

MESTO PREŠOV

Stavebný úrad

Prešov, Hlavná ul. č. 73

PSČ 080 01

Váš list číslo/zo dňa
12.08.2022

Naše číslo
SÚ/13571/142372/2022

V Prešove dňa:
12.09.2022

Vec: Oznámenie o výsledku vybavenia petície „proti plánovanej výstavbe polyfunkčného objektu na Pionierskej ulici v Prešove – Solivare“ (PET-4-2022)

Mestu Prešov, Mestskému úradu v Prešove bola dňa 12.08.2022 doručená petícia, ev. č. PET-4-2022 a jej doplnenie (odstránené nedostatky petície) dňa 23.08.2022, predmetom ktorej je vyjadrenie nesúhlasu s výstavbou polyfunkčného objektu na Pionierskej ulici na pozemkoch parc. č. KN-C 2778, KN-C 2777 a KN-C 2775 k. ú. Solivar. Súčasťou petície sú aj námietky k predmetnej stavbe ako aj upozornenie na nezákonný postup stavebného úradu v územnom konaní.

Petíciou sa zaoberalo mesto Prešov – Stavebný úrad. Obyvatelia podpísaní pod petíciu proti výstavbe v petícii uvádzajú, že:

1. Nesúhlasia s výstavbou predmetného polyfunkčného objektu.
2. Upozorňujú dotknuté orgány na negatívnu zmenu vonkajších pomerov v území a vznikla by v tejto lokalite priveľká kolízia so životným priestorom pôvodných obyvateľov a došlo by k zhoršeniu dopravnej situácie.
3. Poukazujú na nadmernú hlučnosť pri zásobovaní obchodných prevádzok.
4. Uvádzajú, že výstavbou dôjde k zníženiu hodnoty ich nehnuteľnosti.
5. Obávajú sa o narušenie statiky príľahlých objektov.
6. Obávajú sa zvýšeného počtu porúch inžinierskych sietí.
7. Poukazujú na fakt, že výstavbou objektu sa zmenší plocha zelene a vznikne betónová plocha, zmenia sa mikroklimatické podmienky pre okolité domy a zvýši sa riziko horúčav v tejto lokalite.
8. V poslednom bode poukazujú na nesprávny postup stavebného úradu pri oznamovaní účastníkov o prebiehajúcom konaní.

V reakcii na petíciu mesto Prešov – stavebný úrad uvádza nasledovné:

Dňa 13.04.2022 bola mestu Prešov – stavebnému úradu (ďalej v texte len ako „Stavebný úrad“), doručená žiadosť spoločnosti GEREG TOP, s.r.o., IČO: 46 944 443, so sídlom Jarková 2, 082 21 Veľký Šariš, ktorú v konaní zastupovala spoločnosť TRIANGULUM, s.r.o., IČO: 43 846 556, so sídlom: Jarková 14, 080 01 Prešov, predmetom ktorej bola výstavba „**Polyfunkčného objektu Šváby vrátane súvisiacich stavebných objektov**“, pozostávajúca z nasledujúcich stavebných objektov:

Pozemné stavebné objekty

SO 01 – Hlavný stavebný objekt - polyfunkčný dom

- SO 02 – Spevnené plochy pre peších a cyklistov
- SO 03 – Prístupové komunikácie
- SO 04 – Vonkajšie odstavné plochy
- SO 05 – Prístrešok pre bicykle

Vonkajšie inžinierske objekty

- SO 06 – NN rozvody
- SO 07 – NN prípojky a elektrické odberné zariadenia
- SO 08 – Nabíjacie stanice pre elektromobily
- SO 09 – Optická prípojka internetu
- SO 10 – Verejné osvetlenie
- SO 11 – Vodovodná prípojka
- SO 12 – Kanalizácia splašková - prípojka
- SO 13 – Kanalizácia dažďová + vsak
- SO 14 – Areálová kanalizácia zaolejšovaných vôd+orl+vsak
- SO 15 – Sadové úpravy / Mobiliár
- SO 16 – Prícestný križ
- SO 17 – Teplovod (prívod TÚV + CIRK. TÚV + 2x ÚVK)

Po preskúmaní žiadosti stavebný úrad zistil, že sa jedná o čiastočne líniovú stavbu s vysokým množstvom potenciálnych účastníkov konania z dôvodu čoho oznámil v súlade s § 36 ods. 4 zákona č. 50/1976 Z. z. (ďalej v texte len ako „stavebný zákon“), začatie konania všetkým účastníkom konania verejnou vyhláškou oznámením č. SÚ/6498/104665/2022-Ar/193 zo dňa 02.05.2022, ktorá bola vyvesená na úradnej tabuli od 04.05.2022 do 19.05.2022. Súčasťou oznámenia bola informácia o čase a mieste územného konania, ktoré prebehlo 27.05.2022 o 09:00 hod. na stavebnom úrade v Prešove. Rovnako tak boli účastníci konania v oznámení o začatí konania poučení, že v tomto konaní môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky v súlade s § 36 ods. 1) pričom stavebný úrad na neskôr podané námietky a pripomienky neprihliadne.

