



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov  
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Číslo rozhodnutia: 05608/2025-15.1.2./12817

V Prešove, dňa 11.03.2025

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTIE

#### o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe spoločného odvolania PaedDr. Kataríny Hudákovej, bytom Pionierska 18, 080 05 Prešov; Ladislava Hudáka, bytom Federátov 3, 080 05 Prešov; Petra Paľa, bytom Vlčie Doly 440, 082 52 Dulová Ves; Ing. Jozefa Kováčika, bytom Švábska 95, 080 05 Prešov a Ing. Petra Kováčika, bytom B. Němcovej 12, 040 01 Košice (ďalej len ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/2192/147365/2024-Ph zo dňa 23.09.2024 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/2192/147365/2024-Ph zo dňa 23.09.2024 a vec **vracia** správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

## O d ô v o d n e n i e:

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydalo dňa 23.09.2024 podľa § 39 a § 39a stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/2192/147365/2024-Ph, ktorým umiestnil stavbu „Polyfunkčný objekt“ na ulici Švábskej, na pozemkoch parc. KN C č. 2810/1, 2810/2, 2810/3, 2811, 3289/8, 3289/1, 3289/10, 3274/3, 3272/1, 2804, 2797/4, 2789, 2799/8, 2791/1, 2791/2, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2802, 2805, 2807, 2808, 2809, 2809/8, 3289/8, k. ú. Solivar, pre navrhovateľa: Ci development group, s. r. o., so sídlom Levočská 10, 058 01 Poprad, IČO: 52 663 931 (ďalej len ako „navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolatelia odvolanie, v ktorom namietajú zmatečnosť výroku napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k pozemkom, na ktorých sa stavby umiestňuje. Poukazujú na skutočnosť, že stavba sa nebude nachádzať len na jednom pozemku, z ktorého bola pôvodná stavba odstránená tak, ako to uvádza stavebný úrad; namietajú nedodržanie indexu zelene a percentá zastavanosti; že vyjadrenie cestného správneho orgánu nezodpovedá skutočnosti s tým, že v danom prípade nejde o samostatný vjazd a výjazd, ale len o jeden vstup kapacitne nepostačujúci; že nie je splnená prevaha plochy bývania; že nie je dodržaná STN 73 4301:2021; že zo spisu nevyplýva, kto posúdil kapacitnú dostatočnosť vjazdu

a výjazdu a že k uvedenému sa musí vyjadriť dotknutý orgán; že ak sa na pozemku nachádzajú stromy, ešte pred vydaním územného rozhodnutia je potrebné zabezpečiť vyjadrenie príslušného orgánu životného prostredia k výrubu drevín; že jednotlivé body podmienok napadnutého rozhodnutia, čo sa týka prípojok a ich rekonštrukcie, odporujú; namietajú nedostatočnú vzdialenosť polyfunkčného objektu, stratu súkromia a žiadajú o vypracovanie svetlotechnického posudku; že k stavbe sa mal vyjadriť cestný správny orgán z hľadiska dopravného značenia; že podmienky č. 2, 3, 8, 9, 12 sa netýkajú územného, ale stavebného konania; že v zmysle § 140b ods. 6 stavebného zákona napádajú stanovisko mesta Prešov, odboru dopravy č. OD/9429/114166/2024 zo dňa 19.06.2024, vyjadrenie OR HaZZ zo dňa 22.06.2022, stanovisko RÚVZ zo dňa 25.10.2022, stanovisko ÚVZ SR zo dňa 22.03.2023, vyjadrenie KPÚ Prešov zo dňa 25.05.2022, vyjadrenia OÚ Prešov, OSŽP zo dňa 10.01.2023, zo dňa 27.07.2022 a zo dňa 31.08.2022, vyjadrenie SSC zo dňa 26.09.2022; že vysporiadanie sa s námietkami je nedostatočné a odôvodnenie nesprávne; že stavebný úrad sa odchýlil od návrhu navrhovateľa uvádzaním iných pozemkov; že nie sú splnené podmienky na doručovanie formou verejnej vyhlášky a napadnuté rozhodnutie považujú za nezákonné, nezrozumiteľné a zmätočné.

