

SPRÁVA O PREROKOVANÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA DUNAJSKÁ STREDA – ZMENY A DOPLNKY č. 18/2023

Vypracovanie Zmien a doplnkov č. 18/2023 Územného plánu mesta Dunajská Streda Mesto Dunajská Streda objednalo u spracovateľa – AUREX, spol. s.r.o., Bratislava, Dúbravská cesta 9 z dôvodu nutnosti reagovať na nové zámery na využitie územia ako aj z potreby upresnenia regulatívov funkčného využívania priestorového usporiadania územia, ktoré vyplynuli zo skúseností z praktického uplatňovania ÚPN mesta v riadení rozvoja mesta a pri rozhodovaní o umiestnení stavieb a o využití územia.

Mesto Dunajská Streda oznámilo prerokovanie Návrhu územného plánu mesta Dunajská Streda – Zmeny a doplnky č. 18/2023 verejnou vyhláškou vyvesenou spolu s grafickou a textovou časťou dokumentácie na úradnej tabuli Mesta Dunajská Streda dňa 05.04.2023 a zvesenou dňa 09.05.2023 všetkým svojim občanom (pozri „Verejná vyhláška“ v prílohe). V rámci stanovenej 30 dňovej lehoty boli zo strany občanov vznesené **3** pripomienky (spoločnosťou ADY PARK s.r.o., so sídlom 811 03 Bratislava, Staromestská 3, spoločnosťou Konstat s.r.o., so sídlom Dunajská Streda, ul. Gyulu Szabóa 6306/62A a Ing. Erikou Szelle a Ing. Miklósom Szelle, obaja bytom Dunajská Streda, Maloblahovská ul. 5210/1656).

Mesto Dunajská Streda na základe záverov z prešetrenia podnetu Ing. Eriky Szelle zverejnil ÚPD aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli dňa 21.06. 2023 (Vid' potvrdenie o zverejnení). Po opätovnom zverejnení podali svoje námietky tí istí účastníci obstarávacieho procesu, konkrétne spoločnosť ADY PARK s.r.o., spoločnosť Konstat s.r.o., Ing. Erika Szelle a Ing. Miklós Szelle a mesto obdržalo aj nové pripomienky uplatnené Gabrielou Juhosovou, bytom Dunajská Streda, ulica Jánoša Aranya 5882/17 a Mgr. Annamáriou Juhosovou, bytom Dunajská Streda, ulica Jánoša Aranya 5881/15.

Dotknutým štátnym organizáciám, orgánom štátnej správy a dotknutým fyzickým a právnickým osobám oznámilo Mesto Dunajská Streda začatie prerokovania listami zo dňa 03.04.2023, s tým, že materiál bol zverejnený na webovej stránke Mesta Dunajská Streda. Okresnému úradu v Trnave, odboru výstavby a bytovej politiky bol zaslaný vytlačený materiál.

Prerokovania Návrhu územného plánu mesta – Zmien a doplnkov č. 18/2023 sa zúčastnilo **34** dotknutých orgánov a **6** obcí (pozri rozdeľovník v prílohe), z toho **24** orgánov zaslalo svoje stanovisko a **10** orgánov sa v stanovenej lehote nevyjadrilo. Svoje stanovisko zaslala iba jedna z oslovených obcí. Vyhodnotenie pripomienok je v tabuľkovej časti „Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok z prerokovania návrhu územného plánu mesta Dunajská Streda – Zmeny a doplnky č. 18/2023 “.

Uplatnené pripomienky boli akceptované, respektíve podľa ich charakteru boli zobrať obstarávateľom na vedomie. Pripomienky, ktoré sa týkajú prípravy a realizácie stavieb budú zohľadnené v následných projektových dokumentáciách stavieb v rámci konaní stavebného úradu.

