch. Tiež vo vzťahu k spôsobu odvodu dažďových vôd zo strechy objektov SO 01 a SO 02 ako aj z novo navrhovaných spevnených plôch sa domnievame, že podložie nie je schopné absorbovať takéto množstvo zrážok.

S prihliadnutím na výstavbu bytových domov a k nim prislúchajúcim parkovacím státiám existuje predpoklad, že v dôsledku uvedeného bude narušená plynulosť dopravy v danej lokalite, preto máme za to, že v rámci územného konania malo byť zabezpečené spracovanie dopravnej štúdie, ktorá by posúdila vplyv navrhovanej zástavby na výkonnosť dotknutých križovatiek.

Podľa nášho názoru zachovanie pohody bývania je v územnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je ovplyvňovaná najmä vzájomnými odstupmi stavieb, ale aj ďalšími faktormi.

Ak by aj napriek vyššie uvedenými námietkam a výhradám príslušný stavebný úrad vydal územné rozhodnutie o umiestnení požadovanej stavby, máme za to, že by došlo k porušeniu stavebného zákona, ostatných predpisov, ako aj VZN Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu.

V nadväznosti na vyššie uvedené máme za to, že navrhovaná stavba je v rozpore tak s technickými požiadavkami, ako aj územným plánom a teda navrhovaná stavba, tak ako je zdokumentovaná v predloženej projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie je podľa nášho názoru v rozpore so záväznou časťou územného plánu ako aj so zásadami a regulatívami funkčného a priestorového usporiadania a preto navrhujeme, aby stavebný úrad návrhu navrhovateľa nevyhovet, územné rozhodnutie nevydal a teda územné konanie zastavil alebo zrušil.

Stanovisko stavebného úradu k námietkam Júliusa Mišlana a Margity Mišľanovej, ktorých právne zastupuje Mgr. Anna Horváthová:

Mesto Michalovce má spracovaný ÚPN Mesta Michalovce, preto správny orgán v predmetnom konaní posúdil predloženú projektovú dokumentáciu v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce.

Navrhovaná výstavba sa nachádza v lokalite katastrálneho územia Strážany na Ulici SNP, pre ktorú platí z vyššie citovaného VZN č.107/2008 nasledovné:

V zmysle § 4 bodu 2. písm. E sú pre dané územie určené tieto regulatívy:

E. Funkčné územie rodinných domov regulatív (R4)

Funkčné využitie: bývanie v rodinných domoch a vilách prípustné sú:

1. Rodinné domy, vily a bytové domy s maximálnym počtom 6 b.j.
2. Pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia.
3. Garáže pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov a verejné parkoviská.

V zmysle § 5 bodu 3.11. Výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

- počet podlaží, maximálne osem nadzemných podlaží,
- potrebný počet garáží a alebo parkovacích miest budovať ako súčasť bytového domu alebo riešiť potrebný počet garáží alebo parkovacích miest na pozemku investora stavby v zmysle STN.

Správny orgán, na základe vyššie citovaných častí z platného VZN č.107/2008 konštatuje, že predložený návrh je v súlade s Územným plánom mesta Michalovce, kde v záväznej časti Územného plánu mesta Michalovce, pri funkčnom využití územia rodinných domov (R4) sú prípustné o.i. aj bytové domy s maximálnym počtom 6 bytových jednotiek (Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce).

Zároveň v bode 3. Zásady a regulatívy umiestnenia a rozvoja obytného územia je v bode č. 3.11 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce uvedené, že výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

- počet podlaží max. 8 nadzemných podlaží a potrebný počet garáží alebo parkovacích miest budovať ako súčasť bytového domu alebo riešiť potrebný počet garáží alebo parkovacích miest na pozemku investora v zmysle STN. Zároveň treba uviesť, že Územný plán mesta Michalovce stanovuje regulatívy tak ako je to vyššie uvedené, pričom nestanovuje koľko bytových domov je možné umiestniť na plochách, ktoré majú určené funkčné využitie rodinných domov (R4).