V závere odvolania odvolateľa žiadajú, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/17968/177372/2024 zo dňa 05.12.2024 oboznámil podľa § 56 správneho poriadku účastníkov konania podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa v lehote najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia písomne vyjadrili k odvolaniu.

K odvolaniu sa vyjadrením zo dňa 17.12.2024 vyjadrila JUDr. Mária Dideková, advokátka, so sídlom Zdravotnícka 2, Poprad, ako právna zástupkyňa navrhovateľa, na základe splnomocnenia zo dňa 16.12.2024, ktorého kópia je prílohou vyjadrenia.

V predmetnom vyjadrení uviedla, že námietka zmätočnosti napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k stavbou dotknutým pozemkom je irelevantná, nakoľko stavebný úrad správne označil tieto pozemky a vzťahy k nim; že navrhovateľ predložil do územného konania všetky požadované záväzné stanoviská, ktoré stavebný úrad riadne vyhodnotil; že nie je rozporné, že v stavbe sú 3 podlažia administratívnych priestorov a 4 administratívne jednotky; že STN nie sú všeobecne záväznými právnymi predpismi; že presné podmienky pre parametre jednotlivých prípojok budú predmetom projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie; že výrub drevín nie je podmienkou pre vydanie územného rozhodnutia; že napadnuté rozhodnutie obsahuje zákonom požadované skutočnosti.

V závere vyjadrenia navrhovateľ navrhuje, aby odvolací orgán podané odvolanie zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“) podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Navrhovateľ podal na stavebný úrad dňa 12.09.2022 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt“.

Stavebný úrad po predchádzajúcom konaní vydal dňa 25.05.2023 podľa § 39 a § 39a stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/1860/107123/2023-Ar/25, ktorým umiestnil stavbu „Polyfunkčný objekt“

na ulici Švábskej, na pozemkoch parc. KN C č. 2810/1, 2810/2, 2810/3, 2811, 3289/8, k. ú. Solivar s odôvodnením najmä, že stavba spĺňa osobitné požiadavky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody.

Na základe spoločného odvolania odvolateľov PaedDr. Kataríny Hudákovej, bytom Pionierska 18, 080 05 Prešov, Ladislava Hudáka, bytom Federátov 3, 080 05 Prešov, Petra Paľa, bytom Vlčie Doly 440, 082 52 Dulová Ves, Ing. Jozefa Kováčika, bytom Švábska 95, 080 05 Prešov, Juraja Kováčika, bytom Havanská 7, 040 13 Košice, Ing. Karola Kováčika, bytom Titogradská 12, 040 23 Košice a Ing. Petra Kováčika, bytom B. Němcovej 12, 040 01 Košice, Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2023/44231/142677 zo dňa 26.09.2023 zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/1860/107123/2023-Ar/25 zo dňa 25.05.2023 a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie najmä z dôvodu, že stavebný úrad v oznámení o začatí konania a ani v rozhodnutí vo veci neuviedol všetky pozemky v zmysle projektovej dokumentácie; že je nevyhnutné jasne definovať územie, na ktorom sa stavba umiestňuje, resp. na akom území sa bude prekládka siete trasovať; že je potrebné v zmysle § 38 stavebného zákona zabezpečiť súhlasy vlastníkov jednotlivých pozemkov, ku ktorým nemá navrhovateľ vlastnícke právo, resp. preukázaný iný právny vzťah; že v spise sa nenachádzajú doručky preukazujúce doručenie oznámenia č. SÚ/14214/14660/2022-Ar/311 zo dňa 21.09.2022 na vedomie jednotlivým dotknutým orgánom a že stavebný úrad je povinný postupovať v zmysle §140b ods. 5 stavebného zákona pri riešení námietok odvolateľov proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Po vrátení spisového materiálu stavebný úrad oznámením č. SÚ/16959/164227/2023-Ar/217 zo dňa 06.11.2023 oznámil podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom opakované prejednanie návrhu na vydanie územného rozhodnutia, na pozemkoch parc. KN C č. 2810/1, 2810/2, 2810/3, 2811, 3289/8, 3289/1, 3289/10, 3274/3, 2804, 2797/4, 2789, 2799/8, 2791/1, 2791/2, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2802, 2805, 2807, 2808, 2809, 2809/8, 3289/8, k. ú. Solivar.

