

	<b>Materiál pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senci konaného dňa 08.12.2020</b>	<b>číslo materiálu: 25</b>
---	---	--------------------------------

Názov materiálu:

**Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery**

Návrh na uznesenie:

- I. MsZ *prerokovalo* predložený návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery.
- II. MsZ *schvaľuje* predložený návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalitách 20.1 až 20.5 v zmysle variantu I. Konceptu Územného plánu mesta Senec.
- III. MsZ *poveruje* MsÚ pripraviť kvalifikovaný návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalitách 20.1 až 20.5 v zmysle variantu I. Konceptu Územného plánu mesta Senec a predložiť tento v čo najkratšom čase na konanie Stavebnému úradu v Senci.

	funkcia	meno	podpis
Predkladá:	Poslankyňa MsZ	Janka Turanská	
Vypracoval:	Poslankyňa MsZ	Janka Turanská	

Na prijatie tohto uznesenia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých prítomných poslancov MsZ.

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
<b>HLASOVANIE</b>					

## **Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery – Svätý Martin**

Jedná sa o návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39 d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Územie pre návrh je vymedzené parcelami k. ú. Senec registra „C“ 5009/1, 5009/7, 5009/8, 5009/9 (lokalita 20.3 v zmysle variantu I. Konceptu ÚP mesta Senec) a takisto aj parcely lokalít 20.1, 20.2, 20.4 a 20.5 v zmysle variantu I. Konceptu ÚPN mesta Senec.

Materiál bol predložený

**Komisií výstavby a územného plánovania pri MsZ v Senci**, dňa 05.11.2020, bod č. 2.6,

Uznesenie č. 70/2020

*„Komisia výstavby a ÚP neodporúča schválenie a podanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa predloženého materiálu.“*

Zdôvodnenie: Na predmetnom území komisia na predminulej komisii odporúčala investičný zámer seniorského bývania.

Hlasovanie :    za : 6                    proti : 5                    zdržal sa : 0

**Mestskej rade**, dňa 19.11.2020,

MsR *neodporúča* Mestskému zastupiteľstvu prijať toto uznesenie.



**Materiál pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Senci**  
konaného dňa xx.xx.xxxx

Číslo materiálu:

Názov materiálu: **Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery**

Návrh na uznesenie:

- I. MsZ **prerokovalo** predložený návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery
- II. MsZ **schvaľuje** predložený návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalitách 20.1 až 20.5 v zmysle variantu I. Konceptu Územného plánu mesta Senec
- III. MsZ **poveruje** MsÚ pripraviť kvalifikovaný návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery v lokalitách 20.1 až 20.5 v zmysle variantu I. Konceptu Územného plánu mesta Senec a predložiť tento v čo najkratšom čase na konanie Stavebnému úradu v Senci.

	funkcia	meno	podpis
Predkladá:	Poslankyňa MsZ	Jana Turanská	
Vypracoval:	Poslankyňa MsZ	Jana Turanská	

Na prijatie tohto uznesenie je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých prítomných poslancov MsZ.

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
<b>HLASOVANIE</b>					

## Dôvodová správa

**Predmet územného rozhodnutia:** Návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej „stavebný zákon“, v území, v ktorom je obstarávaná územnoplánovacia dokumentácia Územný plán mesta Senec - <https://www.senec.sk/sk/clanok/novy-upn> a záverečné stanovisko SEA <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/uzemny-plan-mesta-senec>

Podľa § 39d stavebného zákona:

*Rozhodnutie o stavebnej uzávere*

- (1) *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.*
- (2) *Stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.*
- (3) *Rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác.*
- (4) *Ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.*

**Vymedzenie územia:** Územie pre návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery je vymedzené parcelami Katastrálneho územia Senec registra „C“: 5009/1, 5009/7, 5009/8, 5009/9 (lokalita 20.3 v zmysle variantu I. Konceptu ÚP mesta Senec) a takisto aj parcely lokalít 20.1, 20.2, 20.4 a 20.5 (parcely budú uvedené v návrhu pre Stavebný úrad) zmysle variantu I. Konceptu ÚP mesta Senec

**Súčasný stav územia:** V súčasne platnom Územnom pláne mesta Senec je územie v lokalite 20.3 určené pre funkčné využitie „poľnohospodárske zariadenia“. Pre územie neexistujú priestorové regulatívy, tak ako to predpokladá vykonávacia vyhláška k stavebnému zákonu. Ako už aj niekoľko rokov upozorňujú nadradené stavebné orgány a orgány ochrany životného prostredia - Doteraz platný Územný plán mesta Senec spracovaný v rokoch 1985 – 1988 už niekoľko rokov nie je dostatočným podkladom pre usmerňovanie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

**Dôvod pre návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery:** V pripravovanom Územnom pláne mesta Senec je lokalita ohraničená parcelami, ktorých sa návrh na vydanie stavebnej uzávery týka, určená na „Plochy bývania, služieb a drobných prevádzok“ a to v oboch variantoch v súčasnosti obstarávaného Územného plánu. V regulatívoch pre „Plochy bývania, služieb a drobných prevádzok“ je medzi neprípustnými činnosťami v území mimo iné uvedené aj „Stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia“. Podľa našich informácií a podľa zámeru predloženého na rokovanie Komisie územného plánovania a výstavby pri MsZ Senec, je v území plánovaná práve výstavba zariadenia areálového typu (mimochodom zámer, ktorý podlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona 24/2006 Z.z.). Realizácia tohto zámeru je teda v priamom rozpore s pripravovaným Územným plánom a znemožňuje budúce využívanie územia.

Zo záverečného stanoviska SEA vyplývajú aj tieto požiadavky pre uvedené lokality:

- Vzhľadom na prítomnosť chráneného územia je na lokalitách 20.1 až 20.5 potrebná výšková regulácia objektov (max. 2 nadzemné podlažia) a pri plánovaní výstavby bude potrebné akceptovať požiadavky ochrany prírody a krajiny ako aj požiadavky na budovanie adaptačných opatrení voči zmene klímy, s ktorou súvisia rôzne prejavy v krajine (sucho, príválové dažde, zmena hladiny podzemnej vody a pod.). V tejto súvislosti je potrebné reguláciou na ploche západne od lokality 20.1 umiestniť v prirodzenej terénnej depresii retenčnú nádrž, v ktorej sa bude kumulovať zrážková voda
- Takto vzniknutý kompaktný urbanistický celok by mal mať charakter ekologického bývania, s prioritou individuálnej bytovej výstavby, čo je potrebné v návrhu ÚPN mesta Senec – koncept zabezpečiť príslušnou reguláciou.
- Pre plochy 20.1 až 20.5 odporúčame na základe predchádzajúceho bodu preferovať variant I. Tieto plochy budú mať v území prekrývajúcom sa s ochranným pásmom lesa určenú reguláciu, t.j. je potrebné dodržať buffrovú zónu, ktorá nesmie byť zastavaná a vysadená

inváznymi druhmi rastlín. Touto reguláciou bude plocha určená na bývanie, služby a drobné prevádzky zmenšená.

Týmto sú naplnené podmienky stavbeného zákona na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.

**Rozsah dočasného zákazu a obmedzenia stavebnej činnosti:**

Dočasný zákaz stavebnej činnosti sa vzťahuje na činnosť, na ktorú je potrebné:

- a) územné rozhodnutie podľa § 39a stavebného zákona
- b) rozhodnutie o využívaní územia podľa § 39b stavebného zákona
- c) stavebné povolenie podľa § 55 ods.1 stavebného zákona
- d) ohlásenie stavebnému úradu podľa § 55 ods.2 písm.a), b), e) ,f), g), h) stavebného zákona

Dočasný zákaz stavebnej činnosti sa nevzťahuje na stavebnú činnosť:

- na ktorú je potrebné ohlásenie stavebnému úradu podľa §55 ods.2 písm.c)stavebného zákona (vykonávanie stavebných úprav, ktorými sa podstatne nezmení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti)
- na ktorú je potrebné ohlásenie stavebnému úradu podľa § 55 ods.2 písm.d) stavebného zákona (vykonávanie udržiavacích prác, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou)
- na udržiavacie práce podľa § 139b ods. 15 stavebného zákona (vykonávanie udržiavacích prác, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie stavebnému úradu – bežné udržiavacie práce)
- na nevyhnutné úpravy podľa § 87 stavebného zákona – ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a tým ohrozuje alebo obťažuje užívateľov alebo okolie stavby
- na zabezpečovacie práce podľa § 94 stavebného zákona , ak stavba svojím stavom ohrozuje život, alebo zdravie osôb, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty, a ak nie je nevyhnutné stavbu ihneď odstrániť
- na uskutočňovanie tých stavieb, ktoré boli stavebným úradom alebo špeciálnym stavebným úradom ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere právoplatne umiestnené, alebo povolené, alebo pre ktoré stavebný alebo špeciálny úrad oznámil, že proti ich uskutočneniu nemá námietky
- na uskutočňovanie zmien stavieb, zmien rozostavaných stavieb podľa § 68 stavebného zákona, alebo zmeny dokončenej stavby podľa § 139b ods.5 stavebného zákona, ak je rozsah zmeny v súlade s územným rozhodnutím, ktoré nadobudlo právoplatnosť pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere, alebo ak zmena stavby nevyžaduje územné rozhodnutie
- na realizovanie líniových stavieb v trase existujúcich komunikácií, miestnych rozvodov technického vybavenia územia v trase existujúcich komunikácií

O prípadných výnimkách zo stavebnej uzávery podľa § 41 ods.2 stavebného zákona, stavebný úrad bude rozhodovať v samostatnom konaní o zmene územného rozhodnutia na návrh navrhovateľa.

Navrhované opatrenie nebude mať dôsledky na funkčné a priestorové usporiadanie územia.

**Čas platnosti stavebnej uzávery:** Do nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného nariadenia mesta Senec, ktorým bude schválený toho času obstarávaný Územný plán mesta Senec, najdlhšie na dobu 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. Po schválení Územného plánu mesta Senec bude stavebná uzávera zrušená podľa § 39d ods.4 stavebného zákona.

V Senci 16.09.2020