Na základe týchto skutočností budú vykonané opravy v čistopise podľa požiadaviek dotknutých orgánov a ostatné budú akceptované, vzhľadom na ich charakter, v ďalších procesoch stavebného úradu. Nakoľko počas prerokovacieho procesu obstarávateľ zistil, že v dôsledku navrhovaných dopravných sietí dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, bezodkladne oslovil spracovateľa ÚPD na dopracovanie ÚPD a zároveň požiadal Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov o vydanie súhlasu s použitím PP na

nepoľnohospodárske účely, ktorý bol vydaný dňa 09.06. 2023 pod č. OU-TT-OOP6-2023/034598-002. Zároveň s touto skutočnosťou oboznámil aj priamo dotknuté orgány, a to Trnavský samosprávny kraj, odd. ÚP a ŽP a Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o ŽP. Obidva orgány zaslali svoje stanoviská e-mailom, v zmysle ktorých Trnavský samosprávny kraj po preštudovaní doplňujúcich informácií ohľadom využitia PP oznámil, že k navrhovaným ZaD 18/2023 ÚPN mesta Dun. Streda nemá pripomienky, rozhodujúce však bude stanovisko orgánu ochrany PP a OP. Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o ŽP taktiež zaslal svoje stanovisko v zmysle, ktorého ich stanovisko č. OU-TT-OZSP1-2023/022775-003 k návrhu ZaD 18/2023 ÚPN mesta Dun. Streda platí a nie je potrebné vydávať nové. Obidve stanoviská sú priložené k pôvodným stanoviskám.

Opätovne boli dňa 16.05. 2023 prerokované pripomienky Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, kde bolo dohodnuté, že návrh Zmien a doplnkov č. 18/2023 bude spracovateľom upravený tak, aby bolo jednoznačné, že návrh nenavrhuje nové rozvojové lokality s funkčným využitím ako plochy bývania mestského typu, ale ide iba o návrh úpravy záväzných regulatívov vo všetkých regulačných blokoch BRM na území mesta. Na prerokovaní bolo ďalej dohodnuté, že požiadavka RÚVZ, aby v lokalite Z-22b bol stavebník zaviazaný na vybudovanie hlukovej bariéry po prípade aj so zeleným ochranným pásom zo strany existujúcej výroby, bude predmetom obstarávania následných zmien a doplnkov ÚPN mesta, nakoľko lokalita Z-22b nebola predmetom obstarávania aktuálnych zmien a doplnkov.

Mesto Dun. Streda akceptovalo aj žiadosť Národnej diaľničnej spoločnosti a.s. na zapracovanie upravenej trasy rýchlostnej cesty R7 do ZaD 18/2023 Územného plánu mesta Dun. Streda, tak, že upravená trasa ako aj ochranné pásmo rýchlostnej cesty R7 Holice – Mliečany a R7 Mliečany – Dolný Bar podľa právoplatného územného rozhodnutia bude zapracovaná do čistopisu ZaD 18/2023.

Nakoľko obstarávateľ nemohol akceptovať pripomienky vznesené spoločnosťou ADY PARK s.r.o., so sídlom 811 03 Bratislava, Staromestská 3, boli tieto opätovne dňa 16.05. 2023 prerokované so zástupcami spoločnosti, kde boli vysvetlené dôvody, prečo nie je možné pripomienky akceptovať, t. j. prečo nie je možné zachovať pôvodne schválenú podlažnosť na ich regulačných blokoch Z-58a a Z-58b. Ďalej v prípade navrhovanej prepojovacej komunikácie si mesto dá spracovať štúdiu za účelom jej možného najoptimálnejšieho umiestnenia, s minimalizovaním obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka pozemkov v daných regulačných blokoch. (vid' priloženú zápisnicu).

Ďalšie pripomienky, ktoré obstarávateľ nemohol akceptovať boli vznesené spoločnosťou Konstat s.r.o., so sídlom Dunajská Streda, ul. Gyulu Szabóa 6306/62A a Ing. Erikou Szelle a Ing. Miklósom Szelle, obaja bytom Dunajská Streda, Maloblahovská ul. 5210/1656 , ktorí sú zároveň aj konateľmi spoločnosti Konstat s.r.o. Tieto boli opätovne dňa 16.05. 2023 prerokované s fyzickými osobami, ktorí sú zároveň aj konateľmi spoločnosti Konstat s.r.o.. Na opätovnom prerokovaní im boli vysvetlené dôvody, prečo nie je možné pripomienky akceptovať, prečo nie je možné zachovať pôvodne schválenú podlažnosť na ich pozemkoch parc. č. 1888/489, 1888/580. (vid' priloženú zápisnicu)

Na základe záverov z prešetrenia podnetu Ing. Eriky Szelle nadriadeným orgánom územného plánovania, obstarávateľ zverejnil dňa 21.06. 2023 ÚPD aj na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli po dobu 30 dní. V rámci tejto lehoty opätovne podali svoje pripomienky spoločnosť ADY PARK s.r.o., Ing. Erika Szelle a Ing. Miklós Szelle, spoločnosť Konstat

s.r.o. a Gabriela Juhosová, bytom Dunajská Streda, ul. Jánosa Aranya 5882/17 a Mgr. Annamária Juhosová, bytom Dunajská Streda, ul. Jánosa Aranya 5881/15.

Pripomienky boli opätovne dňa 28.07. 2023 jednotlivo prejednané s pripomienkovateľmi.

Na prejednaní dňa 28.07. 2023 boli Ing. Erika Szelle a Ing. Miklós Szelle oboznámení so skutočnosťou, že postavenie Mesta Dunajská Streda vo veci zmeny regulatívu podlažnosti sa od posledného prejednaní nezmenilo a zároveň boli informovaní, že dnešné prejednanie, sa okrem iného, koná i z dôvodu, že na základe upozornenia nadriadeného orgánu územného plánovania bolo potrebné ÚPD dodatočne zverejniť aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Súčasne Ing. Erika Szelle informovala prítomných o tom, že došlo k dohode medzi nimi a Mestom Dunajská Streda, v zastúpení primátorom mesta, že ich požiadavka na zachovanie regulatívu podlažnosti v lokalite G81(pozemky parc. č. 1888/489 a 1888/580) ako aj ostatných regulatívov vzťahujúcich sa na túto lokalitu, bude zapracovaná v následných zmenách a doplnkoch Územného plánu mesta Dunajská Streda. Zároveň bolo s primátorom mesta dohodnuté, že tieto zmeny budú zahrnuté do následných ZaD ÚPN mesta bezodplatne. Ďalej informovala, že podľa jej vedomostí, obstarávanie Zmien a doplnkov ÚPN mesta Dunajská Streda č. 19 má byť predmetom rozhodovania mestského zastupiteľstva v septembri 2023, ktorú skutočnosť potvrdil aj zástupca mesta Ing. Zoltán Zalaba.

Na prejednaní pripomienok s Gabrielou Juhosovou a Mgr. Annamáriou Juhosovou tieto uviedli dôvody, ktoré ich viedli k podaniu predmetných pripomienok, konkrétne prečo žiadajú vypustiť plánovanú komunikáciu VPS9 ako aj časť komunikácie VPS41 z územnoplánovacej dokumentácie. Poukázali na skutočnosť, že pozemky, na ktorých by mala byť umiestnená komunikácia VPS9 sú v ich súkromnom vlastníctve, na ktorých boli v nedávnej minulosti aj stavebným úradom mesta Dunajská Streda zlegalizované stavby a v neposlednom rade sú pozemky tak úzke, že plánovanú komunikáciu by nebolo možné na nich umiestniť. Ďalej uviedli, že aj pozemky pod časťou plánovanej komunikácie VPS 41 sú v ich súkromnom vlastníctve a žiadajú trasovanie plánovanej komunikácie VPS 41 navrhnuť tak, aby nedošlo k zásahu do ich vlastníctva.

Na opätovnom prejednaní bolo dohodnuté, že komunikácia VPS9 ako aj časť komunikácie VPS41, ktorá sa týka vlastníctva pripomienkovateľiek, môžu byť predmetom riešenia iba v následných zmenách a doplnkoch ÚPN mesta, pričom nové trasovanie plánovanej komunikácie VPS41 bude odkonzultované aj s Gabrielou Juhosovou a Mgr. Annamáriou Juhosovou.

Vo veci pripomienky týkajúcej sa zmeny demografických údajov bolo dohodnuté, že táto skutočnosť bude konzultovaná so spracovateľom ÚPD a na základe jeho odborného stanoviska bude vykonaná úprava ZaD ÚPN mesta D. Streda č. 18/2023, pokiaľ to bude odôvodnené. Na základe odborného stanoviska spracovateľa zo dňa 08.08. 2023 však úprava návrhu ÚPN nie je potrebná. (Vid' stanovisko spracovateľa v prílohe).

K pripomienke týkajúcej sa zmeny regulatívu podlažnosti vzťahujúcej sa aj na ich pozemok parc. č. 1963/943, bolo zo strany zástupcu mesta Ing. Zoltána Zalabu vysvetlené, že pokiaľ už vlastníčky tohto pozemku disponujú projektovou dokumentáciou na uvedený pozemok, je potrebné čo najskôr podať túto PD na záväzné stanovisko mesta a následne podať návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, nakoľko do účinnosti Zmien a doplnkov ÚPN mesta Dunajská Streda č.18/2023 je predpoklad na vydanie územného rozhodnutia. Vzhľadom na túto informáciu vlastníčky pozemku uviedli, že sa budú snažiť využiť toto obdobie a predložiť potrebné žiadosti na mesto Dunajská Streda. Zároveň však uviedli, že pokiaľ by nedošlo k vydaniu územného rozhodnutia v tomto čase, t. j. do platnosti ZaD č.

18/2023, i naďalej trvajú na zachovaní pôvodného regulatívu podlažnosti (III NP) na ich pozemku a žiadajú, aby táto skutočnosť bola zohľadnená v následných zmenách a doplnkoch ÚPN mesta, ktorú skutočnosť obstarávateľ akceptoval.

Záverom boli opätovne prejednávané pripomienky spoločnosti ADY PARK s.r.o., na ktorom bol zástupca spoločnosti informovaný, že od posledného prejednávania nedošlo ku zmene zo strany Mesta Dunajská Streda, čo sa týka prejednávanej zmeny regulatívu podlažnosti z III NP na II NP.

Zúčastnené strany sa však vzájomne informovali o tom, že spoločnosť ADY PARK s.r.o. podala na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavieb v predmetnej lokalite (Z-58a a Z-58b). Na základe informácií od zástupcu mesta Ing. Zoltána Zalabu, je predpoklad, že do účinnosti Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Dunajská Streda č. 18/2023 môže byť územné rozhodnutie na lokalitu spoločnosti vydané.

V opačnom prípade, bolo dohodnuté, že spoločnosť i naďalej trvá na zachovaní regulatívov na ich lokalitu a žiadajú túto skutočnosť zohľadniť v následných zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Dunajská Streda.

Neboli vznesené žiadne iné pripomienky, ktoré by obstarávateľ neakceptoval.

Súhlas Okresného úradu Trnava, odboru opravných prostriedkov na použitie PP na iné účely bol vydaný pod č. OU-TT-OOP6-2023/034598-002 dňa 09.06. 2023.

Oznámenie o strategickom dokumente bolo zaslané na Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o ŽP, ktorý vydal rozhodnutie č. OU-DS-OSZP-2023/012943-027 dňa 04.07. 2023, so záverom, že pripravovaný strategický dokument Územný plán mesta D. Streda – Zmeny a doplnky č.18/2023 sa nebude posudzovať.

Vypracovala :

Bc. Beáta Nagyová, splnomocnená k obstarávaniu Územného plánu Mesta Dunajská Streda – Zmeny a doplnky č. 18/2023.

Prílohy :

- upravený ÚPN mesta Dunajská Streda – Zmeny a doplnky č. 18/2023
- verejná vyhláška o oznámení obstarávania ÚPN obce s potvrdením vyvesenia a zvesenia a s potvrdením o zverejnení na CÚET
- oznámenie o začatí prerokovania Návrhu ÚPN obce spolu s rozdeľovníkom a kópiou doručeníek
- kópie došlých stanovísk v počte 24 ks + rozhodnutie o strategickom dokumente
- kópie došlých pripomienok v počte celkom 2 x 3 ks + 1x 1 ks
- vyhodnotenie stanovísk a pripomienok ÚPN mesta + zápisnice z opätovných prerokovaní 6 ks
- návrh VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN mesta
- súhlas na použitie PP na iné účely
- stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Dunajská Streda
- doklad o odbornej spôsobilosti zástupcu obstarávateľa
- dohoda o obstarávaní