Stavebný úrad zároveň nariadil ústne konanie na deň 06.12.2023 s tým, že umožnil účastníkom konania nahliadnuť do podkladov na vydanie územného rozhodnutia. Súčasne ich upozornil, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, je povinný požiadať stavby úrad o primerané predĺženie lehoty.

Účastníci konania PaedDr. Katarína Hudáková, Ladislav Hudák, Peter Paľo, Ing. Jozef Kováčik, Juraj Kováčik, Ing. Karol Kováčik, Ing. Peter Kováčik podali dňa 05.12.2023 na stavebný úrad spoločné námietky, v ktorých uvádzajú, že návrh neobsahuje všetky potrebné náležitosti v zmysle § 3 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.; že návrh nespĺňa ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.; poukazujú na nesúlad pozemkov uvedených v oznámení č. SÚ/16959/164227/2023-Ar/217 zo dňa 06.11.2023 a že nie je uvedené celé územie, na ktorom sa jednotlivé stavebné objekty nachádzajú; že vyjadrenia jednotlivých dotknutých orgánov sú neaktuálne; že má byť dodržaná stavebná čiara; že žiadajú o presný výpočet zastavanosti a zelene s tým, že podľa ich názoru, povolená zastavanosť je prekročená a index zelene je nedodrжанý; že nie je splnená uličná čiara; že chýba stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru; že je potrebné vypracovať nové stanovisko Ministerstva obrany SR; že nie je dodržaná požiadavka vyplývajúca zo stanoviska SSC zo dňa 26.09.2022; že žiadajú o vysvetlenie, prečo sa v spise nachádza návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby zo dňa 12.09.2022, teda návrh predložený po tom, čo boli podané námietky a konanie bolo oznámené; že v spise sa nenachádza vyjadrenie krajského dopravného inšpektorátu; že žiadajú o prerušenie konania z dôvodu, že ako

občania podali návrh na doplnenie územného plánu mesta Prešov; že textová časť územného plánu nie je v súlade s jeho grafickou časťou; že ich majetok bude výstavbou znehodnotený a hodnota dotknutých pozemkov sa zníži.

Stavebný úrad z ústneho pojednávania spísal zápisnicu zo dňa 06.12.2023, do ktorej uviedol, že po posúdení podkladov zaujme ďalšie stanovisko, v ktorom bude zákonným spôsobom informovať účastníkov konania a dotknuté orgány.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/2192/138391/2024-Ph zo dňa 21.08.2024 oznámil účastníkom konania, že navrhovateľ doplnil podklady územného rozhodnutia. Stavebný úrad umožnil účastníkom konania, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k doplneným podkladom i k spôsobu ich zistenia, a to v lehote do 7. kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Prílohou oznámenia je vyjadrenie O.S.V.O. comp, a.s. č. 05/01/2024/KG zo dňa 16.01.2024; vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a.s. č. 530/2024 zo dňa 10.01.2024; stanovisko Mestského úradu Prešov, oddelenia správy a údržby mestských komunikácií, odboru dopravy č. OD/9429/114166/2024 zo dňa 19.06.2024; upovedomenie Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Prešove, okresného dopravného inšpektorátu č. ORPZ-PO-OSI-14-022/2024 zo dňa 22.02.2024; vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 8951/2024/O zo dňa 23.01.2024; vyjadrenie SPP – distribúcia, a. s. č. TD/KS/0003/2024/Lö zo dňa 12.01.2024; stanovisko Mestského úradu v Prešove č. OM/523/2023, č. z. 164063/2023 zo dňa 13.02.2024.

Účastníci konania PaedDr. Katarína Hudáková, Ladislav Hudák, Peter Paľo, Ing. Jozef Kováčik, Ing. Peter Kováčik podali na stavebný úrad dňa 11.09.2024 spoločné námietky, ktorými žiadajú, aby sa stavebný úrad vysporiadal so všetkými nimi podanými, predchádzajúcimi námietkami. Podľa ich názoru, potvrdenie záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva č. 2022/05108-03/B.14-Mš zo dňa 25.10.2022 nie je dostatočné a zároveň napádajú stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov v zmysle § 140b ods. 6 stavebného zákona z dôvodu, že dotknuté orgány neboli oboznámené so skutkovým stavom územia, na ktorom má byť stavba umiestňovaná.

Ďalej namietajú rozpor stavby s platným územným plánom, nedodržanie stanovených regulatívov, zastavanosť a účel stavby, ktorý v danom území nemôže byť umiestnený.

Podľa ich názoru, projektová dokumentácia nezodpovedá oznámeniu o doplnení podkladov v časti označenia pozemkov, na ktorých sa stavba umiestňuje.

Namietajú nedostatočnosť v preukázaní iného práva v zmysle § 139 stavebného zákona, nesplnenie § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., nesplnenie § 4 a § 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a poukazujú na ďalšie námietky, ktoré sú obsahom predchádzajúcich písomností v priebehu územného konania.

Súčasťou predloženého spisového materiálu stavebného úradu je záznam o nazretí do spisu zo dňa 16.11.2023 a zo dňa 03.09.2024; návrh odvolateľov zo dňa 30.11.2023 na zmenu územného plánu mesta Prešov; návrh odvolateľov zo dňa 29.11.2023 na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d stavebného zákona.

Stavebný úrad následne vydal dňa 23.09.2024 napadnuté rozhodnutie č. SÚ/2192/147365/2024-Ph, ktorým podľa § 39 a § 39a stavebného zákona umiestnil stavbu „Polyfunkčný objekt“ na ulici Švábskej, na pozemkoch parc. KN C č. 2810/1, 2810/2, 2810/3, 2811, 3289/8, 3289/1, 3289/10, 3274/3, 3272/1, 2804, 2797/4, 2789, 2799/8, 2791/1, 2791/2, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2802, 2805, 2807, 2808, 2809, 2809/8, 3289/8, k. ú. Solivar s odôvodnením najmä, že stavba spĺňa osobitné požiadavky z hľadiska hygienického, požiarného, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, na podklade predloženého spisového materiálu stavebného úradu v danej veci zistil pochybenie prvostupňového orgánu pri vydávaní rozhodnutia a to z nasledujúcich dôvodov:



Podľa § 38 stavebného zákona, *ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.*

Napadnutým rozhodnutím stavebný úrad umiestnil navrhovanú stavbu na pozemkoch parc. KN C č. 2810/1, 2810/2, 2810/3, 2811, 3289/8, 3289/1, 3289/10, 3274/3, 3272/1, 2804, 2797/4, 2789, 2799/8, 2791/1, 2791/2, 2800/1, 2800/2, 2800/3, 2800/4, 2802, 2805, 2807, 2808, 2809, 2809/8, 3289/8, k. ú. Solivar. Uvedené pozemky sú vo vlastníctve navrhovateľa, mesta Prešov, Slovenskej republiky – Slovenská správa ciest a ďalších fyzických a právnických osôb.

Odvolací orgán už v predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. OU-PO-OVBP2-2023/44231/142677 zo dňa 26.09.2023 upozornil stavebný úrad na potrebu zabezpečenia súhlasov vlastníkov jednotlivých pozemkov, ku ktorým navrhovateľ nemá vlastnícke právo, príp. preukázaný iný právny vzťah. Zároveň poukázal na skutočnosť, že v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, vo vzťahu k stavebnému objektu SO 601 Preložka nadzemného NN vedenia, dôjde aj k vytvoreniu novej trasy vedenia.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia stavebného úradu v tomto odvolacom konaní odvolací orgán zistil, že stavebný úrad nezabezpečil súhlasy vlastníkov pozemkov, na ktorých umiestnil stavbu „Polyfunkčný objekt“, ku ktorým navrhovateľ nepreukázal vlastnícke alebo iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona (napr. parc. KN C č. 2797/4, 2789, 2799/8, 2807 a i., niektoré z nich vo vlastníctve odvolateľov).

