



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2022/041509/125268-KR

V Prešove 10.10.2022

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 Združenia domových samospráv, IČO: 31820174, Rovniakova 14, P. O. Box 218, 851 02 Bratislava (ďalej aj ako „odvolateľ“ alebo „ZDS“) a spoločného odvolania Ing. Terézie Kociovej, Ďumbierska 7467/30, 080 01 Prešov, Simony Margitovej, Ďumbierska 7467/30, 080 01 Prešov a Ing. Martina Frimera, Ďumbierska 7467/30, 080 01 Prešov (ďalej aj ako „spoloční odvolatelia“) v právnom zastúpení JUDr. Martin Fabian, advokát, Advokátska kancelária Fabian a Novosad s.r.o., so sídlom Masarykova 16, 080 01 Prešov preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/406/2022-Se zo dňa 15.02.2022 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 Prešov č. SÚ/406/2022-Se zo dňa 15.02.2022 a vec **v r a c i a** správneho 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 15.02.2022 rozhodnutie č. SÚ/406/2022-Se, ktorým podľa § 68 stavebného zákona povolilo zmenu stavby pred jej dokončením „Stavba č. 6 obytného obvodu Sekčov v Prešove“ v rozsahu: Zmena názvu stavby: „Stavba č. 6 obytného obvodu Sekčov v Prešove“ na „Polyfunkčný objekt Sekčov /Stavba č. 6/“ na ulici Sibírska – Ďumbierska v Prešove. Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Vlastný objekt, SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, SO 03 Drobná architektúra, SO 04 Verejná zeleň, SO 05 El. prípojka NN – VSD, SO 06 El. prípojka NN – Odberatelia, SO 07 Vonkajší teplovod, SO 08 Vodovodná prípojka, SO 09 Kanalizačná prípojka. Existujúci objekt sa nachádza na pozemkoch parc. KN-C č. 14302/34, 14302/35, 14302/335, 14302/336, k. ú. Prešov. Navrhované časti objektu a prípojky inžinierskych sietí sú situované aj na pozemkoch parc. KN-C č. 14302/36,

14302/37, 14302/38, 14302/59, 14302/60, 14302/118, 14302/149, 14302/337, 14302/338, 14302/339, k. ú. Prešov.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia (ZDS a spoloční odvolatelia) v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku dve samostatné odvolania.

Spoloční odvolatelia vo svojom odvolaní zo dňa 31.03.2022, doručenom stavebnému úradu dňa 01.04.2022, uvádzajú, že napádajú predmetné rozhodnutie stavebného úradu v celom rozsahu, nakoľko je nesprávne a nezákonné, a to najmä z dôvodu, že: a) správny orgán v správnom konaní pri vydávaní rozhodnutia vychádzal z nesprávne zisteného skutkového stavu veci a vec nesprávne právne posúdil; b) správny orgán sa nevysporiadal riadne so všetkými skutočnosťami, ktoré boli zo strany účastníkov prezentované v priebehu stavebného konania; c) na vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia neboli splnené zákonné podmienky, resp. tieto podmienky v priebehu stavebného konania zanikli.

Uvádzajú, že v priebehu konania vzniesli písomné námietky dňa 12.01.2021 (doručené stavebnému úradu dňa 18.01.2021), dňa 12.11.2021 (doručené stavebnému úradu dňa 15.11.2021) a na ústnom pojednávaní dňa 16.11.2021, v ktorých predovšetkým poukazovali na skutočnosť, že stavebníkom navrhovaná zmena stavby nezohľadňuje zachovanie svetlo-technických požiadaviek vo vzťahu ku stavbe susedného bytového domu súp. č. 7467 v k. ú. Prešov, a to predovšetkým vo vzťahu k bytom, ktorých sú vlastníkami, nakoľko predmetná stavba má byť vzdialená 8 m a okná ich obytných miestností sú orientované k predmetnej stavbe. Nesúhlasia s tým, ako sa s ich námietkami vysporiadal stavebný úrad a nestotožňujú sa so závermi svetlo-technických posudkov, ktoré v konaní predložil stavebník.