Stavebný úrad zastáva právny názor opierajúci sa o vyššie uvedené, že predmetná výstavba bytových domov nie je v rozpore s citovaným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce. Rovnaký právny názor má aj Okresný úrad Košice-odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý vo svojom rozhodnutí č. OU-KE-OVBP2-2022/030334-002 zo dňa 28.7.2022, kedy zrušil rozhodnutie mesta Michalovce č. V-2021/54771-Ha zo dňa 17.3.2022 vo veci: Územné konanie o umiestnení stavby „Rezidencia pod Lesom“, na pozemkoch register „C“ parc. č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 k.ú. Strážany navrhovateľa: Štefana Ivanka, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce a vec vrátil na nové prejednanie, kde okrem iného je uvedené aj: „V predmetnom konaní stavebný úrad umiestnil navrhované stavby v súlade s platným a schváleným územným plánom“:

Stavebný úrad sa dôsledne zaoberal návrhom spolu s predloženou projektovou dokumentáciou podľa § 37 ods.2 stavebného zákona, kde 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 ods.1 § 37 stavebného zákona a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území.

Stavebný úrad posúdil či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré stanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody.

Stavebný úrad podľa § 37 ods.3 stavebného zákona v územnom konaní zabezpečil pre riadne a spoľahlivé posúdenie stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a posúdil ich vzájomný súlad.

Vzhľadom na predložené kladné stanoviská dotknutých orgánov a zabezpečený súlad s územnoplánovacou dokumentáciou mesta je zrejmé, že navrhovaný projekt nie je v rozpore so stavebným zákonom, rovnako s

vyhláškou 532/2002 Z.z., a citovaným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce.

Stavebný úrad mal k dispozícii v územnom konaní pre riadne a spoľahlivé posúdenie okrem projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala odborne spôsobilá osoba v zmysle § 45 a §46 stavebného zákona aj stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov i štátnej správy a organizácií, kde posúdil ich vzájomný súlad (kladné vyjadrenia resp. stanoviská), projekt požiarnej ochrany, z ktorého je zrejmé, že navrhované bytové domy z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti rešpektujú zásady protipožiarnej bezpečnosti obsiahnuté v platných vyhláškach a normách, a v požiarnej nebezpečnej priestore sa nenachádzajú iné stavby ani iné susedné požiarne úseky a súčasne požiarne nebezpečný priestor nezasahuje do susedných neriešených parciel iných vlastníkov.

Stavba RD Mišľanových je vo vzdialenosti 20,68 m od bytového domu SO 01. Súčasťou riadneho a spoľahlivého posúdenia bolo aj posúdenie svetlotechnických podmienok, kde bolo zistené, že posudzované obytné priestory navrhovaných bytových domov z hľadiska doby preslnenia vyhovujú podmienkam STN 73 4301 – Budovy na bývanie a vyhovujú aj z hľadiska denného osvetlenia budov podmienkam STN 730580:2000 – Denné osvetlenie budov.

Stavebný úrad pri posúdení umiestnenia samotnej stavby a jej začlenení do územia vychádzal zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce a zistil, že:

- Umiestnenie samotnej stavby a jej začlenení do územia (Bytové domy) sú rešpektované všeobecne záväzné právne predpisy chrániace verejné záujmy,
- Umiestnením samotnej stavby nie je zaťažené okolie nad prípustnú mieru
- Umiestnením bytových domov, ich samotnej stavby nie je ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príslušných pozemných komunikáciách
- Umiestnenie stavby zodpovedá urbanistickému a architektonickému charakteru daného prostredia.
- Umiestnením stavby je zároveň rešpektovaná požiadavka na zachovanie pohody bývania, hoci pojem „pohoda bývania“ nie je ani definovaná v stavebnom zákone, ani v jeho vykonávacích predpisoch.
- Pohoda bývania v danom území by mohla byť ovplyvňovaná najmä vzájomnými odstupmi stavieb, ktoré stavebný úrad preskúmal (osadenie stavby, projekt požiarnej ochrany) a prihliadal aj na zásadu proporcionality medzi oprávnenými záujmami navrhovateľa-stavebníka a vlastníkov susedných pozemkov a stavieb.
- Zároveň je potrebné v rámci vzájomných odstupov uviesť že, rodinný dom manželov Mišľanových sa nachádza od plánovaného bytového domu SO 01 vo vzdialenosti 20.68 m.
- Nie, je možné vzhľadom na vyššie uvedené chápať pojem „ pohoda bývania“ pre účely územného konania o umiestnení stavby, ako skutočnosť, ktorú vníma vlastník nehnuteľnosti susediacej s budúcou stavbou vychádzajúc z jeho subjektívnych pocitov.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že predložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie nie je v rozpore:

- so zákonom č.50/1976Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, stavebný zákon
- s citovaným Všeobecne záväzným nariadením mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce
- a ani v rozpore s Vyhláškou 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a menovite podľa :
 - a) § 4 ods. 2, ktorý hovorí o umiestnení stavby,
 - b) § 6 ods.1, ktorý hovorí o odstupoch stavieb, na ktoré sa odvolávajú účastníci konania.
 - c) Zároveň treba uviesť, že odstupové vzdialenosti sa neurčujú podľa ust. §6 ods.3 vyhl.č. 532/2002 Z.Z. pri stavbách bytových domov. Ďalej treba uviesť, že nie je možné stavby umiestňovať tak, aby nesplňali kritéria, ktoré sú v cit. ust. uvedené.

