



# KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD TRNAVA

Odbor stavebného poriadku

Kollárova 8, 917 02 Trnava

KSÚ-OSP-2010/00543/PI

Trnava 08. 06. 2010

## Rozhodnutie

Krajský stavebný úrad Trnava, odbor stavebného poriadku (ďalej iba KSÚ Trnava-OSP), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ust. § 3 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní spoločnosti Kaufland SR, v. o. s., so sídlom Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, v zast. konateľom Branislavom Brunovským, v zast. splnomocneným zástupcom spoločnosti, Ing. arch. Denisou Baxovou, bytom Pifflova 11, 851 01 Bratislava, proti rozhodnutiu Mesta Sereď č. 6465/ÚPaSP 944/2009 zo dňa 29. 01. 2010, ktorým bola umiestnená stavba „Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM“

**r o z h o d o l** takto:

Krajský stavebný úrad Trnava - odbor stavebného poriadku podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie spoločnosti Kaufland SR, v. o. s., so sídlom Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, v zastúpení konateľom Branislavom Brunovským, v zast. splnomocneným zástupcom spoločnosti, Ing. arch. Denisou Baxovou, zo dňa 24. 02. 2010 **z a m i e t a** a rozhodnutie Mesta Sereď č. 6465/ÚPaSP 944/2009 zo dňa 29. 01. 2010 **p o t v r d z u j e**.

## O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozhodnutím č. 6465/ÚPaSP 944/2009 zo dňa 29. 01. 2010, Mesto Sereď, v zmysle ust. § 39 a § 39a stavebného zákona a ust. § 4 Vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, umiestnilo stavbu „Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM“, na pozemkoch parc. č. 3442, 3443 a 3444, v kat. ú. Sereď, pre stavebníka Drahomíra Ujlakyho, bytom Železničná 1031/1, Sereď.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby, boli určené záväzné podmienky.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote, dňa 24. 02. 2010, odvolal účastník konania, vlastník susednej nehnuteľnosti, spoločnosť Kaufland SR, v. o. s., so sídlom Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, v zastúpení konateľom Branislavom Brunovským, v zast. splnomocneným zástupcom spoločnosti, Ing. arch. Denisou Baxovou.

V odvolaní uvádzajú:

Podľa územného rozhodnutia má byť navrhovaný objekt "Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM" (ďalej ako "budova Drukys Centrum") postavený minimálne 1,335 m od hranice pozemku, v ich vlastníctve, parcely registra "C", číslo 3452/4, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, nachádzajúcej sa v k.ú. Sered', obec Sered', okres Sered', zapísanej na LV č. 5801, vedenom Správou katastra Sered' (ďalej ako "pozemok").

Proti tejto skutočnosti, t.j. povoleniu vzdialenosti budovy Drukys Centrum 1,335 m od hranice vyššie uvedeného pozemku, podali v rámci územného konania námietku. Požadovali, aby bol zabezpečený minimálny odstup navrhovanej stavby od hranice pozemku patriaceho k Obchodnému centru Kaufland Sered', vo vzdialenosti 2 m a to po celej dĺžke tohto objektu. Námietka však bola v konaní zamietnutá, čo stavebný úrad v územnom rozhodnutí odôvodnil iba paušálnym odkazom na ust. § 6 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z. v platom znení (ďalej ako "Vyhláška"). Stavebný úrad sa teda nevysporiadal s ich námietkou.

Opätovne uvádza, že dôvodom, prečo požaduje umiestnenie budovy Drukys Centrum vo vzdialenosti 2 m (namiesto pôvodných 1,335 m) od hranice pozemku okrem iného je existencia sietí, ktoré sa nachádzajú na tomto pozemku. Ide najmä o plynovú prípojku, NN-kábel a diaľkový telekomunikačný kábel.

Vzhľadom na uvedené je zamietnutie námietky vecne nesprávne a odôvodnenie nedostatočné. Keďže navrhované umiestnenie budovy Drukys Centrum vo vzdialenosti 1,335 m od hranice pozemku zasahuje do ochranného pásma sietí Obchodného centra Kaufland, sú porušené ustanovenia normy STN 73 6005 a jeho povolením dôjde k porušeniu nielen tejto technickej normy, ale i ust. § 6 Vyhlášky. Územné rozhodnutie je preto v rozpore so zákonom a vykonávacími predpismi ako aj s technickými normami.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti požadujú zmeniť územné rozhodnutie v tejto časti tak, ako je nižšie uvedené.

Podľa územného rozhodnutia má byť pre budovu Drukys Centrum zabezpečených 9 parkovacích miest pre osobné autá. Už v konaní o vydanie územného rozhodnutia podali v tejto časti námietku, pretože počet 9 parkovacích miest nie je dostatočný vzhľadom na 2.301,7 m<sup>2</sup> úžitkovej plochy a reálne nezodpovedá funkcii, úžitkovej ploche, prevádzke a s tým súvisiacim počtom zákazníkov budovy Drukys Centrum. Umiestnenie budovy Drukys Centrum s navrhovanými parametrami je zároveň v rozpore s platnými technickými normami (STN 73 6110 a tým i § 6 Vyhlášky), podľa ktorých na plochu s plánovanou výmerou 2.301,7 m<sup>2</sup> pripadá minimálne 100 parkovacích miest. Podľa ich výpočtu je pre budovu Drukys Centrum v súlade s STN 73 6110 potrebných 100 parkovacích miest.

Opätovne uvádzajú, že vzhľadom na to, že v blízkom okolí sa nenachádzajú žiadne ďalšie parkovacie možnosti, s výnimkou parkoviska Obchodného centra Kaufland Sered', umiestnením budovy Drukys Centrum s nedostatočným a protizákonným počtom iba 9 parkovacích miest budú nad primeranú mieru dotknuté a poškodené ich práva a oprávnené záujmy, nakoľko návštevníci budovy Drukys Centrum budú nútení využívať parkovacie miesta patriace k Obchodného centra Kaufland Sered'.

Preto požadujú, vzhľadom na vyššie uvedené vecne nesprávne a protizákonné rozhodnutie stavebného úradu, zmeniť rozhodnutie o umiestnení stavby "Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM" vydané Mestom Sered' dňa 29.01.2010, č.k. 6465/ÚPaSP 944/2009 nasledovne:

1. navrhujú, aby v časti, v ktorej sa určujú podmienky pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby, bolo povolené umiestnenie stavby "Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM" v minimálnej vzdialenosti 2 m od hranice pozemku, parcely registra "C", číslo 3452/4, druh

pozemku zastavené plochy a nádvorí, nachádzajúcej sa v k.ú. Sereď, obec Sereď, okres Sereď, zapísanej na LV č. 5801 vedenom Správou katastra Sereď vo vlastníctve spoločnosti Kaufland Slovenská republika, v.o.s., so sídlom Trnavská cesta 41/A Bratislava 831 04, IČO: 35 790 164.

2. navrhujú, aby riešenie stavby "Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM" bolo zmenené tak, aby zabezpečilo minimálny počet parkovacích miest 100 a zároveň, aby v časti "Navrhované základné kapacity" bol tento minimálny počet dodržaný.

Mesto Sereď listom č. 1922/ÚPaSP 183/2010, zo dňa 25. 03. 2010, upovedomilo účastníkov konania s obsahom odvolania a vyzvalo ich, aby sa v lehote do 7 dní od doručenia výzvy k obsahu odvolania vyjadrili.