Podľa výroku napadnutého rozhodnutia stavba „Polyfunkčný objekt“ pozostáva z nasledovných stavebných objektov: SO 101 – Polyfunkčný dom, SO 201 – Spevnené plochy a komunikácie, SO 202 – Sadové úpravy, SO 301 – Prípojka vodovodu, SO 401 – Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 501 – Dažďová kanalizácia, SO 601 – Preložka nadzemného NN vedenia, SO 602 – NN vedenie, SO 603 – Odberné elektrické zaradenie, SO 604 – Ochrana kábla verejného osvetlenia, SO 605 – Elektrické rozvody, SO 606 – NN areálové elektrické rozvody, SO 701 – Prípojky plynovodu SO 801 – Slaboprúdové rozvody.

Predložená projektová dokumentácia pojednáva o stavebných objektoch SO 001 Príprava územia, SO 101 Polyfunkčný objekt, SO 201 Spevnené plochy a komunikácie, SO 202 Sadové úpravy, SO 301 Prípojka vodovodu, SO 401 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 501 Dažďová kanalizácia, SO 601 Preložka nadzemného NN vedenia, SO 602 NN vedenie, SO 603 Odberné elektrické zariadenie, SO 604 Ochrana kábla verejného osvetlenia, SO 605 Elektronické rozvody, SO 606 NN areálové rozvody, SO 701 Prípojka plynovodu.

Vychádzajúc z uvedeného, odvolací orgán poukazuje na rozpor výroku napadnutého rozhodnutia a predloženej projektovej dokumentácie vo vzťahu k stavebnému objektu SO 801 Slaboprúdové rozvody, o ktorom PD nepojednáva.

Podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona, *pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.*

Odvolací orgán v rozhodnutí č. OU-PO-OVBP2-2023/44231/142677 zo dňa 26.09.2023 zaviazal stavebný úrad, aby pri riešení námietok odvolateľov proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov postupoval v zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad nepostupoval v zmysle uvedeného ustanovenia stavebného zákona, a to

ani k napadnutým záväzným stanoviskám v rámci opätovného prejednaní veci, na základe námietok účastníkov konania zo dňa 10.09.2024.

V danom prípade neobstojí právny názor stavebného úradu, že cit: „Nie je preto dôvodné spochybňovať právny názor dotknutých orgánov uvedený v aplikačnej forme záväzných stanovísk...“ s poukazom na skutočnosť, že ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona určuje povinnosť stavebnému úradu prerušiť prvostupňové konanie v prípade, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska a vyžiadať si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu.

Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa dopravného napojenia navrhovanej stavby, v danom prípade je dotknutým orgánom cestný správny orgán, ktorý stanoviskom č. OD/9429/114166/2024 zo dňa 19.06.2024 súhlasil s dopravným napojením umiestňovanej stavby podľa projektovej dokumentácie dopravného pripojenia na miestnu komunikáciu.

Vzhľadom na skutočnosť, že obsah predmetného stanoviska (okrem iných) bol odvolateľmi napadnutý, je potrebné v novom prejednaní veci postupovať v zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona.

K námietke odvolateľov, že v danom prípade vo vzťahu k predloženej projektovej dokumentácii nie je dodržaná STN 73 4301:2021 odvolací orgán uvádza, že v zmysle § 46 ods. 1 stavebného zákona vykonáva projektovú činnosť projektant a tento zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie, ako aj za jeho realizovateľnosť. Nie je v pôsobnosti stavebného úradu, ani odvolacieho orgánu spochybňovať obsah projektovej dokumentácie a stavebný zákon nepripúšťa ani uplatnenie námietok voči jej obsahu zo strany účastníkov konania tak, ako je to možné vo vzťahu k obsahu záväzných stanovísk v zmysle § 140b stavebného zákona.

K požiadavke odvolateľov o vypracovanie svetlotechnického posudku odvolací orgán uvádza, že spisový materiál stavebného úradu obsahuje Svetlotechnické posúdenie z 03/2022, podľa záveru ktorého projekt polyfunkčného objektu nemá negatívny vplyv z hľadiska tienenia na susedné budovy podľa STN 73 4301.

O odstupoch stavieb pojednáva ust. § 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 (ďalej len ako „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“).

Podľa § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., *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.*

Podľa § 6 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., *stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.*

Vyhláška č. 532/2002 Z. z. (§ 6 ods. 3) obligatórne pri umiestňovaní limituje iba vzdialenosť rodinných domov v prípade, ak tieto vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Na umiestňovanie ostatných stavieb sa vzťahuje výlučne ust. § 6 ods. 1 a 2 predmetnej vyhlášky.

