



## OBEC OLDZA , 930 39 Oldza 16

☎ 031 5692477, ✉ ou.oldza@stonline.sk  
IČO 00305651, Bank.spoj. VÚB a.s. SK23 0200 0000 0009 2072 7122

### Do každej domácnosti obce Oldza

Naše číslo:  
107/2019-006

Vybavuje:  
Ildikó Gyurcsiová

Oldza  
18.06.2019

**Vec:** Vyjadrenie k územnému konaniu „Obytná zóna Oldza – východ“

Vážení obyvatelia,

Obec Oldza dňa 12.12.2005 vydala územné rozhodnutie č. O 2005/468-003, právoplatné dňa 16.12.2005, ktorým povolila umiestnenie stavby „Obytná zóna Oldza – východ, 83 rodinných domov, občianska vybavenosť t.j. SO – 01 Objekty IBV – 83 RD, OV, SO – 02 Plynovod STL, prípojka, SO – 03 Kanalizácia, SO-04 Komunikácia a spevnené plochy, SO – 05 Elektrické vedenie VN, NN, trafo SO – 06 Voda, studne“ v katastrálnom území Oldza obce Oldza na pozemku parcela č. 279/10, ktorá bola toho času vo vlastníctve investora LubMar, s.r.o..

Od toho času sa v tejto lokalite začali stavať rodinné domy, pribúdali noví vlastníci, obyvatelia, rodiny.

V roku 2018 obyvatelia obce podali podnet na preskúmanie zákonnosti rozhodnutí – stavebných povolení pre šesť stavieb. Na základe tohto podnetu vydal Okresný úrad v Trnave (OUTT) Rozhodnutie o zrušení 4 stavebných povolení a Okresný prokurátor začal s prešetrením všetkých vydaných stavebných povolení spätne od roku 2015 pre danú lokalitu. Následkom týchto prešetrení bolo napadnutých 24 stavebných povolení do toho času v tejto lokalite. Musím podotknúť, že 17 z týchto rodinných domoch sú obývané rodinami s zväčša prihláseným trvalým pobytom v obci.

Z Rozhodnutia OUTT a z upozornení, resp. protestov prokurátora jednoznačne vyplýva, že stavebný úrad Oldza v týchto prípadoch porušil ustanovenia stavebného zákona (zákon č. 50/1976), vyhlášky (č. 453/2000) ako aj správneho poriadku (71/1967). Vyskytla sa situácia, ktorú obec v záujme svojich obyvateľov a občanov musí riešiť tak, aby nedošlo k väčšej ujme nevinných domácností.

V prípade, ak by obec ako správny orgán neriešila napadnuté stavebné povolenia v novom konaní, okrem spôsobených nepríjemností pre vlastníkov dotknutých stavieb, obec by spôsobila škodu vlastníkom nehnuteľností a v prípade nárokovania náhrady týchto škôd by sa obec dostala do nútenej správy, čím by boli značne obmedzené právomoci obci ako samostatného orgánu, strate majetku obci ako aj k značnému zníženiu hodnôt nehnuteľnosti v katastri obce.

Zdôrazňujem, že predmetné stavby sa nemôžu definovať ako čierne (nelegálne) stavby, nakoľko boli postavené v súlade s právoplatným stavebným povolením, ktoré však bolo následne napadnuté. Obec Oldza mieni riešiť predmetné konania v zmysle § 88b stavebného zákona.

Zmluvou o zriadení spoločného obecného úradu so sídlom v Zlatých Klasoch zo dňa 04.12.2002 bol zriadený Spoločný obecný úrad Zlaté Klasy za účelom zabezpečenia výkonu úloh štátnej správy zverenej zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) do pôsobnosti účastníkov zmluvy, vrátane obce Oľdza. Nakoľko zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, je aj v tomto čase účinná a obec Oľdza je jej znením viazaná, preto kompetencie stavebného úradu vykonáva aktuálne naďalej obec Zlaté Klasy a nie je možné v čase trvania tejto zmluvy vyňať individuálne rozhodovanie o určitej veci. Aktuálne prebiehajú rokovania s ostatnými účastníkmi spoločného stavebného úradu s cieľom zlepšiť služby a ukotviť práva, povinnosti a zodpovednosti každého účastníka v písomnom dodatku k Zmluve.

