



VEREJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, 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 ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) 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 odvolania **Obyvateľov a vlastníkov bytov bytového domu, Dlhý rad 1 a 2** v Bardejove a

a , obaja (ďalej len odvolatelia), preskúmal rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 2016/04665 zo dňa 19.01.2017 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

z r u š u j e

rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 2016/04665 zo dňa 19.01.2017 a vec vracia správne mu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad), vydalo dňa 19.01.2017 rozhodnutie č. ŽP 2016/04665, ktorým podľa § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona umiestnilo stavbu: „*Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov*“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov, pre navrhovateľa Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov, IČO: 36473308.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia, v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie:

Obyvatelia a vlastníci bytov bytového domu, Dlhý rad 1 a 2 v Bardejove vo svojom odvolaní uvádzajú, že odstavec č. 1 rozhodnutia postráda komplexnejší koncept polyfunkčnej budovy o aké podnikanie a bývanie ide. Na územnom konaní zástupca navrhovateľa spomenul banky. V bode 10 rozhodnutia je uvedené, že projektovú dokumentáciu na realizáciu stavby je potrebné spracovať v súlade, hlavne s § 8, § 9, § 13 a 46 Vyhlášky 532/2002 Z.z. Žiadajú rozšíriť o § 4 o umiestňovaní stavby do prostredia, kde odstavec č. 1 upozorňuje aj na jej začleňovanie do územia a rešpektujúc obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy. Odstavec 2 príslušného paragrafu poukazuje na dôležitú potrebu nezaťažovať okolie nad prípustnú mieru. Zaťažovanie okolia musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru

prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania. V § 5 ods. 4 je zdôraznené, že na nezastavanej ploche stavebného pozemku sa musí zachovať udržiavaná zeleň. Je vynechaný § 43 príslušnej vyhlášky, ktorý upozorňuje v ods. 7 na architektonicko-technický stav navrhovania a uskutočňovania stavby tak, aby v nej bola zabezpečená tepelná, svetelná a akustická pohoda. Podľa nich predkladaná architektúra polyfunkčného domu tento štandard devaluje na neúnosnú mieru. Vyhláška č. 453/2000 Z.z. v § 4 ods. e) špecifikuje aj ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania. Ďalej uviedli, že predmetná stavba nerešpektuje § 47 ods. 1 Vyhlášky č. 532/2002 MŽP SR, a tým nie sú rešpektované širšie vzťahy. V odvolaní subjektívne popisujú situáciu bývania v danej lokalite, jej klady a zápory a taktiež uvádzajú, že automobilová doprava vyvoláva napäté situácie s nárokmi na viac parkovacích miest. Počet parkovacích miest je daný bez možnosti rozšírenia. Parcela pre výstavbu polyfunkčného domu rieši šesť parkovacích miest. Štyri na parcele a dve na verejnom priestranstve. Teraz je využívaná dlhodobým a krátkodobým parkovaním. Poskytuje možnosť pre 12 parkovacích miest. Výstavba polyfunkčného domu potrvá jeden až dva roky. Stavenisko bude vymedzené a ohradené. 12 parkovacích miest sa posunie na parkovacie plochy pre obyvateľov bytových domov, a tým nastane podstatné predimenzovanie potrieb nad možnosťami. Predmetné rozhodnutie o umiestnení stavby nerieši zeleň. Žiadajú, aby bol zachovaný strom existujúci na hranici chodníka a parcely. Pomer zastavanej plochy k veľkosti parcely je 1 ku 1, na zeleň ani jeden m². Renomovaný architekt tento regulatív ignoruje. Parcela má plochu cez 4,5 a, zastavaná plocha je 434,65 m². Najväčším problémom je vysunutie hmoty stavby z parteru bytových domov na úroveň zástavby občianskej vybavenosti v dĺžke 7,5 m, na výšku 8 m, a týmto dvojpodlažná stavba presahuje výšku občianskej vybavenosti nad úroveň atiky o 3,56 m z východnej strany. Rozhodnutie postradá záväzný regulatív oslnenia bytového domu príslušného bytu a zamedzenie vizuálnych vnemov obyvateľov východným smerom. Takáto hmota bude vnímaná pri pohybe obyvateľov oboma smermi a stane sa lákadlom umiestniť reklamu na obidve strany. Žiadajú, aby regulatív neumožnil osadiť reklamu zo západnej strany nad občiansku vybavenosť. Zároveň žiadajú písomne vyzvať správcu bytového domu č. 3 SPRAVBYT, s.r.o. na Dlhom rade, ako účastníka konania a požiadať o vznesenie námietok a dodržat' všetkých účastníkov konania, lebo sú vlastníkami bytových jednotiek.

a , obaja bytom vo svojom odvolaní uvádzajú, že vo výroku napadnutého rozhodnutia chýbajú údaje ostatných účastníkov územného konania tak, ako to vyžaduje § 4 ods. 1 písm. a) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. MŽP SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona k Obsahu územného rozhodnutia (k § 39 stavebného zákona). V napadnutom rozhodnutí je uvedené, že navrhovateľ podal dňa 15.08.2016 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Táto veta podľa nich nie je pravdivá, je zavádzajúca, pretože v oznámení zo dňa 18.08.2016 stavebný úrad uvádza, že dňa 16.08.2016 podal navrhovateľ návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Rozdiel je vidieť v dátumoch podania návrhu a v samotnej podstate podaného návrhu. Uvedené nepresnosti sú zo strany stavebného úradu zmätočné. Rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené a je preto nepreskúmateľné a nezrozumiteľné. Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia nereagoval na všetky pripomienky účastníkov územného konania a vo väčšine sa s nimi vysporiadal argumentáciou, že projekt pre dané územné rozhodnutie je spracovaný odborne spôsobilou osobou a tento nie je v rozpore s vyhláškou MŽP SR č. 453/2000 Z.z. a s vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Z.z.. Do povedomia dávajú § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. a preto je podľa nich takýto záver zo strany stavebného úradu alibistický. Stavebný úrad vo svojom rozhodnutí môže určiť aj ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov územného konania. Výška a poloha navrhovanej stavby oproti okolitej zástavbe je jedným z hlavných dôvodov nesúhlasného stanoviska účastníkov územného

konania s navrhovaným umiestnením stavby. Majú zato, že zo strany stavebného úradu došlo k porušeniu základných pravidiel správneho konania ustanovených v § 3 ods. 1, 4 až 6 správneho poriadku, k porušeniu ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona, k porušeniu § 4 ods. 1 písm. e) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. a k porušeniu § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z. Dňa 12.08.2016 v danej predmetnej veci, ako opomenutí účastníci územného konania doručili stavebnému úradu Návrh na obnovu konania podľa § 62 ods. 1 písm. c) správneho poriadku vo veci vydaného územného rozhodnutia vedeného pod č. k.: ŽP 2016/03178 zo dňa 19.05.2015, ktoré bolo právoplatné a vykonateľné dňa 20.06.2016. Do dnešného dňa nebolo stavebným úradom rozhodnuté o ich návrhu na obnovu konania. Stavebný úrad podľa nich v danom prípade nepostupoval v súlade s ustanovením § 62 a § 63 správneho poriadku. V oznámení o začatí územného konania a pozvaní k ústnemu konaniu verejnou vyhláškou č. ŽP 2016/04665 zo dňa 18.08.2016 sa uvádza, že dňa 16.08.2016 podal RENT INVEST Reality s.r.o., Sabinovská 1, 080 01 Prešov, IČO 36473308 návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby v danej predmetnej veci. Uvedené oznámenie odvolateľom bolo doručené doporučene do vlastných rúk dňa 23.08.2016. Ostatní účastníci územného konania boli vyrozumení len verejnou vyhláškou. Majú zato, že v danom prípade stavebný úrad nepostupoval procesne správne. Stavebný úrad mal najprv rozhodnúť o návrhu na obnovu konania, ktorý podal účastník územného konania. Ďalej im nie je známe, prečo stavebný úrad spája dva spôsoby doručovania, čo nemá oporu v správnom poriadku a ani v stavebnom zákone. Takto podľa odvolateľov stavebný úrad porušil práva ostatných účastníkov konania, nakoľko im v konaní všetky písomnosti riadne nedoručoval, tak ako boli doručované odvolateľom. V oznámení o začatí územného konania a pozvaní k ústnemu konaniu verejnou vyhláškou č. ŽP 2016/04665 - dk zo dňa 23.12.2016 sa uvádza na druhej strane, že sa dáva na vedomie 25 účastníkom konania. Tento zoznam však neobsahoval všetkých známych účastníkov konania (akciové spol. a št. organ.). V oznámení o začatí územného konania a pozvaní k ústnemu konaniu verejnou vyhláškou č. ŽP 2016/04665 zo dňa 18.08.2016 nebolo uvedené, komu uvedená písomnosť mala byť doručená, resp. na vedomie. V odvolaní napadnutom rozhodnutí taktiež absentuje zoznam účastníkov, ktorým uvedené rozhodnutie malo byť doručené do vlastných rúk. Z uvedeného nie je im známe, prečo stavebný úrad takto postupoval. Podľa nich ide o zmatečný postup zo strany stavebného úradu a zároveň o porušenia práv všetkých účastníkov územného konania, ktoré sú ustanovené v § 3 ods. 1 až 3, § 18 ods. 3 a § 51 ods. 1 správneho poriadku. Dňa 16.09.2016 na ústnom pojednávaní bola vznesená požiadavka na prehodnotenie umiestnenia stavby a stavebný úrad uvedené územné konanie v danej veci verbálne „prerušil“ a určil termín na prehodnotenie predloženého návrhu projektantom stavby do dňa 20.09.2016. Do dnešného dňa nebolo stavebným úradom rozhodnuté v písomnej forme o prerušení územného konania v danej veci a taktiež nebolo takéto rozhodnutie doručené účastníkom územného konania. Stavebný úrad v danom prípade nepostupoval v súlade s ustanovením § 29 správneho poriadku. Nie je im jasné na základe akých ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku majú tieto doručené oznámenia v danej veci povahu verejnej vyhlášky. Správny poriadok v § 26 presne stanovuje, v ktorých prípadoch sa použije spôsob doručenia verejnou vyhláškou, alebo to stanovuje stavebný zákon v presne odôvodnených prípadoch v § 36 ods. 4 a § 42. Podľa nich v danom prípade nejde o začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo zvlášť rozsiahlej stavby, ani stavby s veľkým počtom účastníkov konania tak, ako je uvádzané v ustanovení § 36 ods. 4 a § 41 stavebného zákona. Ďalej im nie je jasné, z akého dôvodu je začaté nové územné konanie na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby v tej istej predmetnej veci, pretože v ustanovení § 41 a ani § 35 stavebného zákona v prípade zmeny územného rozhodnutia, sa nikde o začatí územného konania nič nehovorí. Podľa ustanovenia § 41 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným

stavby a OD Centrum - posúdenie parkovania za navrhovaným objektom a v širších súvislostiach aj za bytovými domami č. 1 - 8, nakoľko ide o širokú verejnosť.

3. V rozhodnutí o umiestnení uvedenej stavby určiť podmienku - zriadiť vecné bremeno na novovybudovaný chodník medzi objektom stavby a OD Centrum s právom prechodu všetkým účastníkom konania a širokej verejnosti.

4. Doplniť celé územné konanie v danej veci o vyjadrenia vyplývajúce z ustanovenia § 126 ods. 1 stavebného zákona o záväzných stanoviskách dotknutých orgánov štátnej správy tak, ako to ustanovuje vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. (§ 3 ods. 4 písm. f).

5. Stavebný úrad si nezabezpečil potrebné podklady pre vydanie územného rozhodnutia a preto nemohol objektívne posúdiť návrh navrhovateľa v zmysle ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona tak, ako je to uvedené vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia.

6. Stavebný úrad v danej veci nepostupoval v zmysle ustanovení stavebného zákona a k tomu vydaných vykonávacích predpisov, správneho poriadku a iných právnych predpisov, dôsledkom čoho bolo vydanie nesprávneho a nezákonného rozhodnutia.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. ŽP 2017/01386-o zo dňa 30.03.2017, doručené 10.04.2017.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Navrhovateľ, Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov, podal dňa 15.08.2016 na mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad, návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia pre stavbu: „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov. K návrhu doložil projektovú dokumentáciu predmetnej stavby vypracovanú autorizovaným architektom ; výpis z listu vlastníctva č. 7882; kópiu katastrálnej mapy a vyjadrenia dotknutých orgánov.

Následne stavebný úrad oznámením č. ŽP 2016/04665 zo dňa 18.08.2016 podľa § 36 ods. 4 a § 41 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania pre stavbu: „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov, pre navrhovateľa Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov a ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním nariadil na deň 16.09.2016 so stretnutím na stavebnom úrade. Zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány v oznámení upozornil, že môžu svoje námietky uplatniť najneskôr na tomto konaní a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

Navrhovateľ doložil na stavebný úrad plnomocenstvo zo dňa 09.09.2016 a súhlasné stanovisko od ORHaZZ v Bardejove č. ORHZ-BJ1-638/2016 zo dňa 16.09.2016.

Z ústneho pojednávania a miestneho zisťovania konaného dňa 16.09.2016 stavebný úrad spísal zápisnicu, ktorej súčasťou boli aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov.

K navrhovanej stavbe sa písomne vyjadrili obaja bytom . Vo svojom vyjadrení zo dňa 14.09.2016 uviedli, že v zmysle predloženej projektovej dokumentácie nesúhlasia s navrhovaným objektom, že výška uvedenej budovy bude siahť až do výšky stropu bytu, čím dôjde k úplnému zamedzeniu výhľadu z balkóna v jednom smere a zároveň, keďže je to prizemný byt, bude táto stena budovy uberať prirodzené osvetlenie ich bytu, pretože nebude dodržaná línia bytového objektu Dlhého radu. Vo vzniknutom rohu objektov bude dochádzať k znečisťovaniu (nafúkaniu lístia a iné) a následnému zamokaniu strechy obchodných priestorov a to rovno pod ich balkónom. Pohľad z izby bude vyzeráť ako z pivničných priestorov, čo zároveň podstatne zníži hodnotu ich bytu a kvalitu ich bývania. Navrhovaný objekt bude nalepený priamo na ich bytový dom v dôsledku čoho môže dochádzať k vzniku trhlín a prasklín a tým k narušeniu stability ich bytového domu. Navrhujú posunúť stavbu od ich domu a dodržať odstup (cca 2 metre). Navrhovaný objekt naruší celkový architektonický pohľad na čelnú stranu bytového domu, preto navrhujú, aby v prípade druhého a viac poschodí bola dodržaná línia bytového domu (vpredu aj vzadu) a v prípade jednoposchodového objektu bola dodržaná línia obchodných priestorov a tiež ich výška. Prevádzkovaním objektu bude dochádzať k strate parkovacích miest majiteľov bytového domu, čo už teraz je veľký problém. Podľa nich postavením uvedeného objektu dôjde k zvýšeniu hlučnosti, prašnosti, dôjde k obmedzeniu výhľadu z bytu o 90 stupňov, k zníženiu preslnenia ich bytu a tým k zhoršeniu životného prostredia a k zhoršeniu pohody bývania. Pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby žiadajú zachovať pohodu bývania úpravou projektu v zmysle ich pripomienok. Na streche navrhovaného objektu nesmú byť žiadne komíny a vetracie mreže, z ktorých by sa mohol šíriť zápach resp. hluk (klimatizácia odsávanie). V projekte im chýba vyznačenie do úvahy prichádzajúcich demolácií a odškodnenie majiteľov (železná konštrukcia so strieškou po šírke bytového domu). Navrhujú spracovať odborne spôsobilou osobou znalecký posudok na posúdenie vplyvu stavby (prevádzok) na životné prostredie účastníkov konania, zdravie ľudí a predpokladaný spôsob obmedzenia alebo odstránenia prípadných negatívnych vplyvov. Posudok vypracovať aj z hľadiska zachovania pohody bývania so zohľadnením požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie ich bytu (narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu).

K navrhovanej stavbe sa písomne vyjadrili Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, blok B/1 na ul. Dlhý rad č. 1560, Bardejov. Vo svojom vyjadrení zo dňa 14.09.2016 uviedli, že navrhovanou stavbou sú priamo dotknutí a majú zato, že stavebný úrad procesne pochybil, nakoľko im nebolo doručené oznámenie o začatí územného konania a tým im bolo upreté právo nazrieť do podkladov pre vydanie územného rozhodnutia. Žiadajú o stanovenie nového termínu ústneho pojednávania, resp. o predĺženie lehoty na vyjadrenie. Vo svojom písomnom vyjadrení sa vyjadrili aj k navrhovanej stavbe. Uvádzajú, že v žiadnom prípade nemôžu súhlasiť s navrhovaným objektom, nakoľko bude v styku s ich bytovým domom v dôsledku čoho môže dochádzať podľa nich k vzniku trhlín, prasklín a stabilite ich bytového domu. Navrhujú dodržať odstupovú vzdialenosť od ich domu (cca 2 m). Podľa nich navrhovaný objekt naruší celkový architektonický pohľad na čelnú stranu bytového domu. Navrhujú, aby v prípade viacerých poschodí bola dodržaná línia bytového domu a v prípade jednopodlažného objektu línia obchodných priestorov a tiež výška. Podľa nich prevádzkovaním objektu bude dochádzať k strate parkovacích miest majiteľov bytového domu a k zvýšeniu hlučnosti, prašnosti, čím bude zhoršená kvalita životného prostredia a tým pohoda bývania.

Navrhovateľ doložil dňa 28.11.2016 na stavebný úrad vyjadrenie k výzve na prehodnotenie výšky objektu. Vo svojom vyjadrení uviedol, že na ústnom konaní dňa 16.09.2016 im bola predložená zo strany stavebného úradu požiadavka na možnosti zníženia

výšky objektu z dôvodu námietok jedného z účastníkov konania. Uvádza, že touto požiadavkou sa intenzívne zaoberal. Alternatívne návrhy, ktoré im predložil projektant stavby, by znamenali nižšie osadenie objektu v teréne vzhľadom na prístupový chodník a súčasne zníženie svetlých výšok v podlažiach. Tieto návrhy však predstavujú značné znehodnotenie úžitkových a prevádzkových vlastností zamýšľaného objektu a nezodpovedali by požiadavkám budúcich nájomcov, s ktorými v súčasnej dobe rokuje o uzatvorení zmluvných vzťahov. Na základe uvedeného uvádza, že nie je možné znížiť výšku objektu a vyhovieť podaným námietkam.

Následne stavebný úrad oznámením č. ŽP 2016/04665-dk zo dňa 23.12.2016 podľa § 36 ods. 4 a § 41 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom opakované ústne pojednávanie pre stavbu: „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov, pre navrhovateľa Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov. Opakované ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním nariadil na deň 18.01.2017 so stretnutím na stavebnom úrade. Zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány v oznámení upozornil, že môžu svoje námietky uplatniť najneskôr na tomto konaní a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

Z ústneho pojednávania a miestneho zisťovania konaného dňa 18.01.2017 stavebný úrad spísal zápisnicu, ktorej súčasťou boli aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov.

K navrhovanej stavbe sa vyjadrili [] a [], obaja bytom []. Do zápisnice uviedli, že nesúhlasia s navrhovanou stavbou a s jej výškou. Navrhujú 1. poschodie posunúť na úroveň bytového domu, kde môže byť výška do „x-podlaží“. Navrhujú do konania prizvať znalca pre odborné posúdenie, či umiestnenie stavby zodpovedá urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania v zmysle § 3 a 4 zákona č. 352/2002 Z.z. Žiadajú posúdiť vplyv navrhovanej stavby na existujúcu zástavbu s cieľom dosiahnuť vyhovujúce podmienky zrakovkej pohody a výhľadov z bytov v bytovom dome.

[] do zápisnice uviedol, že žiada prestrešiť plánovaný prechod medzi navrhovanou stavbou a centrumom. Podľa neho nevyhovuje počet parkovacích miest vo vzťahu k parkovacím miestam pre bývajúcich.

Následne stavebný úrad vydal dňa 19.01.2017 rozhodnutie č. ŽP 2016/04665, ktorým podľa § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona umiestnil stavbu: „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov, pre navrhovateľa Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov, IČO: 36473308.

K dôvodom odvolania a postupu stavebného úradu odvolací orgán uvádza:

Podľa § 35 ods. 1 stavebného zákona, územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi. Podľa ods. 3 uvedeného ustanovenia, ak predložený návrh

neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

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.

Osobitným predpisom pre určenie dokladov, ktoré navrhovateľ dokladá spolu s návrhom je vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, podľa § 3 ods. 1 ktorej, návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje, ak ide o návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,

b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,

c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,

d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Návrh podala firma Rent-Invest Reality, s.r.o., so sídlom Sabinovská 1, Prešov. Spolu s návrhom bol doložený aj list vlastníctva č. 7882, v ktorom je uvedené, že vlastníkom pozemkov parc. č. KN-C 574/45 a 609/14 v k.ú. Bardejov je JUDr. Jozef Jaroščák, bytom Tehelná 49, Bardejov.

Vychádzajúc z uvedeného, keďže navrhovateľ nie je vlastníkom pozemkov, na ktorých sa navrhovaná stavba má umiestniť a pre daný účel pozemky nemožno vyvlastniť, bez súhlasu vlastníkov pozemku alebo bez preukázania iného práva k týmto pozemkom, nie sú splnené zákonné podmienky na navrhované umiestnenie stavby. Zo spisového materiálu je zrejmé, že stavebný úrad nevyzval navrhovateľa na doloženie súhlasu vlastníka pozemkov alebo dokladu o tom, že má k pozemkom, na ktorých je navrhnuté umiestnenie stavby vlastnícke alebo iné právo, čo automaticky zakladá nezákonnosť vydaného rozhodnutia.

V súvislosti s uvedeným upozorňujeme stavebný úrad, že ak navrhovateľ v novom konaní predloží len súhlas vlastníka pozemkov, v stavebnom konaní musí navrhovateľ preukázať vlastnícke alebo iné právo k pozemkom podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, a že v prípade nájomného vzťahu je možné povoliť len stavbu dočasnú.

K námietkam odvolateľov, že navrhovaná stavba je nevhodne začlenená do územia a že nie je zabezpečená ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania uvádzame:

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o vplyvoch na životné prostredie, o pozemných komunikáciách, o

civilnej ochrane, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí.

Podľa § 140a ods. 1 písm. c) stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 140a ods. 3 stavebného zákona, dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerať do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Podľa § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Podľa § 13 ods. 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ak v tomto zákone nie je ustanovené inak, úrad verejného zdravotníctva alebo regionálny úrad verejného zdravotníctva vydáva záväzné stanovisko k územným plánom a k návrhom na územné konanie.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), miestnu štátnu správu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Obce na miestnych komunikáciách a na účelových komunikáciách určujú použitie dopravných značiek, dopravných zariadení a povoľujú vyhradené parkoviská.

Podľa § 3b ods. 1 cestného zákona, o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu je z objektívneho hľadiska možno posúdiť na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z uvedených hľadísk. Napr. vyjadrenia dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré chránia jednotlivé zložky životného prostredia (voda, vzduch, vplyv stavby na životné prostredie z hľadiska odpadov, prašnosti, hlučnosti a vibrácií); vyjadrenie regionálneho úradu verejného zdravotníctva v súlade s § 52 ods. 1 písm. b) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; vyjadrenia dotknutých podnikov o existencii podzemných, alebo nadzemných vedení, rádiových trás v mieste stavby podľa § 66 ods. 6 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách (napr. Slovak Telekom a.s.) a vyjadrenie mesta Bardejov,

ako príslušného dotknutého orgánu štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

V predložennom spisovom materiáli absentujú niektoré vyjadrenia dotknutých orgánov, z čoho vyplýva, že navrhovanú stavbu a jej vplyv nebolo možné objektívne posúdiť.

Podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.

Navrhovateľ dňa 15.08.2016 podal na stavebný úrad návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia. Stavebný úrad rozhodnutím č. ŽP 2016/04665 zo dňa 19.01.2017 podľa § 39 a § 39a stavebného zákona umiestnil stavbu: „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“, na pozemkoch parc. č. KN-C 574/45, KN-C 609/14, KN-C 574/1 a KN-C 439 v k.ú. Bardejov. V uvedenom rozhodnutí nie je zmienka o pôvodnom rozhodnutí, ktoré malo byť zmenené. Tu je potrebné podotknúť, že ak stavebný úrad mení pôvodné územné rozhodnutie, súčasťou výroku musí byť aj § 41 stavebného zákona, aby bolo zrejmé, že ide o zmenu rozhodnutia. Stavebný úrad tak neurobil, čím vydal zmätočné a nezákonné rozhodnutie.

Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Zo spisového materiálu nie je zrejmé, prečo stavebný úrad zvolil doručovanie verejnou vyhláškou a zároveň doručovanie do vlastných rúk. Uvedená stavba nie je líniovou stavbou a taktiež podľa doložených listov vlastníctva nejde ani o veľký počet účastníkov konania. Upozorňujeme stavebný úrad, že ak je dôvod doručovať písomnosť verejnou vyhláškou, zákonné podmienky tohto doručenia sú tak striktné a jasné, že automaticky vylučujú použitie iných druhov doručovania, napr. doručovanie do vlastných rúk.

Podľa STN 73 4301, bodu 2.5 je Polyfunkčný bytový dom: budova na bývanie, ktorá okrem prevažujúcej obytnej časti slúži aj na nebytové účely.

Predmetné rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 2016/04665 zo dňa 19.01.2017 neobsahuje údaje o tom, pre aký účel bude navrhovaná budova slúžiť. Upozorňujeme stavebný úrad, aby v novom konaní zadefinoval presne účel objektu tak, aby bola rešpektovaná definícia polyfunkčného bytového domu podľa uvedenej STN. To znamená plocha bytovej časti musí byť min. 51% z celkovej plochy objektu.

Napadnutým rozhodnutím o umiestnení stavby bola umiestnená stavba „Polyfunkčná budova, Dlhý rad, Bardejov“ na parcelách č. CKN 574/45, 609/14 v kat. území Bardejov. Predmetom uvedeného územného rozhodnutia je okrem umiestnenia vlastného objektu aj umiestnenie vodovodnej a kanalizačnej prípojky, NN prípojky, plynofikácie, spevnených plôch a parkovísk.

Predmetný pozemok je v súčasnej dobe zaťažený inými sieťami, ktoré sú v kolízii s umiestnením navrhovaného objektu podľa PD, čím sa stavebný úrad v rozhodnutí vôbec nezaoberal.

K námietke v odvolaní, ktorá smerovala k podaniu návrhu na obnovu konania

uvádzame, že v predmetnom spisovom materiáli sa nenachádza žiadny návrh na obnovu konania.

Upozorňujeme stavebný úrad, že v prípade, ak odvolateľ podal na stavebný úrad ním uvádzaný návrh na obnovu konania podľa § 62 ods. 1 písm. c) správneho poriadku vo veci vydaného územného rozhodnutia vedeného pod č. k.: ŽP 2016/03178 zo dňa 19.05.2016, ktoré bolo právoplatné a vykonateľné dňa 20.06.2016, stavebný úrad musí o tomto návrhu konať podľa § 62 a násl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a vydať rozhodnutie.

Predmetné rozhodnutie stavebného úradu nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci tak, ako to ustanovuje § 3 ods. 5 správneho poriadku.

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 nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil, že stavebný úrad nepostupoval v konaní správne.

V novom konaní sa musí stavebný úrad vecou opätovne zaoberať, dôvody odvolania posúdiť ako námietky vznesené v konaní, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie v súlade so stavebným zákonom a súvisiacimi právnymi predpismi.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

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. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Vyvesené dňa:.....
Podpis (odtl. pečiatky):

Zvesené dňa:.....
Podpis (odtl. pečiatky):

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov „Úradná tabuľa“.