V prílohe tohto odvolania prikladajú Odborný posudok č. OP 22020 zo dňa 24.03.2022, vypracovaný Ing. Kristiánom Kondášom, PhD., ktorého predmetom je odborné svetlo-technické posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na existujúci bytový dom na ul. Ďumbierskej v Prešove z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia. Z jeho záverov vyplýva, že realizáciou predmetnej stavby dôjde k výraznému zhoršeniu podmienok denného osvetlenia obytných miestností v bytoch nachádzajúcich sa v bytovom dome súp. č. 7467, k. ú. Prešov, pričom najviac v tejto súvislosti bude postihnutý byt účastníčky konania Simony Margitovej. Poukazujú aj na to, že v stavebníkom priloženom svetlo-technickom posudku, vypracovanom p. Ing. Flimelom, nameraná hodnota ekvivalentného uhla tienenia v spálni bytu p. Simony Margitovej v hodnote 32,9° prekračuje maximálne povolenú hodnotu podľa platnej STN 73 0580-1/Zmena2. Pôvodné svetlo-technické posúdenie považujú za nesprávne a namietajú, že v danom prípade nie je možné aplikovať zvýšené maximálne hodnoty ekvivalentného uhla tienenia, nakoľko na to nie sú splnené predpísané podmienky v zmysle uvedenej STN.

Záverom uvádzajú, že stavebný úrad vychádzal z nesprávne zisteného skutkového stavu, vec nesprávne právne posúdil, navrhovaná stavba nespĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a to osobitne § 47 písm. a) stavebného zákona a nevysporiadal sa so všetkými skutočnosťami, ktoré boli zo strany účastníkov konania prezentované v priebehu konania.

Na základe uvedených skutočností žiadajú odvolací orgán, aby predmetné odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušil.

ZDS v odvolaní doručenom stavebnému úradu dňa 18.03.2022 uviedlo, že na predmetnú stavbu bolo vydané rozhodnutie EIA č. OU-PO-OSZP3-2021/024369-020 zo dňa 20.12.2021, pričom v rozsahu pozemku parc. KN-C č. 14302/60, k. ú. Prešov dochádza k prieniku povoľovanej stavby a posudzovaného zámeru, v dôsledku čoho mala byť predmetná stavba ako celok posudzovaná v zisťovacom konaní.

Ďalej namietané procesné a formálne nedostatky rozdelilo do bodov a) „*Neoznámenie začatia stavebného konania podľa § 38 ods. 2 zákona EIA a podľa § 58a stavebného zákona*“, b) „*Informácia o rozhodnutí EIA v samotnom texte rozhodnutia podľa § 66 ods. 2 stavebného zákona*“, kde namietalo nesplnenie povinnosti stavebníka v zmysle § 140c ods. 2 stavebného zákona a namietalo záväzné stanovisko cit.: „*OU Prešov o súlade DSP s rozhodnutím EIA podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona*“, c) „*Zverejnenie rozhodnutia podľa § 69 ods. 3 stavebného zákona*“ d) „*Neúplný okruh účastníkov konania podľa § 59 ods. 1 písm. c) stavebného zákona*“, kde poukázalo na upretie práva na oboznámenie sa s podkladmi pre vydanie rozhodnutia, porušenie ust. § 23 ods. 1, § 33 ods. 2 správneho poriadku a § 37 ods. 3 resp. § 62 ods. 3 stavebného zákona, e) „*Osobitné normy podľa § 140c stavebného zákona*“, v ktorom poukázalo na nesprávne vyhodnotenie námietok vznesených účastníkmi konania a uviedlo, že vo vzťahu k námietke č. 3 a 5 mal stavebný úrad postupovať v súlade s ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona a vo vzťahu k námietke č. 7 podľa § 137 stavebného zákona.

Záverom žiada odvolací orgán, aby odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil a vec vrátil na nové stavebné konanie.

Dňa 09.05.2022 bolo stavebnému úradu doručené doplnenie odvolania od ZDS, v ktorom poukázalo na ust. § 24 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie uvedené v rozhodnutí č. OU-PO-OSZP3-2020/027077-12/ZM a namietalo nezákonnosť postupu stavebného úradu spočívajúcu v začatí konania o nepriznaní mu postavenia účastníka v predmetnom konaní (poznámka odvolacieho orgánu: uvedené doplnenie odvolania bolo odvolateľom ZDS doručené stavebnému úradu po zákonnej lehote v zmysle § 54 ods. 2 správneho poriadku, v dôsledku čoho na jeho obsah odvolací orgán v odvolacom konaní nebude prihliadať).

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podaných odvolaniach upovedomením č. SÚ/7420/110211/2022-Se zo dňa 09.05.2022 so stanovením lehoty 7 dní na vyjadrenie odo dňa doručenia tohto oznámenia. V uvedenej lehote sa k odvolaniam vyjadril stavebník.