K odvolaniu sa vyjadril stavebník, Drahomír Ujlaky. Vo svojom vyjadrení uvádza, že bol skorší majiteľ pozemku a teda aj investor v danej lokalite. Keď spoločnosť KAUF LAND začala výstavbu svojich obchodných priestorov bral túto výstavbu ako bezproblémovú z jeho strany. To znamená že vôbec nezasahoval do priebehu územného ani stavebného rozhodnutia ako sused ich pozemku. Napríklad pri osadení nočného osvetlenia až na hranicu jeho pozemku, pri umiestnení zásobovacej komunikácie 60cm od hranice jeho pozemku, pri osadení križovatky v tesnej blízkosti jeho rodinného domu na jeho pozemku atď. atď. Z jeho strany v záujme dobrých susedských vzťahov s týmito tesnými vzdialenosťami nemal žiadny problém, ba naopak, počas výstavby areálu spoločnosti KAUF LAND dal k dispozícii kľúče od jeho pozemku firme, ktorá budovala KAUF LAND a počas celej výstavby im dal k dispozícii celý svoj pozemok na uskladnenie rôznych stavebných materiálov a strojov počas výstavby. Samozrejme z jeho strany nezištne, teda zadarmo. Považoval to z jeho strany za seriózne a korektné správanie voči susedovi. Ale momentálne nesúhlasí s dôvodmi aké uvádza spoločnosť KAUF LAND v svojom odvolaní, to znamená, že si nemôžu robiť z jeho súkromného pozemku ochranné pásmo svojich inžinierskych sietí. To znamená že tu už porušujú jeho vlastnícke práva. Ale napriek tomu bol osobne u p. Poláka v Šali, ktorý je odborný pracovník v elektrikárskych sieťach, ktorý ho ubezpečil, že spoločnosť KAUF LAND má umiestnené svoje inžinierske siete od jeho hranice pozemku 1 meter, čo je vyhovujúce. To znamená že podľa ich normy musí byť minimálna vzdialenosť medzi osadením stavby a umiestnením ich sietí 1 meter.

On plánuje osadiť stavbu 1,335 metra od spoločnej hranice, to je rozdiel 2,335 metra od ich sietí. Takže to je dostatočná vzdialenosť voči norme, podľa ktorej ho informoval p. Polák. Ďalej by chcel podotknúť, že parkovacie miesta spoločnosti KAUF LAND sú od jeho navrhovanej stavby vzdialené min. 60 metrov a viac. Spoločnosť KAUF LAND vo svojom návrhu uvádza, že v blízkom okolí sa nenachádzajú žiadne ďalšie parkovacie možnosti s výnimkou parkovania obchodného centra KAUF LAND. To nie je vôbec pravda pretože v ďalšej časti projektovej dokumentácie ponúka, v prípade potreby, možnosť ďalšieho parkovania na pozemku, ktorý je v jeho vlastníctve, na ktorom už sú vybudované parkovacie plochy a nachádza sa oproti navrhovanému parkovisku, cez komunikáciu. Čiže vzdialenosť asi 15 metrov.

Vzhľadom na vyššie uvedené považuje odvolanie spoločnosti KAUF LAND voči územnému rozhodnutiu ako neopodstatnené a teda bezpredmetné. A preto si myslí, že stavebný úrad Sereď, vzhľadom na to, že veľmi dobre pozná danú problematiku, rozhodol odborne a vecne.

KSÚ Trnava - OSP, ako odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že rozhodnutie prvostupňového orgánu je správne a je v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jemu súvisiacimi predpismi.

Projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM“, bola ako projekt pre územné konanie, naprojektovaná autorizovaným architektom, Ing. arch. Alžbetou Ostatnou, reg. č. 0334 AA, v zmysle požiarnebezpečnostných predpisov, hygienických predpisov, príslušných STN a v zmysle platných vyhlášok MŽP SR. Stavba zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, ktorým neodporuje a ani životné prostredie neohrozuje a neznehodnotí susedné nehnuteľnosti.

Umiestnením stavby „Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM“, na pozemkoch parc. č. 3442, 3443 a 3444, v kat. ú. Sereď, nebudú dotknuté vlastnícke práva na susedných pozemkoch.

Dotknuté orgány (ust. § 140a stavebného zákona), ktoré chránia záujmy (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona) spoločnosti podľa osobitných predpisov, nevzniesli k umiestneniu stavby záporné stanoviská. Ich podmienky stavebný úrad skoordinoval a zapracoval do rozhodnutia

Umiestnenie stavby je v súlade s platným územným plánom mesta Sereď v znení neskorších zmien a doplnkov (list KSÚ Trnava – odbor územného plánovania č. KSÚ-OÚP-00638/2010/Tr, zo dňa 15. 06. 2010).

Územný plán mesta Sereď - zmeny a doplnky bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Sereď, uznesením č. 123/2004 zo dňa 29. 09. 2004 a záväzná časť vyhlásená VZN č. 4/2004 o vyhlásení záväznej časti územného plánu mesta Sereď, ktoré nadobudlo účinnosť 15. 10. 2004. Následne územný plán prešiel niekoľkými zmenami, ktoré sa však netýkali uvedenej plochy. Umiestňovaná stavba sa nachádza podľa územného plánu v urbanistickom obvode „UO II“. Podľa záväznej časti kapitoly „1.4.2 Funkcia občianskej vybavenosti“ treba rozvíjať monofunkčné plochy areálov vyššej a špecifickej občianskej vybavenosti, najmä „areály nákupných centier UO I. – CMZ, UO II. – Cukrovarská ul.“.

K dôvodom odvolania KSÚ Trnava – OSP uvádza :

Odstup navrhovanej stavby, v celej dĺžke, od hranice pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď, je podľa projektovej dokumentácie (výkres 1A – koordinačná situácia), overenej v územnom konaní, 1,335 m. Jej odsunutie od hranice pozemku minimálne na 2,00 m je neopodstatnené.

Podľa ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Vzdialenosť umiestňovanej stavby 1, 335 m od hranice pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď, je na údržbu stavby a užívanie priestoru medzi stavbou a hranicou pozemku, dostatočná.

Súčasťou spisového materiálu je svetelnotechnický posudok, vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom, Ing. Irenou Kreutzovou, bytom Tamaškovičova 14, 917 01 Trnava. Z posudku vyplýva, že umiestňovaná stavba nebude mať z hľadiska insolácie a denného osvetlenia, negatívny vplyv na okolitú zástavbu.

Z uvedeného vyplýva, že umiestnenie stavby „Polyfunkčná budova DRUKYS CENTRUM“, na pozemkoch parc. č. 3442, 3443 a 3444, v kat. ú. Sereď, je v súlade s ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z..

Na pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď, vo vlastníctve spoločnosti Kaufland Slovenská republika, v. o. s., sa nachádzajú existujúce siete – plynová prípojka, NN kábel (verejné osvetlenie) a diaľkový telekomunikačný kábel.

Podľa STN 38 6415 Plynovody a prípojky z polyetylénu, článok 3.17.2 najmenšia svetlá vzdialenosť podzemného plynovodu od 5 kPa do 0,4 MPa je 2 m od základov budov.

Podľa ust. § 56 ods. 1 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásma sa zriaďujú na ochranu plynárenských zariadení a priamych plynovodov.

Podľa ods. 2 písm. e) tohto zákona ochranné pásmo na účely tohto zákona je priestor v bezprostrednej blízkosti priameho plynovodu alebo plynárenského zariadenia, vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia, meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia. Vzdialenosť na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia je 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa.

V spisovom materiáli sa nachádza časť projektu skutočného vyhotovenia OD Kaufland Sereď zo dňa 21. 10. 2008 a geodetické zameranie jeho plynovej prípojky, zo dňa 13. 10. 2008, podľa ktorých je prípojka v najbližšom bode od hranice pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď, vzdialená 1,30 m.

Podľa ust. § 36 ods. 7 písm. a) zákona č. 656/2004 Z. z. ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo vedenia verejnej telekomunikačnej siete je v súlade s ust. § 47 ods. 2 zákona č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách, široké 1 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke trasy.

Z uvedeného vyplýva, že umiestňovaná stavba, ktorá bude od hranice pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď vzdialená 1,335 m, nezasahuje do ochranných pásiem týchto sietí.

V LV č. 3248, na pozemky parc. č. 3442, 3443 a 3444, v kat. ú. Sereď, na ktorých sa umiestňuje stavba, v časti C: Tarchy, nie je zapísané žiadne vecné bremeno z dôvodu ochranného pásma sietí, z ktorého by vyplývalo obmedzenie užívania pozemkov.

Spoločnosť Kaufland SR, v. o. s, pri povoľovaní stavby OD Kaufland mohla zaťažiť susedné pozemky vecným bremenom iba so súhlasom vlastníkov pozemkov.

Navrhovaná stavba v priestore medzi stavbou (parc. č. 3444) a hranice pozemku parc. č. 3452/4, v kat. ú. Sereď, nemá navrhnuté ani žiadne svoje inžinierske siete.

K počtu parkovacích miest KSÚ Trnava uvádza, že počet parkovacích miest bol stanovený na základe projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, v časti doprava. V tejto časti sa nachádza výpočet nárokov statickej dopravy pre navrhovaný objekt, ktorý bol vykonaný odborne spôsobilou osobou, Ing. Zoltárom Zemanom, autorizovaným stavebným inžinierom, zapísaným v zozname autorizovaných inžinierov pod č. 1560\*A\* 4-21 v kategórii Stavebné konštrukcie s rozsahom oprávnenia Projektovanie inžinierskych stavieb – Cesty a letiská. Podľa výpočtu, v súlade s STN 73 60 56 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel, je pre umiestňovanú stavbu potrebných 9 parkovacích miest.

Stavebný úrad nemá dôvod uvedený počet parkovacích miest spochybňovať.

Parkovanie motorových vozidiel na parkovisku OD Kaufland aj iných, ako zákazníkov OD, stavebný úrad nevie ovplyvniť.

Na základe vyššie uvedeného KSÚ Trnava - OSP nenašiel dôvod, pre ktorý by mal napadnuté rozhodnutie zmeniť alebo zrušiť, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní **nemožno** ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Ing. Lubomír Antal  
prednosta Krajského stavebného úradu  
Trnava

### **Doručí sa**

1. Drahomír Ujlaky, Železničná 1031/1, 926 01 Sereď
2. Ing. arch. Denisa Baxová, Pifflova 11, 851 01 Bratislava
3. G & G. s.r.o., Ladislav Gasparovics, 925 06 Čierna voda 434
4. Slovenské cukrovary, s.r.o., Cukrovarská 726, 926 01 Sereď
5. Stavebné bytové družstvo Sereď, Dionýza Štúra 2946, 926 01 Sereď
6. Jaroslav Veselka, Cukrovarská 3042/60, 926 01 Sereď
7. Zuzana Veselková, Cukrovarská 3042/60, 926 01 Sereď
8. Vladimír Čechovič, M. R. Štefánika 50, 919 43 Cífer
9. RNDr. Gertrúda Holčíková, Cukrovarská 3042/61, 926 01 Sereď
10. Ing. Radislav Jelínek, Cukrovarská 3042/62, 926 01 Sereď
12. Anna Jelíneková, Cukrovarská 3042/62, 926 01 Sereď

### **Na vedomie**

13. Kaufland SR, v. o. s., Trnavská cesta 41/A, 831 04 Bratislava, v zastúpení konateľom Branislavom Brunovským
14. Mesto Sereď, Nám. republiky 1176/10, 926 01 Sereď + spis. materiál, po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona. Mesto Sereď vyvesí rozhodnutie na úradnej tabuli na dobu 15 dní. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia.

Po zvesení žiadame **vrátiť na Krajský stavebný úrad Trnava – odbor stavebného poriadku.**

**Vyvesené dňa 17. 6. 2010 na [www.ttksu.sk](http://www.ttksu.sk).**