Po mnohých konzultáciách s nadriadeným úradom – OUTT, s okresným prokurátorom a právnikmi v stavebnom práve sme po štyroch mesiacoch dospeli k riešeniu situácie. O začatí konania obec informovala obyvateľov verejnou vyhláškou dňa 3.6.2019 na úradnej tabuli, webovej stránke ako aj na aplikácii PAGGO.online, aby sa k informácii dostal každý obyvateľ. V zmysle správneho poriadku verejná vyhláška je vyvesená 15 dní na úradnej tabuli obce a posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, následne účastníci konania môžu uplatniť svoje pripomienky alebo námietky v stanovenej lehote (a teda až do 22. dňa po zverejnení). Podotýkam, že v zmysle § 35 ods. 2 stavebného zákona budú účastníkom konania prístupné súvisiace dokumenty k nahliadnutiu na obecnom úrade až do právoplatného ukončenia konania.

Riešenie problematiky bude rozdelené na tri časti:

#### **I. časť: stavebné povolenia napadnuté OUTT**

V týchto prípadoch vydal OUTT Rozhodnutie o zrušení stavebných povolení. Vlastníci nehnuteľností sa odvolali proti rozhodnutiu, momentálne sa prípad posunul na nadriadený orgán OUTT, t.j. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, ktoré sa rozhodne, či odvolaniam vyhovie, alebo odmietne.

V prípade, že ministerstvo odvolaniam vyhovie, obec musí rozhodnutie ministerstva rešpektovať.

V prípade, že ministerstvo odvolania odmietne, rozhodnutie OUTT o zrušení stavebných povolení nadobudne právoplatnosť. Následne obec vyzve vlastníkov nehnuteľností o odstránenie nedostatkov stavieb a až po odstránení týchto nedostatkov vydá nové rozhodnutie.

Jedná sa o nasledujúce stavebné povolenia:

1. O 2017/223-003
2. O 2017/224-003
3. O 2017/225-003
4. O 2017/226-003

#### **II. časť: stavebné povolenia napadnuté okresným prokurátorom pre rozpor s územným rozhodnutím, resp. iné nedostatky povolení**

Do tejto časti sú zaradené stavebné povolenia, ktoré boli napadnuté protestom prokurátora, resp. upozornením prokurátora pre nedostatky rôzneho typu. Všetky však poukazujú na pochybenia stavebného úradu, ako pochybenie v konaní, nerešpektovaní ustanovení alebo absencia potrebných podkladov. ANI V JEDNOM z týchto prípadov nepochybil stavebník, a prokurátor sa vyjadril k týmto prípadom nasledovne:

„Zdôrazňujem, že nie je pochybením stavebníka, pokiaľ v žiadosti niektorý údaj neuvedie, resp. niektorú z príloh k žiadosti nepriloží, nakoľko nie je povinnosťou stavebníka poznať právnu úpravu vzťahujúcu sa k stavebnému konaniu.“ (Pd 70/19/2201-2 zo dňa 10.06.2019)

Obec Oľdza považuje aj z vlastnej iniciatívy riešenie tejto nepríjemnej situácie ako povinnosť voči svojim občanom a preto začala územné konanie č. 107/2019, kde

v zmysle § 41 ods. 1 stavebného zákona nahradí územné rozhodnutie č. O 2005/468-003 zo dňa 12.12.2005 novým územným rozhodnutím. V novom územnom rozhodnutí budú voči predchádzajúcemu územnému rozhodnutiu tieto **2** zmeny:

- a) namiesto 83 rodinných domov bude uvedených 85 rodinných domov (z toho 3 rodinné domy s dvoma bytovými jednotkami);
- b) veta: „Odstupová vzdialenosť medzi jednotlivými samostatne stojacimi rodinnými domami je určená na 10,0 m.“ (Urbanistický návrh) bude nahradená vetou: „Minimálne odstupové vzdialenosti medzi samostatne stojacimi rodinnými domami sú záväzne stanovené v § 6 Vyhlášky 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.“ Čo znamená min. 7 m, v tiesnených podmienkach 4 m (avšak medzi stenami, kde nie sú okná obytných miestností).