Stavebník vo svojom vyjadrení, zo dňa 08.06.2022, doručenom stavebnému úradu dňa 09.06.2022, úvodom zdôraznil, že v celom posudzovaní by sa malo prihliadať na skutkovú podstatu veci, aby práva nadobudnuté stavebníkom dobromyseľne boli čo najmenej dotknuté. Uviedol, že práva k predmetnej stavbe nadobudol 06.05.2019; že prístup do bytových domov na ulici Sibírskej č. 4 a Ďumbierskej č. 30 je možný jedine po pozemku stavebníka, v dôsledku čoho zriadil v prospech mesta Prešov bezodplatné vecné bremeno, ktoré slúži predovšetkým odvolateľom a ostatným obyvateľom uvedených bytových domov; uviedol, že pôvodný objekt mal byť stavebnotechnicky spojený so stavbou bytového domu na Ďumbierskej č. 30 a teda okná tam nemali byť umiestnené. Vychádzajúc z uvedeného, ako aj zo skutočnosti, že ide o zmenu rozostavanej stavby, ktorá má v danom čase zrealizované 1. podzemné podlažie a uviedol, že zo stavebnotechnického a statického hľadiska nebolo možné navrhnúť architektonické riešenie inak.

Na základe konzultácie so spracovateľom svetlo-technického posúdenia stavebníka, vypracovaného Ing. Mariánom Flimelom konštatoval, že cit.: „*Tvrdenie v odvolaní, že riešenie PD nezohľadňuje preslnenie a uhol tienenia je nepravdivé, nakoľko aj oponentský posudok poukazuje na splnenie požiadavky na preslnenie dotknutého bytu na Ďumbierskej č. 30 v Prešove.*“; „*V stanovisku odvolateľov sa uvádza termín merania preslnenia či uhla tienenia, čo nezodpovedá skutočnosti – jedná sa o grafické riešenie resp. výpočty spracovateľa svetlo-technického posúdenia Ing. K. Kondáša, PhD.*“; „*Tvrdenie v odvolaní, že*

okolo bytu je navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu, čo nie je pravda, novostavba je orientovaná len západne.“

Následne uviedol stanovisko k „opponentskému“ svetlo-technickému posudku a zdôraznil, že tento posudzuje iba konkrétny jeden byt, aj to hodnotovo sporne vychádza iba jedna jeho miestnosť; poukázal na skutočnosť, že odvolateľka Simona Margitová dňa 05.05.2022 previedla uvedený byt na nového vlastníka v dôsledku čoho stratila postavenie účastníka v tomto konaní; zároveň uviedol, že „opponentský“ posudok nepreukázal, resp. sa ani výpočtovo nezmienil o zhoršení preslnenia a tienenia bytov ďalších odvolateľov; námietku účastníkov konania na druhej strane odvolania, že navrhovaná stavba nezohľadňuje zachovanie svetlo-technických požiadaviek predovšetkým vo vzťahu k bytom odvolateľov považuje za zmatečnú a zavádzajúcu; uviedol nesúhlas, že okná z bytov odvolateľov sú orientované výlučne k predmetnej stavbe; namietal nesprávne určenú výšku posudzovanej stavby pri vypracovaní „opponentského“ posudku.

K odvolaniu ZDS uviedol, že nakoľko ZDS neprináleží postavenie účastníka v konaní nebude k tomuto odvolaniu zaujímať stanovisko.

Záverom žiada odvolací orgán, aby odvolaniami napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu potvrdil.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

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

Stavebník BAU INDUSTRY s.r.o., Moyzesova 36, 040 01 Košice, v.z. TRIANGULUM, s.r.o. Jarková 14, 080 01 Prešov, podal dňa 04.12.2020 na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu „Polyfunkčný objekt Sekčov - Stavba 6“ na ulici Sibírska – Ďumbierska v Prešove. Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Vlastný objekt, SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, SO 03 Drobná architektúra, SO 04 Verejná zeleň, SO 05 El. prípojka NN – VSD, SO 06 El. prípojka NN – Odberatelia, SO 07 Vonkajší teplovod, SO 08 Vodovodná prípojka, SO 09 Kanalizačná prípojka, na pozemkoch parc. KN-C č. 14302/12, 14302/34 – 38, 14302/47, 14302/59, 14302/60, 14302/335 – 339, 14302/118, 14302/149, 14302/374 – 377, k. ú. Prešov.

Oznámením č. SÚ/15289/158996/2020-Se zo dňa 28.12.2020 stavebný úrad podľa § 61 ods. 1 a § 68 stavebného zákona oznámil začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením „Polyfunkčný objekt Sekčov - /Stavba č. 6/“ na ulici Sibírska – Ďumbierska v Prešove, ktorá pozostáva v zmene rozostavaného objektu na polyfunkčný objekt v rozsahu objektovej skladby SO 01 Vlastný objekt, SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, SO 03 Drobná architektúra, SO 04 Verejná zeleň, SO 05 El. prípojka NN – VSD, SO 06 El. prípojka NN – Odberatelia, SO 07 Vonkajší teplovod, SO 08 Vodovodná prípojka, SO 09 Kanalizačná prípojka, na pozemkoch parc. KN-C č. 14302/34, 14302/35, 14302/373, 14302/374, 14302/375, 14302/376, 14302/377, 14302/47, 14302/337, 14302/338, 14302/A, 14302/B, 14302/C, 14302/D, 14302/E, 14302/36, 14302/37, 14302/38, 14302/12, 14302/339, 14302/60, 14302/149, k. ú. Prešov, pre stavebníka BAU INDUSTRY, s.r.o. IČO 51850320, Moyzesova

1033/36, 040 01 Košice, v.z. TRIANGULUM, s.r.o., IČO 43846556, Slovenská 69, 080 01 Prešov, všetkým účastníkom konania verejnou vyhláškou. Zároveň v súlade s § 68 a § 61 ods. 1 a 4 stavebného zákona nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 02.02.2021. Stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány na uplatňovanie koncentračnej zásady v konaní.

Na stavebný úrad boli dňa 18.01.2021 doručené námietky 52 podpísaných obyvateľov ulíc Ďumbierska a Sibírska (menný zoznam tvorí prílohu námietok): 1) Žiadali o oddialenie ústneho pojednávania z dôvodu pandémie COVID-19; 2) namietalo, že sídlisko Sekčov má najviac prehustenú zástavbu zo všetkých sídlisk a navrhovaná stavba je plánovaná v tesnej blízkosti súčasných bytových domov, čo je podľa nich neprípustné; 3) namietali, že celé sídlisko Sekčov stojí na mokradi a zem „pracuje“, nakoľko aj v lete 2020 pri stavebných prácach pociťovali otrasy a praskali im steny; 4) namietali kritickú situáciu s parkovaním na ulici Ďumbierska a Sibírska; 5) namietali, že obchodné prevádzky v povoľovanej stavbe budú vyžadovať zásobovanie, čo bude spôsobovať ďalší hluk, toxické splodiny áut a ďalší odpad; 6) nesúhlasia so závermi svetlo-technického posudku, že predmetná stavba nebude zhoršovať kvalitu denného osvetlenia v okolitých bytových domoch; 7) namietali, že v roku 1996 kúpili byty od mesta Prešov s ubezpečením, že v priestoroch CO krytu vzniknú parkovacie miesta; 8) poukázali na blízkosť základnej školy a bezpečnosť pohybu detí; 9) namietali dĺžku realizácie stavby; 10) namietali dezolátny stav základov a požadovali vykonanie nového územného konania, nakoľko podľa ich názoru ide už o novú stavbu; 11) namietali vysokú prašnosť počas výstavby a ohrozenie zdravia najmä alergikov a ľudí s respiračnými ochoreniami.

Záverom žiadali mesto o vydanie nesúhlasu na realizáciu predmetnej stavby.

Dňa 02.02.2021 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníka konania C-Area, s.r.o. IČO:36353884, Staromestská 3, 811 03 Bratislava, v ktorých okrem iného namietal, že: 1) stavba nemá zabezpečený riadny a bezpečný prístup a prístup z verejnej komunikácie a ani mu neudelil súhlas ani právo na uskutočnenie prístupu a prjazdu na stavenisko; 2) chodník, ktorý má slúžiť na prístup k stavbe sa nachádza na pozemku 14302/47, k. ú. Prešov, ktorý je v jeho vlastníctve a teda stavebník k nemu nemá žiadne „iné právo“ v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona; 3) žiadal o vypracovanie svetlo-technického posudku predmetnej stavby vo vzťahu k ním plánovanej výstavbe „Polyfunkčný objekt a obytný súbor C-AREA/SEKČOV (stavba č. 6)“. Záverom žiadal stavebný úrad, aby žiadosť stavebníka o zmenu stavby pred jej dokončením zamietol.

Z ústneho pojednávania konaného dňa 02.02.2021 bola spísaná zápisnica, pričom jej obsah spísaný stavebným úradom je nečitateľný.

Na ústnom pojednávaní sa nesúhlasne vyjadrili k predmetnej stavbe Ing. Martin Frimer, Simona Margitová, Ing. Terézia Kociová, Peter Humeňaj a Katarína (priezvisko nečitateľne uvedené). Súhlasné vyjadrenie písomne uviedol stavebník a spoločnosť SMC, a.s.

Stavebný úrad následne vydal rozhodnutie č. SÚ/15289/15237/2021-Se zo dňa 10.03.2021, ktorým podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie prerušil a vyzval stavebníka, aby v lehote do 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia doplnil žiadosť o: dokladovať vlastnícky alebo iný vzťah k pozemku parc. KN-C č. 14302/47, k. ú. Prešov; predložiť svetlo-technický posudok na posúdenie vzájomného vplyvu navrhovanej stavby a plánovanej stavby C-Area.

Dňa 27.04.2021 boli na stavebný úrad doručené námietky Ing. Terézie Kociovej, v ktorých uviedla, že ich podáva ako zástupca obyvateľov danej lokality a ktorými opätovne vyjadruje nesúhlas s predmetnou výstavbou s poukazom na skoršie vznesené námietky.

Stavebník žiadosťou zo dňa 30.04.2021 a žiadosťou zo dňa 02.07.2021 žiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty v zmysle rozhodnutia č. SÚ/15289/15237/2021-Se zo dňa 10.03.2021. Uvedeným žiadosťami stavebný úrad vyhovel a to listom č. SÚ/7585/99141/2021-Se zo dňa 19.05.2021 a listom č. SÚ/7585/99141/2021-Se zo dňa 14.07.2021.

Stavebník dňa 03.09.2021 doplnil žiadosť v zmysle rozhodnutia č. SÚ/15289/15237/2021-Se zo dňa 10.03.2021 tým, že vypustil realizáciu chodníka na pozemku parc. KN-C č. 14302/47, k. ú. Prešov a predložil svetlo-technický posudok vzájomného vplyvu navrhovanej stavby a plánovanej stavby C-Area, s.r.o.

Oznámením č. SÚ/15829/158996/2020-Se zo dňa 12.10.2021 stavebný úrad na základe stavebníkom doplnenej žiadosti opätovne oznámil začatie predmetného konania na predmetnú stavbu v totožnom rozsahu, vrátane pozemku parc. KN-C č. 14302/47, k. ú. Prešov (chodník – C – Area, s.r.o.) a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 16.11.2021. Účastníkov konania a dotknuté orgány súčasne upozornil na uplatňovanie koncentračnej zásady v konaní.

Dňa 08.11.2021 právny zástupca, Ing. Terézie Kociovej, JUDr. Martin Fabian na stavebnom úrade nahliadol do spisu a vyhotovil fotodokumentáciu spisu.

Simona Margitová, Ing. Terézia Kociová a vlastníci bytov a nebytových priestorov v stavbe súp. č. 7476, k. ú. Prešov v zastúpení Ing. Teréziou Kociovou, vzniesli dňa 15.11.2021 na stavebný úrad písomné v zásade obsahovo totožné námietky, v ktorých uviedli, že navrhovaná stavba vôbec nezohľadňuje zachovanie svetlo-technických požiadaviek vo vzťahu k stavbe bytového domu č. 7476, k. ú. Prešov. Žiadali o zabezpečenie svetlo-technického posudku, ktorý by zohľadňoval vplyv navrhovanej stavby na ich bytový dom a domnievali sa, že navrhovaná stavba nespĺňa podmienky platných technických noriem v dôsledku čoho požadovali, aby stavebný úrad predmetnú žiadosť zamietol.

Z ústneho pojednávania konaného dňa 16.11.2021 bola spísaná zápisnica (poznámka odvolacieho orgánu: s opätovne ťažko prečitateľným obsahom). Na ústnom pojednávaní sa písomne k predmetnému konaniu vyjadrili: C-Area, s.r.o., PhDr. Antolová M. – poslankyňa MsZ Prešov, Ing. Martin Frimer, Simona Margitová v.z. JUDr. Martin Fabian, Ing. Terézia Kociová, SMC, a.s., TRIANGULUM, s.r.o., SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov.

Stavebný úrad následne vydal dňa 15.02.2022 rozhodnutie č. SÚ/406/2022-Se zo dňa 15.02.2022, ktorým podľa § 68 stavebného zákona povolil zmenu stavby pred jej dokončením „Stavba č. 6 obytného obvodu Sekčov v Prešove“ v rozsahu: Zmena názvu stavby: „Stavba č. 6 obytného obvodu Sekčov v Prešove“ na „Polyfunkčný objekt Sekčov /Stavba č. 6/“ na ulici Sibírska – Ďumbierska v Prešove. Stavba sa člení na stavebné objekty: SO 01 Vlastný objekt, SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, SO 03 Drobná architektúra, SO 04 Verejná zeleň, SO 05 El. prípojka NN – VSD, SO 06 El. prípojka NN – Odberatelia, SO 07 Vonkajší teplovod, SO 08 Vodovodná prípojka, SO 09 Kanalizačná prípojka. Existujúci objekt sa nachádza na pozemkoch parc. KN-C č. 14302/34, 14302/35, 14302/335, 14302/336, k. ú. Prešov. Navrhované časti objektu a prípojky inžinierskych sietí sú situované aj na pozemkoch parc.

KN-C č. 14302/36, 14302/37, 14302/38, 14302/59, 14302/60, 14302/118, 14302/149, 14302/337, 14302/338, 14302/339, k. ú. Prešov.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu v danej veci k postupu stavebného úradu a podaným odvolaniam uvádza:

Podľa § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,*

Podľa § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, *či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi.*

Podľa § 62 ods. 4 stavebného zákona, *ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.*

Podľa prvej vety § 6 ods. 1 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, *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.*

Mesto Prešov má platný územný plán mesta schválený mestským zastupiteľstvom uzn. č. 8/1995 zo dňa 30.1.1995 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2013 v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaná stavba „Polyfunkčný objekt Sekčov stavba č. 6“ na predmetných pozemkoch k. ú. Prešov je umiestnená na funkčnej ploche, podľa grafickej časti, záväzných výkresov: č. 2. Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a VPS, s funkčným využitím bytové domy a podľa výkresu č. 3. Vymedzenie regulačných celkov sa stavba nachádza v regulačnom bloku B 5.

Podľa záväznej časti územného plánu mesta pre umiestnenie tejto stavby platia regulatívy :

A/ polyfunkčné plochy - plochy s výrazným podielom minimálne dvoch vzájomne sa dopĺňajúcich funkcií:

RL A Územie polyfunkčné (funkčne zmiešané) Polyfunkčná zástavba vytvára podmienky pre rozvoj minimálne dvoch hlavných funkcií v území. Podiel každej z hlavných funkcií v riešenom území musí byť minimálne 25 %.

RL A.3 Polyfunkčné plochy bývanie / občianska vybavenosť

a) hlavná funkcia: bývanie v polyfunkčných a bytových domoch, občianska vybavenosť základná a vyššia mestská okrem lôžkových zdravotníckych zariadení

b) prípustná funkcia: nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania, areály verejnej zelene, športové a relaxačné zariadenia, strešné fotovoltické zariadenia a elektrárne

c) neprípustná funkcia: priemyselná výroba, poľnohospodárska výroba, dopravné a skladové areály, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky

d) ostatné podmienky:

1. zastavanosť pozemkov budovami minimálne 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby. Podiel plôch zelene minimálne 25 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitou vegetáciu.
2. podlažnosť minimálne 2 nadzemné podlažia pri dodržaní STN 73 4301 Budovy na bývanie. Stavby v ochrannom pásme Pamiatkovej rezervácie Prešov musia rešpektovať podmienky stanovené príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu
3. parkovanie musí byť riešené na pozemku jednotlivých budov, počet odstavných miest musí byť dostatočný pre ich zamestnancov aj návštevníkov a pre daný počet bytov.

Podľa projektovej dokumentácie ide o polyfunkčný objekt občianskeho vybavenia, v ktorom sú umiestnené na 3. a 4. NP aj byty.

Objekt má funkčné využitie pozostávajúce z 2 hlavných funkcií a to z občianskeho vybavenia a bývania. Podiel každej z týchto hlavných funkcií musí byť min. 25%. V tomto prípade podiel hlavných funkcií je min. 34,34%.

Objekt má 4 nadzemné podlažia, čo je v súlade so záväznými podmienkami uvedenými v regulatíve záväznej časti ÚPN.

Posudzovaný objekt bol povolený právoplatným stavebným povolením č. Vyst.745/1987-Mk zo dňa 30.07.1987 a touto zmenou nedochádza k navýšeniu pôdorysu už povolenej stavby, preto pri posudzovaní tunajší úrad neskúmal dodržanie zastavanosti pozemkov objektom, ktorá má byť minimálne 25% plochy parciel tvoriacich pozemok stavby a ani podiel plôch zelene minimálne 25 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby.

Zmena stavby pred jej dokončením „Polyfunkčný objekt Sekčov stavba č. 6“ na pozemkoch k. ú. Prešov (na ktorých sa nachádza SO 01 Vlastný objekt) je v súlade s územným plánom mesta Prešov, nakoľko sú dodržané záväzné regulatívy územného plánu mesta a navrhovaná zmena funkčného využitia podlaží spĺňa urbanistické podmienky polyfunkčnej zástavby definovanej v záväznej časti územného plánu mesta.

Územný plán mesta komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, určujú sa jeho zásady, navrhuje sa vecná a časová koordinácia činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. V územnom pláne mesta Prešov nie sú však určené/vymedzené územia/zóny, so zvýšenou hustotou zástavby. Je potrebné uviesť, že tieto zóny sa vymedzujú v územných plánoch v mestách a to v ich centrálnej časti pri radovej zástavbe a najmä v historických centrách miest. Posudzovaný objekt sa nachádza na sídlisku Sekčov, ktoré pozostáva zo stavieb bytových domov a objektov základnej a vyššej občianskej vybavenosti.

V zmysle uvedeného odvolací orgán uvádza, že v danom prípade vo vzťahu k predmetnej povoľovanej stavbe, ako aj k okolitej existujúcej zástavbe, nie je možné uvažovať o aplikácii „zvýšeného“ ekvivalentného uhla tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov existujúcich, alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí až do $UT=36^\circ$, resp. $UT=42^\circ$, ale je potrebné aplikovať základné hodnoty a teda v zásade do $UT=30^\circ$. Z uvedeného dôvodu predmetná povoľovaná stavba nespĺňa príslušnú STN a je v rozpore s § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., najmä vo vzťahu k bytovým jednotkám, v ktorých je hodnota $UT=30^\circ$ prekročená.

Vychádzajúc z uvedeného a taktiež z dôvodu, že v stavebníkom predložených svetlo-technických posudkoch bolo rátané s najvyššou prípustnou hodnotou $UT=36^\circ$, bude potrebné v novom prejednaní veci postupovať v súlade s § 3 ods. 5 správneho poriadku a zároveň tento rozpor odstrániť.

Podľa § 68 ods. 1 stavebného zákona, *stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*

Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona, *v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

Podľa § 11 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, *žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením obsahuje opis zmien a ich porovnanie so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou.*

Podľa § 11 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., *k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením sa prikladá projektová dokumentácia v troch vyhotoveniach, ktorá obsahuje 1. súhrnnú správu obsahujúcu údaje ustanovené v § 9 ods. 1 písm. a) a b) v rozsahu navrhovanej zmeny vrátane údajov, či navrhovaná zmena stavby bude mať účinok na okolie stavby, životné prostredie alebo užívanie stavby, 2. situačný výkres, ak sa mení vonkajšie pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby, 3. stavebné výkresy v rozsahu navrhovanej zmeny, 4. ak ide o zásah do nosnej konštrukcie, statické posúdenie navrhovanej zmeny.*

Konanie o zmene stavby pred jej dokončením je podľa § 68 stavebného poriadku návrhovým konaním, v ktorom správny orgán na základe podanej žiadosti meritórne rozhodne, či požadovanú zmenu stavby pred jej dokončením povolí v rozsahu požadovanom žiadateľom. Z ustanovenia § 11 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. jasne vyplýva, že už samotná žiadosť musí obsahovať opis požadovaných zmien a ich porovnanie s pôvodne vydaným a právoplatným stavebným povolením a k nemu prislúchajúcou overenou projektovou dokumentáciou. V zmysle § 11 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. je nevyhnutné, aby z projektovej dokumentácie, pre účely konania podľa § 68 stavebného zákona, taktiež vyplýval rozsah navrhovanej zmeny znázornený vo výkresoch pre jednotlivé dotknuté stavebné objekty vrátane údajov, či navrhovaná zmena stavby bude mať účinok na okolie stavby, životné prostredie alebo užívanie stavby.

V danom prípade zo žiadosti podanej dňa 04.12.2020, ani z predloženej projektovej dokumentácie nevyplýva v čom oproti pôvodne povolenej stavbe rozhodnutím č. Vyst.745/1987-Mk zo dňa 30.07.1987, spočíva zmena stavby pred jej dokončením. Podaná žiadosť neobsahuje opis požadovanej zmeny stavby pred dokončením oproti pôvodne povolenej stavbe a zároveň v projektovej dokumentácii pre účely konania podľa § 68 stavebného zákona, takýto opis zmien nie je uvedený a ani zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii nie sú vyznačené. V podanej žiadosti je uvedený len názov stavby „Polyfunkčný objekt Sekčov - Stavba 6“ na ulici Sibírska – Ďumbierska v Prešove, vypísané stavebné objekty v rozsahu SO 01 Vlastný objekt, SO 02 Spevnené plochy a komunikácie, SO 03 Drobná architektúra, SO 04 Verejná zeleň, SO 05 El. prípojka NN – VSD, SO 06 El. prípojka NN – Odberatelia, SO 07 Vonkajší teplovod, SO 08 Vodovodná prípojka, SO 09 Kanalizačná prípojka, a parcelné čísla, na ktorých sú tieto stavebné objekty umiestnené: KN-C č. 14302/12, 14302/34 – 38, 14302/47, 14302/59, 14302/60, 14302/335 – 339, 14302/118, 14302/149, 14302/374 – 377, k. ú. Prešov.

Takto podaná žiadosť, spolu s predloženou projektovou dokumentáciou, nespĺňa všetky obsahové náležitosti v zmysle § 11 ods. 1 písm. c) a § 11 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., v dôsledku čoho v zásade ani nie je možné objektívne posúdiť, o čo konkrétne a v akom rozsahu žiadateľ/stavebník žiadal oproti pôvodne povolenej stavbe.

