

# OBEC GOLIANOVO

951 08 Golianovo 400

Číslo: OcÚ132/2021-003

Vo Veľkom Lapáši dňa 15.07.2021

Vec: Územné rozhodnutie o stavebnej uzávere

## ROZHODNUTIE

– verejná vyhláška –

Dňa 15.06.2021 podal navrhovateľ: **Obec Veľký Lapáš**, so sídlom **Veľký Lapáš 488, 951 04 Veľký Lapáš**, zastúpená starostkou obce: Ing. Katarínou Babalovou, (ďalej len „navrhovateľ“), na obec Golianovo návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere pre územie vymedzené nasledovne:

- lokalita č. 2 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 3a – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 3b – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 8 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 10 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 2 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,
- lokalita č. 3 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,

katastrálne územie Veľký Lapáš.

Obec Golianovo ako príslušný stavebný úrad podľa ustanovenia § 117 ods.1 a § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) posúdil podľa § 37 a § 39d stavebného zákona návrh z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám a z hľadiska ako by mohla prípadná stavebná činnosť sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu obce Veľký Lapáš.

Vzhľadom na výsledky konania podľa § 39 a § 40 stavebného zákona **vydáva** toto

### ú z e m n é   r o z h o d n u t i e   o   s t a v e b n e j   u z á v e r e

v území, ktoré je vymedzené nasledovne:

- lokalita **č. 2** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita **č. 3a** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita **č. 3b** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita **č. 8** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita **č. 10** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita **č. 2** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,
- lokalita **č. 3** – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,

katastrálne územie **Veľký Lapáš**,

ako je zakreslené v situačnom výkrese, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

**V tomto vymedzenom území sa podľa nižšie uvedených podmienok dočasne zakazuje stavebná činnosť, nakoľko by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu obce Veľký Lapáš.**

### **Súčasný stav územia – stručná charakteristika územia a spôsobu využívania:**

Predmetné územie navrhované na vyhlásenie stavebnej uzávery z hľadiska funkčného využitia predstavuje územie, ktoré je z veľkej časti nezastavané – využívané ako orná pôda, prípadne ako záhrady. Časť územia, ktorá je zastavaná, predstavuje územie prevažne s individuálnou bytovou výstavbou – vo veľkej miere zastavané samostatne stojacimi rodinnými domami s jedným bytom a menšia časť územia v lokalite č. 3a, je takým územím, v ktorom sú umiestnené existujúce bytové domy. V predmetnom území sa ďalej nachádzajú podzemné a nadzemné vedenia inžinierskych sietí.

Vzhľadom na vysokú kvalitu životného prostredia a blízkej dostupnosti na vzdialenosť od krajského mesta Nitra, je v období posledných rokov značný tlak na zahusťovanie zástavby, najmä vo forme rozparcelovania pozemkov na pozemky malej výmery, stavby rodinných domov s viacerými bytmi, stavby bytových domov ako aj snahy o novú zástavbu na existujúcich plochách terajšej zelene, čo vyvoláva nesúhlas obyvateľov obce. Tieto stavebné aktivity hrozia najmä prehustením zástavby v obci, čo sa týka pomeru zastavanosti a zelene a zároveň spôsobujú problém z hľadiska statickej dopravy a nedostatočnej občianskej vybavenosti v obci.

**Dôvodom pre návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery vo vymedzenom území je**, že obec Veľký Lapáš obstaráva Územný plán z dôvodu zabezpečiť pre riešené územia jednoznačné regulatívy, špecifikovať ich funkčné využitia a vymedziť, ako sa bude vyvíjať a regulovať rozvoj obce a to najmä z dôvodu verejného záujmu na zabezpečenie zníženia negatívneho vplyvu nekontrolovateľnej výstavby na kvalitu života občanov obce.