Na základe týchto „zmien“ v územnom rozhodnutí bude možné spustiť opätovné stavebné konanie v prípade protestom napadnutých rodinných domov, po ktorej budú vydané nové stavebné povolenia. Podotýkam, že tieto zmeny sa netýkajú len rodinných domov s napadnutými stavebnými povoleniami, a v zmysle týchto zmien prispôbime územné rozhodnutie k nadriadenému platnému územnému plánu obce, preto sa nebudeme venovať jednotlivým pozemkom samostatne, nakoľko územný plán (ako následne aj prispôbené územné rozhodnutie) je platný pre **VŠETKY** stavby v lokalite! Keďže územné rozhodnutie bude spracované v rámci podmienok platného územného plánu obce, ktorý je záväzný pre celé územie katastra obce, v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona môže stavebný úrad upustiť od ústneho pojednávania. K zmene územného rozhodnutia sa opätovne vyjadrí každý dotknutý orgán a teda bude jednoznačne posúdené vplyv zmien a vyjadrený súhlas/nesúhlas s týmito zmenami.

Jedná sa o nasledujúce stavebné povolenia:

1. O 2018/48-003
2. O 2018/47-003
3. O 2015/301
4. O 2015/248
5. O 2016/229
6. O 2016/230
7. O 2016/231
8. O 2016/232
9. O 2018/60
10. O 2018/63
11. O 2018/64
12. O 2016/179
13. O 2016/185
14. O 2016/297
15. O 2016/282
16. O 2017/85
17. O 2018/3
18. O 2018/91

### **III. časť: stavebné povolenia napadnuté protestom prokurátora pre rozpor s územným plánom obce**

Do tejto časti patria stavebné povolenia, ktoré boli napadnuté pre rozpor s územným plánom obce, konkrétne rodinné domy boli postavené na lokalitu so záväzným

funkčným využitím ŠR – šport a rekreácia. Prokurátor v týchto prípadoch opäť poukazuje na pochybenie stavebného úradu a opäť uvádza, že vydané stavebné povolenie nie je pochybením stavebníka, nakoľko stavebník nie je povinný poznať právne ustanovenia vzťahujúce sa na stavebné konania.

Pre riešenie týchto prípadov je potrebné upraviť územný plán obce. Počas tohto územného konania bude zmenená časť funkčného využitia „Športu a rekreácie“ na „Bývanie v rodinných domoch“ – výlučne pre tieto dva rodinné domy a zároveň bude aktualizovaný stav územného plánu celej obce. Územné konanie je zásadne verejné a obec mieni konať v rámci legislatívy stavebného zákona. Náklady za úpravu územného plánu budú hradené zo sponzorských darov, a tak nezaťažia rozpočet obce. Následne budú riešené opätovné stavebné konania, kde budú vydané nové rozhodnutia už podľa novej územnoplánovacej dokumentácie.

Jedná sa o nasledujúce stavebné povolenia:

1. O 2018/61-003
2. O 2018/62-003

Ak na záver dovoľíte ešte osobný názor:

Rozhodne nie je cieľom konania obce legalizovať resp. „kryť“ tzv. čierne stavby. Snahou obce je napraviť vzniknutý stav a zabezpečiť súlad reálneho stavu s právnym poriadkom SR.

Všetci si musíme uvedomiť, že za tými číslami stavebných konaní sú osoby a rodiny, ktoré si vybrali našu obec za svoj domov, ako ľudia – dobrí susedia a spoluobčania nemôžeme dovoliť, aby pykali za to, že niekto v minulosti pochybil...

S pozdravom,

Ildikó Gyurcsiová  
starosta obce