Odvolací orgán súčasne s poukazom na § 68 ods. 1 stavebného zákona uvádza, že konanie o zmene stavby pred jej dokončením je návrhovým konaním, ktoré sa riadi dispozičnou zásadou, v zmysle ktorej predmet konania vymedzuje žiadateľ/stavebník v žiadosti, ktorú podáva na stavebný úrad a na základe ktorej sa predmetné konanie na stavebnom úrade začína. V danom prípade odvolací orgán poukazuje na rozpor medzi parcelnými číslami pozemkov uvedených v doplnení žiadosti zo dňa 03.09.2021 (ktorou žiadateľ/stavebník „finálne“ upravil predmet konania), parcelnými číslami pozemkov uvedených v opakovanom oznámení o začatí konania č. SÚ/15289/158996/2020-Se zo dňa 12.10.2021 a parcelnými číslami pozemkov uvedených vo výroku rozhodnutia č. SÚ/406/2022-Se zo dňa 15.02.2022.

Vo vzťahu k námietke odvolateľa ZDS, ktorou poukazuje na spojitosť predmetnej stavby s navrhovanou činnosťou uvedenou v rozhodnutí Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2021/024369-020 zo dňa 20.12.2021 odvolací orgán uvádza, že predmetné rozhodnutie v zisťovacom konaní sa netýka predmetu tohto konania.

K námietke odvolateľa ZDS, že s ním stavebný úrad nekonal ako s účastníkom konania a neumožnil mu oboznámiť sa s podkladmi pre vydanie rozhodnutia odvolací orgán uvádza, že všetky písomnosti v predmetnom konaní boli doručované účastníkom konania formou verejnej vyhlášky, ktoré ex lege vylučuje duplicitné doručovanie do vlastných rúk a teda všetkým známym ako aj potenciálnym účastníkom stavebný úrad zákonným spôsobom oznámil začatie konania, oboznámil ich s doplnením podkladov a následne zákonne doručoval aj predmetné odvolaním napadnuté rozhodnutie.

K námietke ZDS, ktorou namieta, že stavebný úrad nesprávne vyhodnotil námietky účastníkov vznesené v konaní (námietka č. 3, 5, 7) odvolací orgán uvádza, že každý účastník konania háji svoje vlastné subjektívne práva, nie práva ostatných účastníkov konania a zároveň, že stavebnému úradu ako správneho orgánu (teda nie ZDS) prislúcha kompetencia v zmysle prvej vety § 19 ods. 2 správneho poriadku posudzovať podania účastníkov podľa ich obsahu.

Pri riešení námietok proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov je stavebný úrad povinný postupovať v zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona.

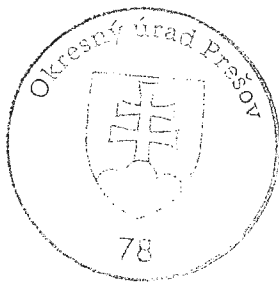
Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil v procesnoprávnom konaní stavebného úradu 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 v konaní odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so stavebným zákonom, vykonávacími vyhláškami k stavebnému zákonu a ostatnými právnymi predpismi.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku 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

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov. Oznámenie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a jeho webovom sídle.

Vyvesené dňa: 10.10.2022

Zvesené dňa:

14 -10- 2022

Pečiatka podpis:

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 P R E Š O V

Pečiatka, podpis:

Doručí sa účastníkom konania - verejnou vyhláškou:

01. Známym a neznámym právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Na vedomie (bez právnych účinkov v zmysle doručenia)

01. TRIANGULUM, s.r.o., Jarková 14, 080 01 Prešov
02. BAU INDUSTRY, s.r.o., Moyzesova 1033/36, 040 01 Košice
03. AK Fabian a Novosad s.r.o., Masarykova 16, 080 01 Prešov
04. ZDS, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 851 02 Bratislava
05. SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, Volgogradská 88, 080 01 Prešov
06. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
07. Ing. arch. Peter Steiniger, Kpt. Nálepku 6, 080 01 Prešov
08. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
09. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Prešov, Hollého 5, 080 01 Prešov
10. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava

11. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nám. mieru 3, 080 01 Prešov
12. MsÚ Prešov, OFaMM, Jarková 24, 080 01 Prešov
13. Východoslovenská energetika a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
14. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
15. Slovak Medikal Company, a.s., Duchnovičovo námestie 1, 080 01 Prešov
16. MsÚ Prešov, odbor DiaŽP, Jarková 24, 080 01 Prešov
17. MsÚ Prešov, odbor UR,AaV, Jarková 24, 080 01 Prešov
18. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 2907/73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom