

MESTO MICHALOVCE

Stavebný úrad

Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

Číslo: V-2022/54016-Pe
Vybavuje Ing. Dana Petrová
Tel.: 0566864274
E-mail: dana.petrova@msumi.sk

V Michalovciach 25.4.2022

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 opätovne posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 26.4.2021 podal

VS1 s.r.o., T.J.Moussona 21, 071 01 Michalovce

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto posúdenia

z a m i e t a

podľa § 37 stavebného zákona návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby:

Rezidencia pod Hrádkom - novostavba

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 1297/30, register "C" parc. č. 1297/31, register "C" parc. č. 1298 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "C" parc. č. 1299/2, register "C" parc. č. 1837/175 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "C" parc. č. 1838/208 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "C" parc. č. 1838/217 (Zastavaná plocha a nádvorie), register "E" parc. č. 6400/1 (Ostatná plocha) v katastrálnom území Michalovce.

Odôvodnenie:

Dňa 25.2.2022 obdržal tunajší stavebný úrad rozhodnutie Okresného úradu v Košiciach, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy č. OU-KE-OVBP2-2022/007281-002 zo dňa 27.1.2022, ktorým zrušil rozhodnutie mesta Michalovce č. V-2021/53315-Pe zo dňa 27.9.2021 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Citovaným rozhodnutím tunajší stavebný úrad zamietol návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „ Rezidencia pod Hrádkom – novostavba. “

Odvolací orgán zrušil rozhodnutie tunajšieho úradu z týchto dôvodov:

- zmätočnosť konania
- nedostatočné odôvodnenie
- k dôvodom zamietnutia nebola uvedená právna kvalifikácia
- vytkol, že začatie územného konania nemalo byť oznámené skôr, než bol spoľahlivo zistený skutkový a právny stav, predovšetkým súlad s územnoplánovacou dokumentáciou
- poukázal na zistenie stavebného úradu o nesúlade textovej a grafickej časti územného plánu, a že v grafickej časti Tehelné pole nie je jednoznačne vyznačené
- nie je jasné, ako úrad zistil, že stavba bude umiestnená v území Tehelné pole

Odvolací orgán nenapadol výrok rozhodnutia a uviedol, že námietky odvolateľa mali vplyv na zrušenie rozhodnutia.

Spoločnosť VS1 s r.o. v odvolaní namietala:

1. stavebný úrad nesprávne posúdil súlad s územnoplánovacou dokumentáciou
2. mesto vydalo rozhodnutie o umiestnení stavby na rovnakej funkčnej ploche

3. predložený doklad VS1 o umiestnení stavby na rovnakej funkčnej ploche v rozhodnutí nebol zohľadnený
4. poukázala na stanoviská referátu územnoplánovacej dokumentácie a stavebného poriadku a stanovisko spracovateľky územného plánu mesta Michalovce, že tieto nie sú v rozpore
5. nemožnosť vyjadriť sa v konaní k podkladom rozhodnutia

Stavebný úrad, po vrátení spisového materiálu odvolacím orgánom na nové prejednanie a rozhodnutie, v súlade s ust. §, 7 ods. 2, stavebného zákona opätovne preskúmal súlad predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia s územným plánom mesta Michalovce a zistil nasledovné:

- navrhovanou stavbou s názvom „Rezidencia pod Hrádkom“ sú tri štvorpodlažné bytové domy, každý so 6 bytmi
- navrhovaná stavba má byť umiestnená na parcelách reg. „C“ KN parc. č. 1297/30, 1297/31, 1299/2, 1298, 1838/217, 1837/175, 1838/208, a reg. „E“ KN parc. č. 6400/1 v katastrálnom území Michalovce
- územie mesta je v územnom pláne rozdelené na funkčné územia a tieto sa členia na jednotlivé lokality, ktoré sú v územnom pláne zadefinované ako sčítacie obvody v bode 4.1.1. a vymedzenie ich hraníc je graficky znázornené v schéme sčítacích obvodov, prislúchajúcej k bodu č.4 zmien a doplnkov č.6 územného plánu
- porovnaním mapových podkladov a hraníc jednotlivých lokalít bolo zistené, že predmetné parcely, na ktorých má byť umiestnená stavba, patria jednoznačne do obvodu č. 10 - lokalita Tehelné pole
- v bode 2., časť E záväznej časti územného plánu sú uvedené prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky na využitie funkčných plôch pre funkčné územie R4
- zároveň v bode 3., záväznej časti územného plánu sú uvedené ďalšie zásady a regulatívy umiestnenia a rozvoja obytného územia, pričom vo vzťahu k posudzovanému návrhu je podstatný bod 3.2., ktorý ukladá chrániť územie pre výstavbu nových obytných súborov v lokalite Tehelné pole v štruktúre rodinné domy, a bod 3.5., ktorý ukladá výstavbu rodinných domov podmieniť regulatívom, že rodinné domy môžu byť samostatne stojace, alebo dvojdomy, počet podlaží maximálne dve nadzemné podlažia, resp. jedno nadzemné a obytné podkrovia
- tunajší stavebný úrad zistil, že navrhovaná stavba s názvom Rezidencia pod Hrádkom, pozostávajúca z troch 4-podlažných bytových domov, nespĺňa vyššie uvedené regulatívy záväznej časti územného plánu, keďže stavba je navrhovaná v lokalite Tehelné pole, kde môžu byť umiestnené len rodinné domy alebo dvojdomy s najviac 2 nadzemnými podlažiami.

Súlad predloženého návrhu s územným plánom mesta Michalovce je potrebné posudzovať komplexne a vo vzájomných súvislostiach. Údaje aspoň raz textovo alebo graficky uvedené alebo zadefinované v jednej časti územného plánu sa rovnako vzťahujú na ostatné časti územného plánu a nemožno ich posudzovať izolovane. Taktiež súlad predloženého návrhu s územným plánom nestačí posudzovať len vo vzťahu k funkčnému územiu, v tomto prípade R4, ale je to nevyhnutné posúdiť aj vo vzťahu ku konkrétnej lokalite, v tomto prípade k lokalite Tehelné pole.

Tunajší stavebný úrad na základe uvedených zistení konštatuje, že navrhovaná stavba je v rozpore s územným plánom mesta Michalovce, pretože nespĺňa záväzné regulatívy uvedené v bodoch 3.2. a 3.5. záväznej časti územného plánu mesta Michalovce.

Námietkam účastníka konania spol. s r.o. VS1, uvedených v odvolaní v bodoch 2 – 5 stavebný úrad nevyhovel z nasledujúcich dôvodov:

2. mesto vydalo rozhodnutie o umiestnení stavby na rovnakej funkčnej ploche

- tunajší stavebný úrad v súlade s ust. §37, ods.2, stavebného zákona preskúmal súlad predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia s predchádzajúcimi rozhodnutiami o území a nezistil zhodu medzi predloženým návrhom a právoplatnými doteraz vydanými schvaľujúcimi územnými rozhodnutiami.

Stavebný úrad sa zaoberal námietkou navrhovateľa v podanom odvolaní, že mesto vydalo rozhodnutie o umiestnení podobnej stavby na rovnakej funkčnej ploche. Navrhovateľ v prílohe svojho odvolania zo dňa 20.10.2021 poukázal na územné rozhodnutie č. V-2019/52673-Ha zo dňa 30.4.2021, ktorého predmetom bola stavba „Bytové domy“ (3x bytový dom, napojenia na siete, spevnené plochy, drobná architektúra, sadové úpravy) na pozemkoch reg. C parc.č. 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2063, 2064, 2067/1, reg. E p.č. 1864/8 v k.ú. Michalovce, stavebníka STAVOTREND MI s.r.o., Masarykova 60, 071 01 Michalovce. Stavebný úrad zistil, že

sa nejedná o porovnateľné rozhodnutie. Nešlo o stavbu na porovnateľnom území. Aj keď sa jednalo o funkčné územie R4, parcely nespádali pod žiadnu lokalitu, na ktorú sa vzťahujú obmedzenia uvedené v bodoch 3.2. a 3.5. záväznej časti územného plánu mesta Michalovce tak, ako sa vzťahujú na lokalitu Tehelné pole. Okrem toho je potrebné uviesť, že predmetné rozhodnutie bolo odvolacím orgánom zrušené, a to rozhodnutím č. OU-KE-OVBP2-2021/033568-002 zo dňa 20.9.2021.

Námietku navrhovateľa stavebný úrad preto vyhodnotil ako neopodstatnenú a neakceptoval ju.

3. predložený doklad VS1 o umiestnení stavby na rovnakej funkčnej ploche v rozhodnutí nebol zohľadnený

- doklad o vydaní rozhodnutia o umiestnení stavby na rovnakej funkčnej ploche nemohol byť zohľadnený v rozhodnutí stavebného úradu č. V-2021/53315-Pe zo dňa 27.9.2021, nakoľko bol predložený úradu až pri podaní odvolania dňa 20.10.2022 a ktorý bol následne dňa 5.11.2022 žiadateľom písomne stiahnutý.

Námietku navrhovateľa stavebný úrad vyhodnotil ako bezpredmetnú.

4. spoločnosť VS1 poukázala na stanoviská referátu územnoplánovacej dokumentácie a stavebného poriadku a stanovisko spracovateľky územného plánu mesta Michalovce, že tieto nie sú v rozpore

- pri rozhodovaní o zamietnutí návrhu na umiestnenie predmetnej stavby stanoviská referátu územnoplánovacej dokumentácie a stavebného poriadku mesta Michalovce a spracovateľky územného plánu mesta Michalovce neboli rozhodujúce. Rozhodujúcim pre zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia bol zistený nesúlad navrhovanej stavby so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Michalovce.

Námietku navrhovateľa stavebný úrad preto vyhodnotil ako neopodstatnenú a neakceptoval ju.

5. nemožnosť vyjadriť sa v konaní k podkladom rozhodnutia

- možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia bola daná účastníkom konania v územnom konaní, kde v oznámení o začatí konania zo dňa 25.5.2021 boli účastníci konania oboznámení o tom, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne nebude prihliadať. Ústne pojednávanie sa uskutočnilo dňa 24.6.2021. Ing. Vladimír Szabó, prítomný na pojednávaní, sa k podkladom rozhodnutia nevyjadril, ani si nevyhradil lehotu na vyjadrenie. Prítomní: Mgr. Marián Tima, MUDr. Radoslav Kolesár, Stanislav Klepanec, Mgr. Valéria Timová, Renáta Vargová, Ing. Petra Kvaková, Marek Karas, Ing. Radoslav Harbulák si na vyjadrenie vyhradili 30 dňovú lehotu. V stanovenej lehote stavebný úrad obdržal vyjadrenie Ing. Dušana Vargu, v ktorom okrem iného trval na všetkých námietkach, ktoré predložil písomne dňa 15.6.2021 a 23.6.2021 – pred dňom ústneho pojednávania a teda nové podklady pre rozhodnutie, ku ktorým by sa mali vyjadriť účastníci konania, neboli po skončení ústneho pojednávania do spisového materiálu doplnené. Z toho dôvodu stavebný úrad nevytyčoval nové pojednávanie.

Námietku navrhovateľa stavebný úrad preto vyhodnotil ako neopodstatnenú a neakceptoval ju.

Podľa §37 ods.1, stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Podľa §37 ods.4, stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 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 odseku 2, návrh zamietne.

Tunajší stavebný úrad na základe uvedených zistení konštatuje, že navrhovaná stavba je v rozpore s územným plánom mesta Michalovce, pretože nespĺňa záväzné regulatívy uvedené v bodoch 3.2. a 3.5. záväznej časti územného plánu mesta Michalovce.

Stavebný úrad dospel k záveru, že predložený návrh na umiestnenie stavby je potrebné zamietnuť z dôvodov uvedených v §37 ods.4 stavebného zákona, t.j. z dôvodu nesúladu predloženého návrhu s územným plánom mesta Michalovce a preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad má za to, že týmto novým rozhodnutím odstránil nedostatky uvedené v rozhodnutí Okresného úradu v Košiciach, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy č. OU-KE-OVBP2-2022/007281-002 zo dňa 27.1.2022, ktorým bolo zrušené rozhodnutie mesta Michalovce č. V-2021/53315-Pe zo dňa 27.9.2021 a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

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.).

Toto rozhodnutie je doručované verejnou vyhláškou podľa ust. § 26, správneho poriadku, ktorá bude vyvesená na úradnej tabuli tunajšieho úradu a na webe Mesta Michalovce (www.michalovce.sk – úradná tabuľa) ako aj na centrálnej elektronickej tabuli portálu www.slovensko.sk.

Verejnou vyhláškou doručované:

1. Ostatní účastníci konania – právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich, vrátane vlastníkov susedných pozemkov a stavieb, ktoré môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.
2. VS1 s.r.o., T.J.Moussona 21, 071 01 Michalovce
3. Ing. Vladimír Szabó, Vajanského 57, 071 01 Michalovce
4. Mgr. Valéria Szabóová, S.H.Vajanského 2362/57, 071 01 Michalovce
5. MUDr. Milan Berešík, Kamenárska 6504/32, 071 01 Michalovce
6. PaedDr. Katarína Berešíková, Kamenárska 6504/32 16, 071 01 Michalovce
7. Viera Mihal'ková, Agátová 6239/21, 071 01 Michalovce
8. Mesto Michalovce, odbor hospodárenia s majetkom, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta Michalovce na dobu 15 dní

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Viliam Z A H O R Č Á K
primátor mesta

Doručí sa:

1. VS1 s.r.o., T.J.Moussona 21, 071 01 Michalovce

dotknuté orgány

2. VSD a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice

3. VVS a.s., Hviezdoslavova 50, 071 01 Michalovce

4. SPP - distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava

5. Slovak Telekom, a.s. a DIGI Slovakia s.r.o., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

6. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava

7. Okresný úrad Michalovce, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie slobody 1, 071 01 Michalovce

8. Okresný úrad Michalovce, odbor pozemkový a lesný, Sama Chalupku 18, 071 01 Michalovce

9. Mesto Michalovce, Cestný správny orgán, Nám. osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

10. Okresné riaditeľstvo PZ SR, Okresný dopravný inšpektorát, Jána Hollého 46, 071 01 Michalovce

11. Mesto Michalovce, odbor V, ŽP a MR - referát ŽP, Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

12. Mesto Michalovce, odbor V, ŽP a MR - referát ÚPD a stavebného úradu, Nám. Osloboditeľov 30, 071 01 Michalovce

13. ORHaZZ, F.Kráľa 21, 071 01 Michalovce

14. RÚVZ, S.Chalútku 5, 071 01 Michalovce

15. UPC Broadband Slovakia, s. r. o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice

ostatní

16. Ing. arch. Eva Kutašová, Štúrova 45, 071 01 Michalovce

17. Ing. arch. Marianna Bošková, BOSKOV s.r.o., Myslina 15, 066 01 Humenné