Splnenie týchto kritérií je verejným záujmom v zmysle citovaného zákona a verejný záujem v tomto chráni príslušný správny orgán, ktorým je v tomto prípade stavebný úrad a predovšetkým dotknuté orgány podľa §126 ods.1 v spojení s ust. §140a stavebného zákona.

V tomto prípade sa vyjadrili k návrhu všetky do úvahy prichádzajúce orgány a ich vyjadrenia a stanoviska boli kladné, ich pripomienky boli zapracované do podmienok pre umiestnenie stavby a jej projektovú prípravu. Správny orgán, na základe predložených stanovísk dotknutých orgánov a po meritórnom posúdení námietok konštatuje, že umiestnením navrhovanej stavby:

- nedôjde ani k tomu, žeby boli dotknuté nejaké subjektívne práva odvolateľov,
- a zvlášť, umiestnením stavby nebude znemožnené užívanie ich pozemkov na účel, na ktorý sú určené.

Pokiaľ účastník konania tvrdí, že bude narušená jeho „pohoda bývania“ navrhovanou stavbou, jeho všeobecné tvrdenie nestačí. Na ochranu svojich subjektívnych práv má účastník konania v územnom konaní práva a povinnosti. Keďže namietajúci účastník konania nekonkretizoval v čom vidí porušenie svojich subjektívnych práv a súčasne nepredložil fakty ani dôkazy svojich tvrdení správny orgán ich nemohol vyhodnotiť.

V závere treba uviesť, že podľa § 39a odsek (1) Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Ďalej v odseku (2) v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia 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.

K námietke, že medzi stavbou a prístupovou komunikáciou musí byť zrealizovaná izolačná zeleň, čo vyplýva zo zásad a regulatívov umiestnenia obytného územia treba uviesť: V §5 bode 3 VZN Mesta Michalovce č.107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce je uvedený: „ 3.4. Výstavbu rodinných domov, pozdĺž prístupovej komunikácie v smere na cvičisko Biela Hora, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

- rodinné domy môžu byť samostatne stojace, alebo dvojdomy, ktorých priečelie musí byť osadené od okraja prístupovej komunikácie min. 7m,

- medzi rodinným domom a prístupovou komunikáciou musí byť zrealizovaná izolačná zeleň.“

Z uvedeného vyplýva, že daný bod 3.4 sa vzťahuje na RD, ktoré sú postavené pozdĺž prístupovej komunikácie v smere na cvičisko Biela Hora.

Pre danú lokalitu, kde sa plánuje výstavba bytových domov sa vzťahuje bod 3.5 VZN Mesta Michalovce č.107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce.

K námietke vymedzeniu ochranných pásiem a chránených území sa zároveň domievame, že pri umiestnení stavby podľa návrhu navrhovateľa nie je dodržaná podmienky ochranného pásma lesa 50 m od hranice lesného porastu v zmysle ust. §10 zákona NR SR č. 326/2025 Zz. o lesoch, Stavebný úrad uvádza, že v zmysle platného územného plánu mesta Michalovce, ochranné pásmo lesa Biela Hora nezasahuje do pozemkov na ktorých je plánovaná vyššie uvedená výstavba.

K námietke spôsobu odvodu dažďových vôd zo strechy objektov SO 01 a SO 02 ako aj z novo navrhovaných spevnených plôch sa domievame, že podlažie nie je schopné absorbovať také množstvo zrážok, Stavebný úrad uvádza, že podľa projektovej dokumentácie dažďové vody zo striech stavebných objektov SO 01 a SO 02 budú zvedené na terén. Spevnené plochy pod parkovacími miestami sú navrhnuté zatravnovacími doskami EURA MAXI, ktorá sa používa ako náhrada betónových tvárnic. Tieto dosky zabezpečujú zatravnenie parkovacej plochy až do 95%. Navrhovaná stavba spĺňa požiadavky na ochranu životného prostredia ako takého, čo vyplýva zo súhlasných vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré predložil navrhovateľ a ktoré sa vyjadrovali k dokumentácii stavby pre územné konanie, predloženej v územnom konaní, ktorá je vypracovaná odborne spôsobilou osobou podľa § 45 ods.1 písm. a), ods.2 písm. b) v spojení s § 46 stavebného zákona.

K námietke, že plánovanú výstavbu možno podľa nášho názoru považovať za malé sídlisko uprostred územia rodinných domov, pričom územný plán nepripúšťa budovanie sídlisk na území rodinných domov, stavebný úrad uvádza, že pojem „sídlisko“ ustanovenia stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov nedefinujú. Tento pojem je pojmom tzv. „socialistickej výstavby“, kedy sa sídliská stavali na základe základných ukazovateľov systému komplexnej bytovej výstavby, ktorá bola charakteristická priestorovo koncentrovanou, početne veľkou kapacitnou výstavbou bytov pre 1000 a viac obyvateľov, vrátane technického a občianskeho vybavenia. Bytové domy, pokiaľ návrh je v súlade s regulatívami ÚPN môžu byť navrhované aj ako satelity v rodinnej zástavbe, za podmienok splnenia verejného záujmu.

Stavebný úrad sa oprel pri svojom rozhodovaní aj o vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré chránia verejné záujmy z rôznych oblastí, ktoré boli územnom konaní predložené a mali kladný charakter k navrhovanej stavbe. Takéto vyjadrenia, stanoviská orgánov štátnej správy a samosprávy chránia verejný záujem z rôznych oblastí, ktoré správnym orgánom boli aj rozvedené v jeho odôvodnení rozhodnutia z akých oblastí chránia verejné záujmy. Taktiež je potrebné tunajším úradom uviesť, že podstatou územného konania o umiestnení stavby je hmotno – priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia, a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosti o životné prostredie) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§ 126 ods. 1 stavebného zákona), a ktorých stanoviská (§ 140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Umiestnenie stavby navrhuje projektant, navrhuje aj jej architektonické riešenie, zodpovedá za splnenie požiadaviek verejného záujmu. Projektant predmetnej stavby je autorizovaný stavebný inžinier, ktorý architektonicky stvára predstavy navrhovateľa pri dodržaní požiadaviek na ochranu a tvorbu krajiny, urbanistické podmienky v území ako aj zastavovacie podmienky územného plánu. Územné konanie o umiestnení stavby je návrhovým konaním, stavebný úrad koná na základe predloženého návrhu navrhovateľa. Zároveň uvedené doložené stanoviská dotknutých orgánov a organizácii spĺňajú aj požiadavky urbanistické, hygienické, životného prostredia a požiarnej bezpečnosti, ktoré chránia verejné záujmy. Z uvedeného vyplýva, že stavebné úrady postupujú v konaní na základe vyššie doložených stanovísk dotknutých orgánov ako aj organizácií a na základe týchto podkladov aj zistia, že umiestnenie stavby a jej odstupy od susedných pozemkov a susedných stavieb vyhovujú kritériám ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z.z. a taktiež, že stavba spĺňa požiadavky umiestnenia podľa ustanovení stavebného zákona, ustanovenia vyhl. č. 532/2002 Z.z. a osobitných predpisov.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že samotným umiestnením stavby ešte nemôžu byť dotknuté nejaké práva účastníkov konania, keďže táto ešte nie je „konkrétna“, daným návrhom sú stanovené len podmienky, aké parametre môže mať (odstupové, priestorové a výškové).

V neposlednom rade, na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné ešte realizovať stavbu, keďže realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia.

Navrhovaná stavba spĺňa požiadavky na ochranu životného prostredia ako takého, čo vyplýva zo súhlasných vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré predložil navrhovateľ a ktoré sa vyjadrovali k dokumentácii stavby pre územné konanie, predloženej v územnom konaní, ktorá je vypracovaná odborne spôsobilou osobou podľa § 45 ods.1 písm.a), ods.2 písm. b) v spojení s § 46 stavebného zákona.

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany, ktorý sa vyjadroval o.i. k určaniu odstupových vzdialeností stavby, ktoré vyhodnotil ako vyhovujúce.