**Rozsah dočasného zákazu a obmedzenia stavebnej činnosti:** nová výstavba stavebných objektov, na ktoré je potrebné:

- územné rozhodnutie podľa § 39a stavebného zákona,
- rozhodnutie o využívaní územia podľa § 39b stavebného zákona,
- stavebné povolenie podľa § 60 až 70 stavebného zákona.

**Zákazy a obmedzenia stavebnej činnosti sa nevzťahujú na:**

- vykonávanie udržiavacích prác,
- uskutočňovanie tých stavieb, pre ktoré boli stavebným úradom/špeciálnym stavebným úradom ku dňu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere vydané právoplatné územné rozhodnutia, alebo stavebné povolenia, alebo pre ktoré stavebný úrad/špeciálny stavebný úrad oznámil, že proti ich uskutočňovaniu nemá námietky,
- uskutočňovanie zmien stavieb (zmena rozostavanej stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona, alebo zmena dokončenej stavby podľa § 139b ods.5 stavebného zákona), ak je rozsah zmeny stavby v súlade s územným rozhodnutím, ktoré nadobudlo právoplatnosť pred nadobudnutím právoplatnosti tohto rozhodnutia, alebo ak zmena stavby nevyžaduje územné rozhodnutie,
- povoľovanie drobných stavieb, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie,
- povoľovanie stavebných úprav, na ktoré postačuje ohlásenie stavebnému úradu,
- povoľovanie líniových stavieb + ich rekonštrukcie, údržby a opravy,
- nevyhnutné úpravy podľa § 87 stavebného zákona,
- zabezpečovacie práce podľa § 94 stavebného zákona,
- odstraňovanie stavieb podľa § 88 stavebného zákona.

**Platnosť územného rozhodnutia** o stavebnej uzávere je určená **do doby schválenia územnoplánovacej dokumentácie Územný plán obce Veľký Lapáš** a vyhlásenia jeho záväznej časti všeobecne záväzným nariadením obce Veľký Lapáš, **najviac však na dobu 2 rokov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.**

V uskutočnenom konaní Ing. Ľubomír Kopečný a Mgr. Miroslava Kopečná, LUMISA s.r.o., vzniesli dňa 21.06.2021, zaevidované pod č. OcÚ132/2021-002, nasledovné námietky a pripomienky: nesúhlasíme s vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere v obci Veľký Lapáš bez dodržania všetkých zákonom stanovených podmienok v lokalite 3a+3b. Námietkam a pripomienkam sa nevyhovuje, vid'. odôvodnenie.

Žiadne iné pripomienky ani námietky neboli v uskutočnenom konaní vznesené.

## **O d ô v o d n e n i e**

Dňa 15.06.2021 podal navrhovateľ: Obec Veľký Lapáš, so sídlom Veľký Lapáš 488, 951 04 Veľký Lapáš, zastúpená starostkou obce: Ing. Katarínou Babalovou, na obec Golianovo návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere pre územie vymedzené nasledovne:

- lokalita č. 2 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 3a – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 3b – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
- lokalita č. 8 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,

- lokalita č. 10 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš rok 2008,
  - lokalita č. 2 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,
  - lokalita č. 3 – označená v územnom pláne obce Veľký Lapáš zmeny a doplnky č. 2 rok 2015,
- katastrálne územie Veľký Lapáš.

Obec Golianovo pod č. OcÚ132/2021-001 dňa 15.06.2021 verejnou vyhláškou oznámila účastníkom konania, dotknutým orgánom a správcom inžinierskych sietí začatie územného konania o stavebnej uzávere s upustením od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Súčasne stanovila lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok.

V stanovenej lehote Ing. Ľubomír Kopečný a Mgr. Miroslava Kopečná, LUMISA s.r.o., vzniesli dňa 21.06.2021, zaevidované pod č. OcÚ132/2021-002, nasledovné námietky a pripomienky: nesúhlasíme s vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere v obci Veľký Lapáš bez dodržania všetkých zákonom stanovených podmienok v lokalite 3a+3b. Stavebný úrad námietky a pripomienky preskúmal. Námietkam a pripomienkam nevyhoviel, vzhľadom na skutočnosti, že obec Veľký Lapáš obstaráva Územný plán obce a Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Lapáši na 4. riadnom zasadnutí dňa 10.06.2021 poverilo starostku obce iniciovať proces stavebnej uzávery na predmetné územie. Predmetné územie je vymedzené z viacerých lokalít, kde je vo verejnom záujme potrebné regulovať novú výstavu. Stavebný úrad zároveň poukazuje, že podľa § 39d stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. Taktiež stavebný úrad v rozhodnutí konštatoval a poukázal na skutočnosti, že obec Veľký Lapáš obstaráva Územný plán z dôvodu zabezpečiť pre riešené územia jednoznačné regulatívy, špecifikovať ich funkčné využitia a vymedziť, ako sa bude vyvíjať a regulovať rozvoj obce a to najmä z dôvodu verejného záujmu na zabezpečenie zníženia negatívneho vplyvu nekontrolovateľnej výstavby na kvalitu života občanov obce. Stavebný úrad zároveň znova poukazuje aj na skutočnosť, že v predmetnom území stavebnej uzávery sa zakazuje stavebná činnosť iba dočasne, ako je uvedené v rozhodnutí, a to najmä z dôvodu, že stavebná činnosť by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu obce Veľký Lapáš.

Ostatní účastníci konania nevzniesli žiadne námietky a pripomienky.

Pre vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ predložil nasledovné doklady: výpis z uznesenia č. 204/2021 zo 4. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva vo Veľkom Lapáši, zo dňa 10.06.2021, vyjadrenie obce Veľký Lapáš a situačný výkres.

Stavebný úrad v územnom rozhodnutí o stavebnej uzávere vymedzil územie, v ktorom sa dočasne zakazuje stavebná činnosť a určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi pripravovaného územného plánu obce Veľký Lapáš tak, aby sa nemohlo sťažiť alebo znemožniť jeho budúce využívanie a jeho organizácia podľa pripravovaného územného plánu obce Veľký Lapáš.

V priebehu konania neboli zistené skutočnosti, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o stavebnej uzávere. Na základe horeuvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia účastníkovi konania. Odvolanie sa podáva na Obec **Golianovo**.

Toto rozhodnutie je podľa ustanovenia § 177 až 193 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

**Mgr. Ľuboš Kolárik**  
starosta obce

**Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou :**

1. všetkým známym aj neznámym právnickým a fyzickým osobám, ktoré majú vlastnícke alebo „iné práva“ k pozemkom alebo stavbám v predmetnom území, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov
2. Obec Veľký Lapáš – úradná tabuľa – zverejnenie po dobu 15 dní :

.....  
vyvesené dňa

.....  
zvesené dňa

3. Obec Golianovo – úradná tabuľa – zverejnenie po dobu 15 dní :

.....  
vyvesené dňa

.....  
zvesené dňa

**Doručí sa dotknutým orgánom a správcom IS obvyklým spôsobom :**

4. Slovenský pozemkový fond, P.O.BOX 14, 840 05 Bratislava
5. OR hasičského a záchranného zboru v Nitre, Dolnočermánska 64, Nitra
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Štefánikova 58, Nitra
7. Krajský pamiatkový úrad Nitra, Nám. Jána Pavla II. 8, Nitra
8. Okresný úrad, Štefánikova tr. 69, Nitra
9. ZSVS a.s., Za hydrocentrálou 4, Nitra
10. SPP – distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, Bratislava
11. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava
12. Slovak Telekom, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava
14. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
15. Obecné siete, s.r.o., Sládkovičova 11, 949 01 Nitra
16. NITRA DOM, s.r.o., Za humnami 44, 949 01 Nitra
17. Obec Veľký Lapáš