Na tomto územnom konaní stavebný úrad preskúmal obsah spisu a posudzoval stanoviska dotknutých orgánov. Nakoľko žiaden z dotknutých orgánov nedal k plánovanej výstavbe negatívne stanovisko a k stavbe neboli zo strany účastníkov vznesené žiadne námietky a pripomienky, aj napriek tomu, že boli o konaní zákonným spôsobom poučení a s prihliadnutím na fakt, že výstavba je plánovaná na pozemkoch pre ktoré platí regulatív RL B.5 – Plochy určené pre bývanie v bytových domoch, stavebný úrad pristúpil k vydaniu územného rozhodnutia.

Územné rozhodnutie bolo vydané pod č. SÚ/6498/125781/2022-Ar/193 zo dňa 27.06.2022. Predmetné rozhodnutie, bolo tak ako oznámenie o začatí konania, účastníkom oznámené verejnou vyhláškou, ktorá bola zverejnená od 29.06.2022 do 14.07.2022. V tomto rozhodnutí boli účastníci poučení o možnosti podať voči rozhodnutiu odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia t. j. odo dňa zvesenia rozhodnutia. Nakoľko nikto z účastníkov konania nepodal voči rozhodnutiu odvolanie a to aj napriek tomu že člen petičného výboru bol 22.07.2022 osobne nahliadať na stavebnom úrade do spisu a robil si z neho fotokópie, rozhodnutie po uplynutí lehoty na podanie riadneho opravného prostriedku nadobudlo právoplatnosť dňa 29.07.2022.

V § 5 ods. 5 zákona č. 85/1995 o petičnom práve sa uvádza: „Príslušný orgán verejnej moci je povinný prešetriť a vybaviť petíciu tak, aby zistil skutočný stav veci, jeho súlad alebo

rozpor s právnymi predpismi a verejným alebo iným spoločným záujmom. Výsledok vybavenia petície písomne oznámi do 30 pracovných dní od doručenia petície alebo od odstránenia jej nedostatkov podľa odseku 4 zástupcovi. Vo zvlášť zložitých prípadoch, príslušný orgán verejnej moci písomne oznámi zástupcovi, že petícia sa vybaví v lehote najneskôr do 60 pracovných dní. Ak tento zákon neustanovuje inak, pri prešetrení petície sa primerane postupuje podľa osobitného predpisu.“

V § 5 ods. 6 zákona č. 85/1995 o petičnom práve sa uvádza: „Ak z obsahu petície vyplýva, že petíciu nemožno vybaviť podľa odseku 5, orgán verejnej moci príslušný na vybavenie petície obsahujúcej žiadosť alebo návrh posúdi jej obsah a zašle písomnú odpoveď spolu s odôvodnením zástupcovi v lehote podľa odseku 5. Za písomné oznámenie výsledku vybavenia petície podľa odseku 5 alebo odseku 6 sa považuje aj elektronické doručenie elektronického úradného dokumentu alebo oznámenie výsledku prostredníctvom petičného systému použitého na podporenie petície.“

Nakoľko účastníci konania v územnom konaní nevzniesli žiadne námietky ani pripomienky, rovnako tak nepodali voči rozhodnutiu v zákonnej lehote odvolanie, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť.

Mesto Prešov, príslušný stavebný úrad po dôkladnom posúdení predmetu petície dospel k záveru, že predmetnú petíciu nemožno vybaviť podľa § 5 zákona č. 85/1990 Zb. z dôvodu, že obsahom petície sú požiadavky, ktoré majú charakter pripomienok a námietok. Vznesené pripomienky námietky nie je možné riešiť formou prejednávania v rámci petície. Tieto musia byť riadne prejednané v konaní podľa osobitného právneho predpisu a to zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov s dotknutými orgánmi spolupôsobiacimi v konaní vedenom tunajším stavebným úradom vo veci výstavby predmetného polyfunkčného objektu.

Stavebný úrad ďalej poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 4sž-o-KS/87/2006 z 20.06.2007, v ktorom konštatoval: „že rozhodnutie o umiestnení stavby nemôže spôsobiť bezprostredné porušenie vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) včítane žalobkyňou namietanej pohody bývania (čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd), keďže len vytvára možnosť pre vydanie ďalšieho rozhodnutia v stavebnom konaní, ktoré sa už svojimi účinkami vlastníkov pozemkov alebo stavieb môže dotknúť. Otázka ochrany práv a oprávnených záujmov vlastníkov okolitých rodinných domov sa teda bude riešiť v samostatnom následnom stavebnom konaní.“

Z uvedeného vyplýva, že vydaním územného rozhodnutia nemôže reálne ukrátiť účastníkov konania na ich vlastníckom práve, práve na priaznivé životné prostredie, na hygienických ani občianskych právach, ani práve na súkromie či znížiť štandard ich bývania (pohodu bývania). Z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (k jej realizácii dochádza na základe právoplatného stavebného povolenia - osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých v zákonom stanovených prípadoch), vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale aj nemusí v budúcnosti ani dôjsť, čo vyplýva aj z časovej platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby, t. j. k porušeniu práva na priaznivé životné prostredie týmto rozhodnutím nemôže reálne dôjsť.

V zmysle uvedeného je zrejmé, že právoplatné územné rozhodnutie ešte neoprávňuje stavebníka k uskutočňovaniu stavby, ten je povinný požiadať stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia, čo do dnešného dňa neurobil. Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania na skutočnosť, že svoje námietky a pripomienky budú môcť uplatniť v prípadnom stavebnom konaní, o ktorom ich stavebný úrad bude informovať taktiež verejnou vyhláškou.

Ing. Ferdinand Exner,
prednosta MsÚ Prešov