Pokiaľ ide o vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu, tento sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona

k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov.

Z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že stavebný objekt SO 101 – Polyfunkčný objekt bude umiestnený na dotknutých pozemkoch nasledovne: severné priečelie SO 101 bude umiestnené 6,300 m od hranice pozemku parc. KN C č. 3289/8, k. ú. Solivar; východné priečelie 2,000 m od hranice pozemku parc. KN C č. 2809, k. ú. Solivar; západné priečelie 8,550 m od hranice pozemku parc. KN C č. 2812, k. ú. Solivar; západné priečelie 2,800 m od hranice pozemku parc. KN C č. 2813, k. ú. Solivar; južné priečelie 2,000 m od hranice pozemku parc. KN C č. 2790, k. ú. Solivar.

Odvolačný orgán uvádza, že nakoľko stavebný zákon, ani vyhláška č. 532/2002 Z. z. striktné nestanovujú konkrétnu vzdialenosť, ktorá musí byť dodržaná pri umiestňovaní stavby polyfunkčného objektu a susedných pozemkov a stavieb a zároveň, že v danom prípade záväzné stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné, ani protichodné, námietka odvolateľov vo vzťahu k porušeniu § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. nemá v danom prípade svoje opodstatnenie.

Pokiaľ ide o námietku vo vzťahu k potrebe rozhodnutia o výrube drevín, odvolací orgán uvádza, že územné rozhodnutie nezakladá právo na uskutočnenie stavby, nemusí byť jeho vydanie podmienené predložením rozhodnutia o vydaní súhlasu na výrub drevín (ak sa v konkrétnom prípade vyžaduje). Právoplatné rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní súhlasu na výrub drevín je nevyhnutnou podmienkou až pre vydanie stavebného povolenia, pričom žiadosť o stavebné povolenie, vrátane projektovej dokumentácie musí zodpovedať podmienkam z neho vyplývajúcim.

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Nakoľko predmetné rozhodnutie nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

Odvolačný orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil, že v napadnutom rozhodnutí sú také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

#### **P o u č e n i e :**

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

**JUDr. Elena Kahancová**  
**riaditeľka**

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na úradnej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a jeho webovom sídle.

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka podpis:

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

01. Ci development group, s. r. o., Levočská 10, 058 01 Poprad
02. JUDr. Mária Dideková, advokátka, Zdravotnícka 2, 058 01 Poprad
03. Readis s.r.o., Za Kalváriou 54, 080 01 Prešov
04. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Prešov, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
05. Úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 080 01 Prešov
06. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, Komenského 39/A, 040 01 Košice
07. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
08. Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 115, 080 01 Prešov
09. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
10. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
11. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov
12. Slovenská správa ciest, Kasárenské námestie 4, 040 01 Košice
13. Technické služby mesta Prešov, Bajkalská 33, 080 01 Prešov
14. Správa a údržba miestnych komunikácií, Pionierska 24, 080 05 Prešov
15. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 821 05 Bratislava
16. VSD, a.s., Mlynská 31, 040 01 Košice
17. VVS, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
18. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44b, 821 09 Bratislava
19. O.S.V.O. comp, a.s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov
20. Sanet, Vazovova 5, 812 69 Bratislava
21. Presnet, Strojnícka 1, 080 01 Prešov
22. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
23. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
24. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, P.O.BOX 120, 080 01 Prešov
25. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
26. O2 Slovakia, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
27. Ing. arch. Peter Steiniger, DESIGNERS, s.r.o., Jirásková 63, 080 05 Prešov – projektant stavby
28. MsÚ Prešov, odbor územného rozvoja architektúry a výstavby, Hlavná 73, 080 01 Prešov
29. MsÚ Prešov, odbor životného prostredia a dopravnej infraštruktúry, Hlavná 73, 080 01 Prešov
30. MsÚ Prešov, odbor financií a mestského majetku, Hlavná 73, 080 01 Prešov
31. MsÚ Prešov, odbor životného prostredia a dopravnej infraštruktúry, správca zelene, Hlavná 73, 080 01 Prešov



32. mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov - po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom