

OBEC JELKA

Úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku

Mierová ul. č. 959/17, 925 23 Jelka

Číslo: OcÚJE-/1398/2015
TA

V Jelke dňa 11.03.2025

BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, 900 29 Nová Dedinka, IČO: 35808349 v zastúpení Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36865280, v zastúpení konateľom JUDr. Tomášom Pavlovičom

- návrh na vydanie územného rozhodnutia o využívaní územia dotknutých pozemkov parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, 900 29 Nová Dedinka, IČO: 35808349 v zastúpení Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36865280, v zastúpení konateľom JUDr. Tomášom Pavlovičom, podal dňa 23.12.2015 na Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku návrh na vydanie územného rozhodnutia o využití územia parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka. Dňom podania návrhu začalo územné konanie č. OcÚJE-TA/1398/2015.

Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad v podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku („stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov a v zmysle § 2, písm. e., zák. č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, zosúladiť stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, posúdil námietky a vyjadrenia účastníkov konania podľa § 35 a § 36 stavebného zákona a na základe posúdenia návrhu podľa odsekov § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona, podľa ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad rozhodol takto:

Návrh na vydanie územného rozhodnutia o využití územia dotknutých pozemkov parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka

zamieta.

Odôvodnenie

Navrhovateľ, BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, 900 29 Nová Dedinka, IČO: 35808349 v zastúpení Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36865280, v zastúpení konateľom JUDr. Tomášom Pavlovičom, podal dňa 23.12.2015 na Obec Jelka, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku návrh na

vydanie územného rozhodnutia o využití územia pozemkov parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka. Dňom podania návrhu začalo územné konanie.

Obec Jelka, úsek územného rozhodovania stavebného poriadku, dňa 08.04.2020 (ide o zrejmu chybu v písaní a dátum vydania rozhodnutia je 08.04.2021) vydala rozhodnutie, ktorým bolo zastavené konanie vo veci návrhu na vydanie územného rozhodnutia o využití územia dotknutých pozemkov parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka. Následne, v odvolacom konaní Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný druhostupňový správny orgán rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2021/019360-003, zo dňa 13.08.2021 rozhodnutie Obce Jelka ako prvostupňového stavebného úradu zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Následne Obec Jelka, úsek územného rozhodovania stavebného poriadku, dňa 17.03.2023 vydala rozhodnutie č. OcÚJE-/1398/2015, ktorým bol zamietnutý návrh na vydanie územného rozhodnutia o využití územia dotknutých pozemkov parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka. V odvolacom konaní Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný druhostupňový správny orgán rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2023/042148-002, zo dňa 04.09.2023 rozhodnutie Obce Jelka ako prvostupňového stavebného úradu zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Oznámením číslo OcÚJE-1398/2015 dňa 26.11.2024 stavebný úrad v zmysle ust. § 36 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov oznámil začatie územného konania a upustenie od ústneho pojednávania. Účastníci konania a dotknuté orgány štátnej správy mohli svoje námietky a stanoviská k predmetu žiadosti uplatniť najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. Uvedené oznámenie o začatí územného konania malo povahu verejnej vyhlášky podľa § 36 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov. Toto oznámenie bolo v súlade s § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce.

Zo strany účastníkov konania neboli doručené žiadne námietky.

Podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania v tomto prípade nebolo potrebné predložiť stavebnému úradu, nakoľko podanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o využití územia bolo podané 23.12.2015, a podľa ust. § 142l ods. 1 stavebného zákona účinného od 01.04.2024 konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

Podľa ust. § 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 požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, 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 ust. § 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 ust. § 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.

Príslušný stavebný úrad posúdil návrh podľa § 37 stavebného zákona a bolo zistené, že návrh na vydanie územného rozhodnutia o využívaní územia parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka **nie je v súlade** s platným Územným plánom obce Jelka – Zmeny a doplnky č. 2“, ktorý bol vyhlásený VZN obce Jelka č. 4/2024 s účinnosťou od 26.04.2024.

Uvedené pozemky podľa platného Územného plánu obce Jelka – Zmeny a doplnky č. 2 sú zaradené podľa záväznej textovej časti územného plánu obce do regulačného bloku P, kde hlavné funkčné využitie je: poľnohospodárska pôda – orná pôda, trvalé trávne porasty, vinice (plochy slúžiace pre poľnohospodársku rastlinnú výrobu – pestovanie poľnohospodárskych plodín a trávne porasty). Doplnkové funkčné využitie je: prvky ekologickej stability – lesy a nelesná drevinová vegetácia, vodné plochy a toky, biocentrá a biokoridory; dopravná a technická vybavenosť prechádzajúca územím; nevyhnutná prevádzková vybavenosť – hydromelioračné zariadenia, poľné hnojiská. Neprístupné funkčné využitie je: všetky ostatné funkcie s výnimkou uvedených v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití. Spôsob zástavby: výstavba nadzemných objektov je neprípustná. Limity využitia územia: podľa grafickej časti. Koeficient zastavanosti: výstavba nadzemných objektov je neprípustná. Koeficient zelene: podiel zelene nie je požadovaný. Max. podlažnosť: výstavba nadzemných objektov je neprípustná. Špecifické regulatívy: rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.13.

Podľa ust. § 38a stavebného zákona s územným konaním sa spájajú, pokiaľ to nevyklučuje povaha veci alebo ak osobitné predpisy neustanovujú inak, aj iné konania potrebné na umiestnenie stavby alebo na určenie využitia územia. Správne orgány príslušné na ich uskutočňovanie majú v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a.

Vyjadrenia dotknutých orgánov k projektovej dokumentácii sú z roku 2010, 2015 a 2016 a v otázke súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia o využití územia parc. č. 1246/2, 1246/7, 1246/8, 1246/15, 1258, 1260, 1253 kat. úz. Jelka s platným Územným plánom obce Jelka – Zmeny a doplnky č. 2“ sú irelevantné, t.j. nemajú vplyv na rozhodovanie o otázke využitia územia, nakoľko je podanie v rozpore s platným Územným plánom obce Jelka – Zmeny a doplnky č. 2“.

Na základe vyššie uvedeného, po dôslednom posúdení návrhu a jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je doručované účastníkom konania v zmysle § 42 ods. 2 stavebného zákona formou verejnej vyhlášky.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obecný úrad v Jelke, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku.

Ing. Gabriel Kiš
starosta obce

Doručí sa verejnou vyhláškou:

1. BUILDHOUSE, s.r.o., Hlavná 77, 900 29 Nová Dedinka
2. Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, 917 01 Trnava 1
3. Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 15, Bratislava 11
4. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Kollárova 8, 917 02 Trnava
5. Okresný úrad Galanta, pozemkový a lesný odbor, ul. 29. augusta 10, 924 01 Galanta
6. SPP-distribúcia, a.s., 825 11 Bratislava, Mlynské nivy 44/b
7. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60 Nitra
8. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
9. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
10. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Galante, Parková 1607/10, 924 01 Galanta
11. Okresný úrad Galanta, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nová doba 1408/31, 924 01 Galanta
12. Okresné riaditeľstvo PZ, Okresný dopravný inšpektorát, Hlavná 13, 924 52 Galanta
13. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
14. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Správa vnútorných vôd Šamorín, Bratislavská 47, 931 01 Šamorín
15. MICHLOVSKY, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
16. Hydromeliorácie, š. p., Vrakunská 10577/29, 821 06 Podunajské Biskupice – Bratislava
17. vlastníci susedných pozemkov (vysoký počet vlastníkov podľa katastra nehnuteľností)
18. k spisu

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona a § 26 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok) a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta. Posledný deň 15-dňovej lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: