

Obec Dunajská Lužná



V Dunajskej Lužnej, dňa 11.04.2024

Opätovná žiadosť zo dňa 06.03.2024 o vyjadrenie súhlasného stanoviska s umiestnením stavby na pozemku v majetku obce

(č. j. 5203/2024, Avalanche Group, s.r.o.)

Sprievodná správa

Avalanche Group s.r.o. predložil dňa 06.03.2023 opätovnú žiadosť o súhlasné stanovisko Obce k umiestneniu stavby na pozemku obce, adresovanú obecnému zastupiteľstvu. Žiada o súhlasné stanovisko s umiestnením stavby – prepoj verejného vodovodu a verejnej kanalizácie na časti pozemku vo vlastníctve obce, a to na pozemku registra „C“, parc. č. 184/7, druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. 740, kat. územie Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec.

Uvedený súhlas žiadateľ od OZ žiada pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytná zóna Dunajská Lužná“, na pozemku reg. „C“ parc. číslo 1166/11, druh pozemku orná pôda, kat. územie Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec, na základe § 38 Stavebného zákona, ktorý znie:

§ 38

Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Referát správy majetku a územného plánovania konštatuje, že k žiadosti nebol predložený aktualizovaný resp. prepracovaný projekt pre územné konanie, preto dáva do komisie len výkresy, ktorými disponuje na základe skôr podaných žiadostí žiadateľ'a.

Zhrnutie:

- Žiadateľ v 09/2021 predložil na vyjadrenie obci (Obecnému zastupiteľstvu) spracovaný zámer s názvom „Obytná zóna Dunajská Lužná“ z 2021, ku ktorému bolo vydané uznesenie OZ č. 2022/04-11 so záverom: Obecné zastupiteľstvo nesúhlasí s predloženým návrhom.

- Žiadateľ v 03/2022 predložil na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia na výstavbu v rozvojovej lokalite (nová nezastavaná lokalita) spolu s vypracovaným projektom pre územné rozhodnutie bez odsúhlaseného zámeru obcou (neboli zapracované požiadavky obce pre novobudovanú lokalitu).
- Stavebný úrad v 09/2023 vydal rozhodnutie o prerušení územného konania na stavbu „Obytná zóna Dunajská Lužná“, na pozemku reg. „C“ parc. číslo 1166/11, kde konštatoval, že predložená projektová dokumentácia nie je v súlade s platným územným plánom a vyzval žiadateľa na odstránenie nedostatkov podania, najmä na prepracovanie projektovej dokumentácie a doloženie chýbajúcich dokladov.
- Žiadateľ doteraz neposkytol obci/stavebnému úradu prepracovaný projekt pre územné rozhodnutie, spracovaný v súlade s platným územným plánom.
- Stavebná komisia sa oboznámila so žiadosťou na umiestnenie inž. sietí na obecnom pozemku v októbri 2023, kde im zámer prezentoval pán Mgr. Krňa osobne, avšak výsledkom rokovania komisie nebol súhlas s umiestnením stavby. Napriek tomu, že stavebná komisia dňa 15.02.2024 dala podmienený súhlas, obecné zastupiteľstvo v uznesení č. 2024/02-10 uviedlo, že berie na vedomie predmetnú žiadosť a vyzýva žiadateľa, aby predložil projekt v súlade s územným plánom.

Referát správy majetku neodporúča udeľovať súhlas s umiestnením stavebných objektov (vodovod a kanalizácia) na obecných pozemkoch v rámci stavby „Obytná zóna Dunajská Lužná“, pokiaľ žiadateľ nepredloží projekt súladný s územným plánom obce Dunajská Lužná.

Obec je obstarávateľom územného plánu obce prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, obec je schvaľovateľom územného plánu obce a poskytuje územnoplánovacie informácie. V kompetencii obce je poskytovať výklad vlastného územného plánu. Ide o tzv. autentický výklad, ktorý predstavuje interpretáciu subjektu, ktorý daný predpis vydal.

Stavebným úradom a teda správnym orgánom je obec, pričom starosta obce koná v mene obce, ako správneho orgánu. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje v obci o zaťažení obecných pozemkov vecnými bremenami. Postup, podľa ktorého by obec konala ohľadne rovnakého stavebného zámeru na jej území odlišne ako stavebný úrad a odlišne ako vlastníci pozemkov, ktoré sa majú v prospech stavby zaťažiť vecným bremenom, by bol pre obec ako takú zjavne nevýhodný.

Referát správy majetku dáva do pozornosti skutočnosť, že v súvislosti s pripravovaným novým územným plánom na obec prišli podnety občanov, ktorí reagujú tiež na zverejnený zámer na pozemku parc. č. 1166/11. Nesúhlasia, aby v tejto lokalite vznikala zástavba viacpodlažných bytových domov a uvádzajú: „Táto lokalita sa už dlhodobo rozvíja ako pokojné bývanie s rodinnými domami a nie ako bytová výstavba na viacerých nadzemných podlažiach“.

V skutočnosti však ide o projekt viacpodlažných budov s nebytovými priestormi, ktoré budú reálne využívané na bývanie, avšak bez možnosti prihlásenia sa k trvalému pobytu.

Referát správy majetku dáva na zváženie orgánom obce nižšie uvedené možnosti:

- **Vyjadriť sa kladne a súhlas udeliť**
- **Vyjadriť záporné stanovisko s odôvodnením, že zámer stále nie je súladný s územným plánom obce.**

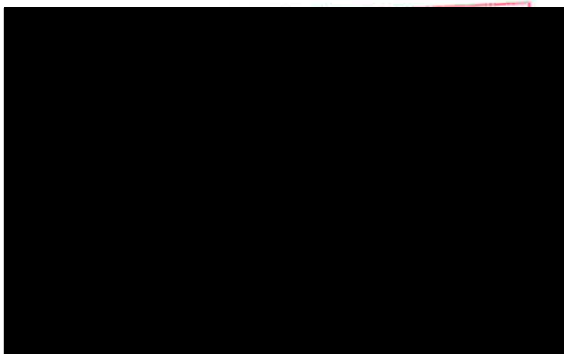
Prílohy:

Príloha č. 1: Žiadosť

Príloha č. 2: Projektová dokumentácia pre UR (odovzdaná v tlačenej forme zapisovateľke komisie)

Spracovala, dňa 11.04.2024: Ing. Zuzana Kerkešová
referát správy majetku

Developer: **Avalanche Group s.r.o.**, Starhradská 4, 851 05 Bratislava
IČO: 36839485, DIČ: 2022449759, IČ DPH: SK2022449759 podľa §4
Konateľ a zástupca spoločnosti: Mgr. Milan Krňa
milan.krna@gmail.com, 0944 081 031
Korešpondenčná adresa: Lúčna 18, 900 41 Rovinka



podacia pečiatka

Obec Dunajská Lužná
Obecné zastupiteľstvo
Hlavný kontrolór obce
Starosta obce
Jánošíkova 7
900 42 Dunajská Lužná

V Bratislave dňa: 05.03.2024

VEC: Opätovná žiadosť o vydanie súhlasného stanoviska s umiestnením stavby na pozemku v majetku obce

Vážený poslanci obce Dunajská Lužná, zdvorilo si Vás dovoľujem opätovne požiadať o súhlasné stanovisko obce Dunajská Lužná s umiestnením stavby - prepoj verejného vodovodu a verejnej kanalizácie na časti pozemku vo vlastníctve obce - na pozemku parcela registra „C“, parc. číslo 184/7 vo výmere 5656m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. 740, okres Senec, obec Dunajská Lužná, kat. územie Jánošíková.

Dôvodom tejto žiadosti je budúce napojenie verejného vodovodu a verejnej kanalizácie na existujúce siete ktoré sú umiestnené na uvedenom pozemku.

Ako sme už niekoľko krát informovali, technicky bude celé prepojenie riešené riadeným vŕtaním, čím nedôjde v prípade prepojenia verejnej kanalizácie k žiadnym rozkopávkam či inému znehodnoteniu obecného pozemku a na prepojenie vodovodu nám postačí urobiť rozkopávku vo veľkosti cca. 1x1 meter v mieste prepoja s existujúcim verejným vodovodom. Následne dávame prísľub, že bude predmetné miesto pod dohľadom zamestnanca obecného úradu zodpovedného za cestnú sieť uvedené do pôvodného stavu. (**pre korektnosť môžeme zložiť aj finančný deposit do rúk obecného úradu, ktorý nám bude vrátený až po ukončení prepojov a kontrole pracovníka obce a obecného zastupiteľstva, že miesto je uvedené do pôvodného stavu a práce sú prevedené kvalitne**)

Uvedené súhlasné stanovisko žiadame z dôvodu doloženia uvedeného stanoviska do spisu pre Rozhodnutie o umiestnení stavby „Obytná zóna Dunajská Lužná“, obec Dunajská Lužná, kat. územie Jánošíková, umiestnená na pozemku - parcela registra „C“ parc. číslo 1166/11, žiadateľ Avalanche Group s.r.o. bez ktorého nie je možné pokračovať v konaní o územnom rozhodnutí (prerušenie konania tvorilo prílohu minulej žiadosti, aby ste si mohli osobne preveriť úpravy v projektoch)

Na základe pripomienok Stavebného úradu sme zapracovali všetky požiadavky, ktoré sú v súlade so zákonom do projektovej dokumentácie ktorú sme vám predložili v minulej žiadosti. Nakoľko sa v nej nič nezmenilo, nie je ju nutné opätovne predkladať.

Pre úplnosť a relevantnosť si dovoľujeme opäť uviesť:

Podľa stavebného zákona ako aj ostatných zákonov SR, je upravený projekt pre ÚR v súlade s ÚP ako aj ostatnými zákonmi SR. Taktiež je nutné zopakovať (ako bolo vysvetlené v minulej žiadosti), že právo rozhodovať či predmetný projekt, alebo aj akýkoľvek iný projekt je, alebo nie je vypracovaný v zmysle ÚP, je vo výlučnej právomoci Stavebného úradu (právoplatným rozhodnutím) a ako sme už viac krát upozorňovali obecný úrad a starostu, k predmetnému súladu s ÚP sa teda obecný úrad a starosta vyjadrujú nad rámec svojich práv a máme zato, že konajú protizákonne a to v tomto prípade s úmyslom prekaziť vydanie ÚR na uvedenú stavbu.

Revidovaná projektová dokumentácia ešte nebola predložená na stavebný úrad na opätovné posúdenie a to z dôvodu chýbajúcich dokumentov potrebných pre doloženie kompletného spisu podľa požiadaviek stavebného úradu (chýba nám súhlas obce – obecného zastupiteľstva) a teda sa stavebný úrad ani nemôže momentálne k novo revidovanej PD vyjadriť. Obecný úrad nemá teda odkiaľ čerpať nové informácie o tom či upravený projekt a dokumentácia je, príp. nie je v zmysle ÚP a preto sa podľa nášho názoru jedná iba o bohapusté ovplyvňovanie poslancov !!!

Preto prosím aj hlavného kontrolóra obce o súčinnosť a kontrolu dodržiavania zákonnosti postupu obce a starostu.

Ďalej by som zdvorilo požiadal hlavného kontrolóra obce, aby vysvetlil pánovi starostovi ak je to v jeho kompetencii, že starosta má konať striktnie v zmysle zákonov a nie podľa jeho osobných záujmov, želaní a predstáv (viď posledné obecné zastupiteľstvo obce, na ktorom sa vyjadril ku nášmu zámeru v zmysle za akých okolností nám on niečo dovoľí, nedovoľí, pripustí či nepripustí . Pripomínam, že zo zastupiteľstva je urobený aj oficiálny zvukový záznam)

Vážené obecné zastupiteľstvo, na základe týchto vysvetlení si Vás zdvorilo dovoľujem opätovne požiadať o súhlasné stanovisko s umiestnením stavby tak ako to už dva krát odporučila stavebná komisia a to pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností v približnom znení:

„Obecné zastupiteľstvo súhlasí s umiestnením stavby (inžinierskych sietí) na predmetnom pozemku v zmysle žiadosti a dodanej projektovej dokumentácie. Súlad s územným plánom pre umiestnenie stavby „ Obytná zóna Dunajská Lužná“ neposudzujeme, nakoľko toto posúdenie je podľa zákona vo výlučnej kompetencii Stavebného úradu”

Po vydaní súhlasného stanoviska obce, môžeme podať upravenú projektovú dokumentáciu ako aj všetky požadované prílohy podľa pripomienok stavebného úradu opäť na stavebný úrad, ktorý uvedenú dokumentáciu posúdi a následne rozhodne či bude pokračovať v územnom konaní, alebo toto územné konanie zastaví pre nezákonnosť či nesúlad s ÚP.

V prípade akýchkoľvek otázok či nejasností som Vám plne k dispozícii osobne, telefonicky či na mailovom účte.

Za kladné riešenie mojej žiadosti vopred ďakujem.

S pozdravom

Milan Krňa
Avalanche Group s.r.o.