Súčasťou projektu je aj riešenie statickej dopravy s príslušnou STN, k umiestneniu stavby sa vyjadroval aj cestný správny orgán záväzným stanoviskom č. V-2021/54322-Be zo dňa 12.7.2021 a pod č. V-2022/57461-Be zo dňa 14.9.2022.

K projektovej dokumentácii bolo predložené aj posúdenie svetlotechnických pomerov stavby, podľa ktorého je umiestnenie samotnej stavby vyhovujúce a spĺňa príslušné normové parametre.

Dňa 24.10.2022 Monika Babjaková, Murgaša 17, 071 01 Michalovce , vzniesla tieto námietky:

Na základe Oznámenia o začatí územného konania vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Rezidencia pod Lesom na pozemku CKN č.398/4, 398/7, 1708/2,1708/4, 1754 v katastrálnom území Stráňany navrhovateľ a Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 07101 Michalovce, týmto uplatňujem v rámci lehoty námietky k predmetnému územnému konaniu.

Nesúhlasím s vydaním územného rozhodnutia s umiestnením stavby „Rezidencia pod lesom” na parcelách C KN č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 v kat. úz. Stráňany tak ako to navrhuje navrhovateľ, a to z nasledujúceho dôvodu.

S uvedeným umiestnením stavby bezprostredne susedí pozemok, ktorého čiastočnou vlastníčkou je moja maloletá dcéra Michaela Babjaková, ktorá je účastníčkou územného konania, v mene ktorej ja ako jej matka nesúhlasím s umiestnením bytových domov na parcelách G-KN p.č. 398/4 a 398/7.

Navrhovateľ plánuje na danom území postaviť 2 bytové domy s 12 bytmi a 20 parkovacím i miestami. Takáto výstavba neprimerane zaťaží dané územie hlukom, emisiami, koncentráciou ľudí a áut a naruší pohodu a súkromie.

Plánovanou výstavbou na susednom pozemku hodnota pozemku mojej dcéry výrazne poklesne. Navrhujem, aby stavebný úrad návrhu navrhovateľ a nevyhovelo, územné rozhodnutie nevydal a teda územné konanie zastavil alebo zrušil.

Stanovisko stavebného úradu k námietkam Moniky Babjakovej:

Mesto Michalovce má spracovaný ÚPN Mesta Michalovce, preto správny orgán v predmetnom konaní posúdil predloženú projektovú dokumentáciu v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce.

Navrhovaná výstavba sa nachádza v lokalite katastrálneho územia Stráňany na Ulici SNP, pre ktorú platí z vyššie citovaného VZN č.107/2008 nasledovné:

V zmysle § 4 bodu 2. písm. E sú pre dané územie určené tieto regulatívy:

E. Funkčné územie rodinných domov regulatív (R4)

Funkčné využitie: bývanie v rodinných domoch a vilách prípustné sú:

1. Rodinné domy, vily a bytové domy s maximálnym počtom 6 b.j.
2. Pre obsluhu územia slúžiace športové zariadenia.
3. Garáže pre osobné automobily na pozemkoch rodinných domov a verejné parkoviská.

V zmysle § 5 bodu 3.11. Výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

- počet podlaží, maximálne osem nadzemných podlaží,
- potrebný počet garáží a alebo parkovacích miest budovať ako súčasť bytového domu alebo riešiť potrebný počet garáží alebo parkovacích miest na pozemku investora stavby v zmysle STN.

Správny orgán, na základe vyššie citovaných častí z platného VZN č.107/2008 konštatuje, že predložený návrh je v súlade s Územným plánom mesta Michalovce, kde v záväznej časti Územného plánu mesta Michalovce, pri funkčnom využití územia rodinných domov (R4) sú prípustné o.i. aj bytové domy s maximálnym počtom 6 bytových jednotiek (Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce).

Zároveň v bode 3. Zásady a regulatívy umiestnenia a rozvoja obytného územia je v bode č. 3.11 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce uvedené, že výstavbu bytových domov, okrem všeobecných technických podmienok pre výstavbu vyplývajúcich z platnej legislatívy, podmieniť splnením týchto regulatívov:

- počet podlaží max. 8 nadzemných podlaží a potrebný počet garáží alebo parkovacích miest budovať ako súčasť bytového domu alebo riešiť potrebný počet garáží alebo parkovacích miest na pozemku investora v zmysle STN. Zároveň treba uviesť , že Územný plán mesta Michalovce stanovuje regulatívy tak ako je to

vyššie uvedené, pričom nestanovuje koľko bytových domov je možné umiestniť na plochách, ktoré majú určené funkčné využitie rodinných domov (R4).

Stavebný úrad zastáva právny názor opierajúci sa o vyššie uvedené, že predmetná výstavba bytových domov nie je z rozpore s citovaným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Michalovce. Rovnaký právny názor má aj Okresný úrad Košice-odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý vo svojom rozhodnutí č. OU-KE-OVBP2-2022/030334-002 zo dňa 28.7.2022, kedy zrušil rozhodnutie mesta Michalovce č. V-2021/54771-Ha zo dňa 17.3.2022 vo veci: Územné konanie o umiestnení stavby „Rezidencia pod Lesom“, na pozemkoch register „C“ parc. č. 398/4, 398/7, 1708/2, 1708/4, 1754 k.ú. Strážany navrhovateľa: Štefana Ivanka, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce a vec vrátil na nové prejednanie, kde okrem iného je uvedené aj: „*V predmetnom konaní stavebný úrad umiestnil navrhované stavby v súlade s platným a schváleným územným plánom*“:

Stavebný úrad sa oprel pri svojom rozhodovaní aj o vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré chránia verejné záujmy z rôznych oblastí, ktoré boli územnom konaní predložené a mali kladný charakter k navrhovanej stavbe. Takéto vyjadrenia, stanoviská orgánov štátnej správy a samosprávy chránia verejný záujem z rôznych oblastí, ktoré správnym orgánom boli aj rozvedené v jeho odôvodnení rozhodnutia z akých oblastí chránia verejné záujmy. Taktiež je potrebné tunajším úradom uviesť, že podstatou územného konania o umiestnení stavby je hmotno – priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia, a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosti o životné prostredie) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§ 126 ods. 1 stavebného zákona), a ktorých stanoviská (§ 140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Umiestnenie stavby navrhuje projektant, navrhuje aj jej architektonické riešenie, zodpovedá za splnenie požiadaviek verejného záujmu. Projektant predmetnej stavby je autorizovaný stavebný inžinier, ktorý architektonicky stvára predstavy navrhovateľa pri dodržaní požiadaviek na ochranu a tvorbu krajiny, urbanistické podmienky v území ako aj zastavovacie podmienky územného plánu. Územné konanie o umiestnení stavby je návrhovým konaním, stavebný úrad koná na základe predloženého návrhu navrhovateľa. Zároveň uvedené doložené stanoviská dotknutých orgánov a organizácii spĺňajú aj požiadavky urbanistické, hygienické, životného prostredia a požiarnej bezpečnosti, ktoré chránia verejné záujmy. Z uvedeného vyplýva, že stavebné úrady postupujú v konaní na základe vyššie doložených stanoviská dotknutých orgánov ako aj organizácii a na základe týchto podkladov aj zistia, že umiestnenie stavby a jej odstupy od susedných pozemkov a susedných stavieb vyhovujú kritériám ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z.z. a taktiež, že stavba spĺňa požiadavky umiestnenia podľa ustanovení stavebného zákona, ustanovenia vyhl. č. 532/2002 Z.z. a osobitných predpisov.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že samotným umiestnením stavby ešte nemôžu byť dotknuté nejaké práva účastníkov konania, keďže táto ešte nie je „konkrétna“, daným návrhom sú stanovené len podmienky, aké parametre môže mať (odstupové, priestorové a výškové).

V neposlednom rade, na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné ešte realizovať stavbu, keďže realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia.

Navrhovaná stavba spĺňa požiadavky na ochranu životného prostredia ako takého, čo vyplýva zo súhlasných vyjadrení a stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré predložil navrhovateľ a ktoré sa vyjadrovali k dokumentácii stavby pre územné konanie, predloženej v územnom konaní, ktorá je vypracovaná odborne spôsobilou osobou podľa § 45 ods.1 písm. a), ods.2 písm. b) v spojení s § 46 stavebného zákona.

Súčasťou projektovej dokumentácie je aj Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany, ktorý sa vyjadroval o. i. k určení odstupových vzdialeností stavby, ktoré vyhodnotil ako vyhovujúce.

Súčasťou projektu je aj riešenie statickej dopravy s príslušnou STN, k umiestneniu stavby sa vyjadroval aj cestný správny orgán záväzným stanoviskom č. V-2021/54322-Be zo dňa 12.7.2021 a pod č. V-2022/57461-Be zo dňa 14.9.2022.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad zastáva právny názor, že umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení 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. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- Štefan Ivanko, Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, Ministerstvo obrany SR, Ing. Stanislav Babjak, Elena Babjaková, Michaela Babjaková, Marianna Verešová, Alexander Babjak, Košický samosprávny kraj, odbor správy majetku, Mgr. Anna Horváthová, Námiety účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Upozornenie:

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

Poučenie o odvolaní:

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie, v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na mesto Michalovce - Mestský úrad v Michalovciach, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

Mgr. Miroslav DUFINEC
primátor mesta

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta/obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 59 písm. a ods. 1 vo výške 40.00 € bol zaplatený dňa 30.6.2021.

Príloha pre navrhovateľa:

- overená projektová dokumentácia pre územné konanie

Doručí sa:

Účastníci konania sú oboznámení o začatí územného konania verejnou vyhláškou podľa § 36 ods.4 stavebného zákona (na úradnej tabuli Mesta Michalovce, na elektronickej tabuli Mesta Michalovce www.michalovce.sk ako aj na centrálnej elektronickej tabuli portálu www.cuet.slovensko.sk)

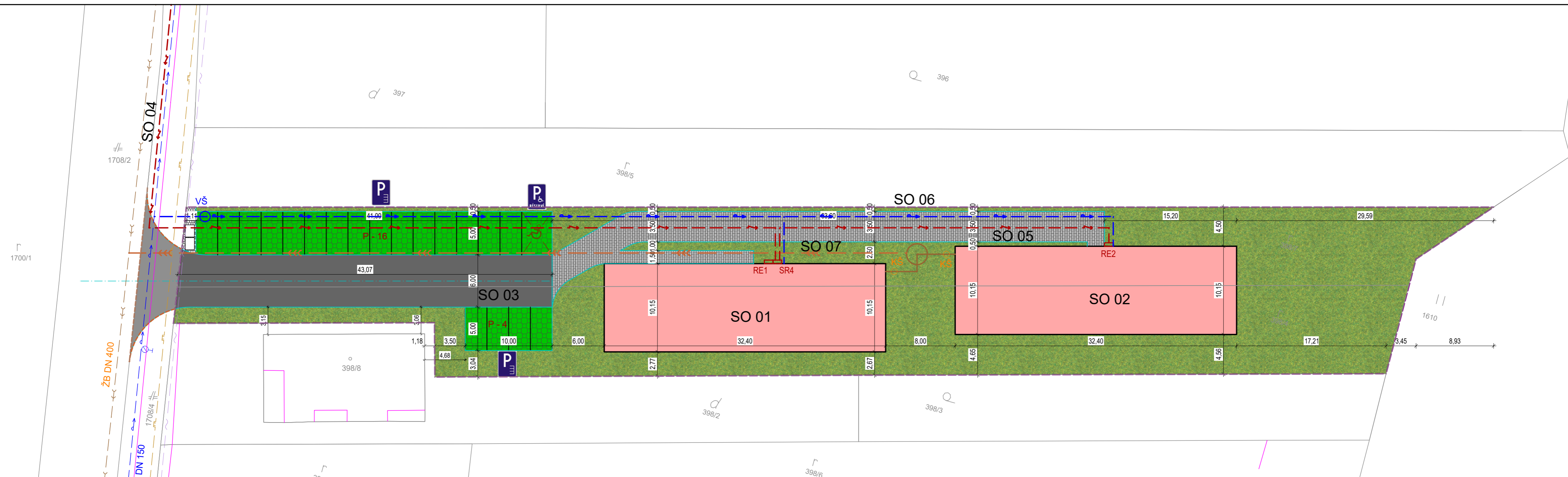
1. Štefan Ivanko, J. Palkoviča 4, 071 01 Michalovce
2. Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
3. Ministerstvo obrany SR, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
4. Ing. Stanislav Babjak, Škultétyho 1924/4, 075 01 Trebišov
5. Elena Babjaková, K. Kuzmányho 1893/3, 071 01 Michalovce
6. Michaela Babjaková, J. Murgaša 1322/17, 071 01 Michalovce
7. Marianna Verešová, Saleziánov 1284/8, 071 01 Michalovce
8. Alexander Babjak, Spodní 682/24, 602 00 Brno 2
9. Mgr. Anna Horváthová, Štefánikova 4, 071 01 Michalovce
10. Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
11. Vlastníci pozemku register "E" parc. č. 5290/2 katastrálne územie Strážany evidovaného na LV č. 7256

dotknuté orgány

12. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Hviezdoslavova 50, 071 01 Michalovce
13. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
14. SPP - distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA s. r. o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
16. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
17. Orange Slovensko a.s., Metodova 8 8, 821 08 Bratislava
18. Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o ŽP, Nám. slobody 1, 071 01 Michalovce
19. Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor, Sama Chalupku 18, 071 01 Michalovce
20. Mesto Michalovce - Cestný správny orgán, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
21. Mesto Michalovce - Odbor V,MRaŽP referát ÚP, Námestie osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce
22. Okresný úrad Michalovce, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Námestie slobody 1, 071 01 Michalovce
23. Technické a záhradnícke služby mesta Michalovce, Partizánska 55, 071 01 Michalovce
24. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 040 01 Košice
25. Správa ciest Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
26. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

na vedomie

27. Ing.arch. Martin Štofira, Dukelských hrdinov 2201/16, 069 01 Snina



Legenda :

- Riešené stavebné objekty bytových domov - 328,87 m² + 328,87 m²
- Hranica parciel C-KN
- Hranica pozemku investora - 2578 m²
- Hranica riešeného územia mimo pozemok investora - 48,54 m²
- Novo navrhované komunikácie s asfaltovým krytom - 259,22 m²
- Novo navrhované spevnené plochy (zámková dlažba) - 254,47 m²
- Odstavné plochy - zatravnňovacie dosky - 255,00 m²
- Koše na komunálny odpad - 7,12 m²
- Zeleň - 1145,33 m²
- Existujúca verejná vodovodná sieť PVC DN 150 mm
- Existujúca verejná kanalizácia ŽB DN 400
- Existujúci strednotlaký rozvod plynu D100
- Existujúce telekomunikačné a oznamovacie vedenie
- Novo navrhovaná kanalizačná šachta DN 400
- Novo navrhovaná spláškova gravitačná kanalizácia PVC DN 300
- Novo navrhovaná spláškova tlaková kanalizácia HDPE DN 80
- Novo navrhovaná vodovodná šachta DN 1000
- Novo navrhovaná vodovodná prípojka
- Existujúci podzemný hydrant
- Novo navrhované rozšírenie NN distribučnej siete
- Novo navrhované odberné elektrické zariadenia

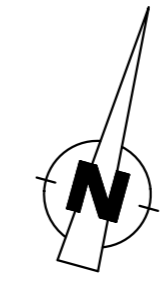
Zoznam stavebných objektov :

- SO 01 - Bytový dom č.1
- SO 02 - Bytový dom č.2
- SO 03 - Spevnené plochy komunikácie a zeleň
- SO 04 - Rozšírenie distribučnej NN sústravy
- SO 05 - Odborné elektrické zariadenia
- SO 06 - Vodovodná prípojka
- SO 07 - Vonkajšia kanalizácia

Kapacity a výmery :

Celková riešená plocha : 2578 m²
 Riešené parcely :
 398/4 - 1255 m²
 398/7 - 1323 m²
 Plocha vjazdu na mestskej parcele č 1708/4: 48,54 m²
 počet bytových domov : 2

revízia 09/2022



<p>Názov stavby :</p> <h2 style="margin: 0;">Rezidencia pod lesom</h2>		<p>C-H Projekt projekčná kancelária Ružová 7 Michalovce 071 01</p>	
HIP : Ing. Valér Cibere	Stavebník : Štefan Ivanko Juraja Palkoviča 4, Michalovce 071 01	Miesto stavby : Michalovce, k.ú. Strážany parc. č. 398/4, 398/7, (1708/4-vjazd, 1754-NN)	Dátum : 06/2021 Formát : 3xA4
Autor návrhu : Ing. Valér Cibere	Časť : C - SITUÁCIE Stavebný objekt : ---	Diel :	Pare : 0 1 2 3 4 5 6
Zodpovedný projektant : Ing. Arch. Martin Štofira	Obsah výkresu : <h3 style="margin: 0;">Koordinačná situácia</h3>	Mierka : <h3 style="margin: 0;">1 : 300</h3>	Číslo výkresu : <h3 style="margin: 0;">DÚR_C3</h3>
Vypracoval : Ing. Valér Cibere			

Všetky práva k tomuto technickému podkladu prináležia výhradne spoločnosti C-H Projekt s.r.o. a bez súhlasu nesmie byť technický podklad kopírovaný, rozmnožovaný a nie je dovolené ho poskytovať tretím osobám.