

# Mesto Prešov

Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

PSČ 08 001

## **Oznámenie o podanom odvolaní - výzva k písomnému vyjadreniu.**

( verejná vyhláška )

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho noviel (ďalej v texte stavebný zákon) vydal dňa 02.10.2018 rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. SÚ/5187/2018 – Sf/77 pre stavbu: **„Bytovo – polyfunkčný objekt“** na pozemkoch KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 katastrálne územie Prešov, pre stavebníka **IGOLAS, s.r.o., Sázvského 5, 08001 Prešov zastúpená splnomocneným zástupcom Ateliérom ASKO B&G s.r.o., Baštová 45/B, 08001 Prešov.** Uvedené rozhodnutie bolo účastníkom konania doručené verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli dňa 16.10.2018 a rovnakou zverejnenou na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov.

V zákonnej lehote dňa 25.10.2018 voči predmetnému rozhodnutí o umiestnení stavby podal odvolanie účastník konania:

- **Ing. Michal Poremba, Obrancov Mieru 3, 08001 Prešov**

V zákonnej lehote dňa 13.11.2018 voči predmetnému rozhodnutí o umiestnení stavby podali odvolanie zástupcovia bytov v bytovom dome Obrancov Mieru č. 1 – 11:

- **Ing. Michal Poremba, Obrancov Mieru 3, 08001 Prešov**
- **Mgr. Milan Andraščík,**
- **Drahlava Židziková**

Uvedené odvolania tvoria prílohu tohto oznámenia.

V zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní stavebný úrad oznamuje podanie odvolania a zároveň vyzýva všetkých účastníkov konania, aby sa v lehote **najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia** písomne vyjadrili k odvolaniu.

**MESTO PREŠOV**  
**STAVEBNÝ ÚRAD**  
Hlavná 73, 080 01 Prešov  
-15-



Ing. Jozef Tuka  
vedúci stavebného úradu

Príloha: 2x Odvolanie účastníkov konania  
1x koordinácia situácia stavby

EL č. 156 102/2018

2/SF

Ing. Michal Poremba, Obrancov mieru 3, 08001 Prešov

Mesto Prešov  
Hlavná 73  
08001 Prešov

Vec: Sťažnosť na postup zamestnanca stavebného úradu

Týmto podávam podľa zákona č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach sťažnosť na postup zamestnanca stavebného úradu JUDr. Miroslava Štefka v územnom konaní "Bytovo - polyfunkčný objekt", na ulici Nábrežnej, na pozemku parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k.ú. Prešov.

JUDr. Miroslav Štefko v dokumente č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 03.05.2018 oznámil verejnou vyhláškou začatie územného konania a nariadenie ústneho pojednávania. Vlastníci bytov bytového domu na ulici Obrancov mieru 1 až 11, 08001 Prešov, sme ako účastníci konania na ústnom pojednávaní dňa 31.05.2018 podali námietky, ktoré okrem iného smerovali proti obsahu záväzného stanoviska č. ODŽP/4958/2018 zo dňa 06.04.2018 Oddelenia dopravy a životného prostredia mesta Prešov ako orgánu štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a účelových komunikácií (ďalej len „cestný správny orgán“) podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“). Záväzné stanovisko bolo vydané podľa § 140b stavebného zákona. JUDr. Miroslav Štefko si podľa tohto paragrafu a ods. 5

*„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.“*

vyžiadal od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam účastníkov konania. Dotknutý orgán svoje pôvodné záväzné stanovisko nezmenil a potvrdil ho v stanovisku č. ODŽP/4958/2/2018 zo dňa 18.06.2018. Následne dňa 02.10.2018 bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby.

JUDr. Miroslav Štefko nepostupoval správne v týchto veciach:

1. Pred vyžiadanim si stanoviska dotknutého orgánu k námietkam účastníkov konania neoznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou procesné rozhodnutie o prerušení konania v súlade § 140b ods. 5 stavebného zákona a § 3 ods. 6 správneho poriadku.
2. Vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018 nerešpektoval § 140b ods. 5 stavebného zákona, podľa ktorého si mal v prípade nezmeneného stanoviska dotknutého orgánu vyžiadať potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. JUDr. Miroslav Štefko tak neurobil a rozhodnutie vydal predčasne.

3. Vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018 nerešpektoval podmienky uvedené v záväznom stanovisku Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Prešove č. KRPZ-PO-KDI-55-076/2018 zo dňa 03.05.2018. KDI v územnom konaní žiadal predloženie posúdenia širších dopravných vzťahov s poukázaním na kapacitu a šírkové usporiadanie miestnych komunikácií s vypojením na ulicu Obrancov mieru. JUDr. Miroslav Štefko tak neurobil a rozhodnutie vydal predčasne.
4. Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Z. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v dokumente č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 20.08.2018 oznámil verejnou vyhláškou doplnenie podkladov pre územné rozhodnutie a umožnil účastníkom konania, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu. Toto oznámenie bolo vydané dňa 20.08.2018 avšak stanovisko č. OHAM/12121/2018 bolo vydané až dňa 06.09.2018. Ako je možné vyzvať účastníkov konania, aby sa vyjadrili k podkladu, ktorý toho času ešte neexistuje? Rozdiel v dátumoch je až 17 dní.

Podľa mne dostupných informácií sa JUDr. Miroslav Štefko v súvislosti so záväzným stanoviskom cestného správneho orgánu vyjadril, že vyžiadanie si stanoviska nadriadeného orgánu t.j. Odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií Okresného úradu v Prešove, nepovažoval za potrebné. Takúto svojvôľu však stavebný zákon nepozná a naopak § 140b ods. 5 stavebného zákona jasne definuje postup stavebného úradu pri námietkach účastníkov konania. Svojvôľa JUDr. Miroslava Štefka je o to prekvapujúcejšia, že má právnické vzdelanie a porušil stavebný zákon, ktorého znalosť je základným predpokladom zamestnanca stavebného úradu. Podľa § 117 ods. 3 stavebného zákona *„zamestnanec obce, ktorý zabezpečuje činnosť stavebného úradu, musí spĺňať osobitný kvalifikačný predpoklad. Získanie osobitného kvalifikačného predpokladu sa overuje skúškou“*. Ide o skúšku podľa vyhlášky Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 547/2003 Z. z. o obsahu a rozsahu odbornej prípravy a postupe pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu na zabezpečenie činnosti stavebného úradu. Podľa § 6 tejto vyhlášky sa výsledok skúšky hodnotí klasifikačnými stupňami „vyhovel“ alebo „nevyhovel“. O skúške a jej výsledku sa vyhotovuje zápisnica.

Vzhľadom na počet a veľkosť sú všetky dokumenty spomínané v tejto sťažnosti trvalo dostupné online, prehľadne a v chronologickom poradí na tejto stránke: <https://qoo.gl/AX2iz4>

Na základe uvedeného JUDr. Miroslav Štefko nepostupoval v súlade so stavebným zákonom a ani v súlade so správnym poriadkom a touto sťažnosťou sa domáham, aby:

- a) stavebný úrad zrušil predčasne vydané územné rozhodnutie č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018 a obnovil územné konanie. Podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona si musí stavebný úrad pred vydaním územného rozhodnutia vyžiadať stanovisko nadriadeného orgánu,
- b) stavebný úrad zápisnicou preukázal, že zamestnanec JUDr. Miroslav Štefko získal osobitný kvalifikačný predpoklad overený skúškou podľa § 117 ods. 3 stavebného zákona.

V Prešove, dňa 25.10.2018



Ing. Michal Poremba



Zástupcovia vlastníkov bytov a vlastníci bytov bytového domu na Obrancov mieru č. 1 – 11, v Prešove

|                                     |                         |   |
|-------------------------------------|-------------------------|---|
| ESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove  |                         | 7 |
| Číslo spisov:                       | Registr. značka:        |   |
| Dňa: 13 -11- 2018                   | Znak a lehota uloženia: |   |
| Prílohy:                            | Vybavuje:               |   |
| Evidenčné číslo dohody: 464536/2018 |                         |   |

Stavebný úrad  
Jarková 26  
08001 Prešov

Sf

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby "Bytovo - polyfunkčný objekt", na ulici Nábřežnej, na pozemkoch parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k.ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/5187/2018-Sf/77.

Dole podpísaní zástupcovia vlastníkov bytov a vlastníci bytov bytového domu, podávame týmto ako účastníci konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby "Bytovo - polyfunkčný objekt", na ulici Nábřežnej, na pozemku parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k.ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018. Odvolanie je rozdelené na dve časti. V prvej časti namietame nezákonný postup orgánu preneseného výkonu štátnej správy v územnom konaní. Druhá časť je venovaná rozhodnutiu vo veci samej t.j. rozhodnutiu, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby.

**1. Odvolanie vo veci nezákonného postupu orgánu preneseného výkonu štátnej správy v územnom konaní**

Stavebný úrad mesta Prešov ako orgán preneseného výkonu štátnej správy (ďalej len „stavebný úrad“) dňa 03.05.2018 oznámil verejnou vyhláškou začatie územného konania a nariadenie ústneho pojednávania. Vlastníci bytov bytového domu na ulici Obrancov mieru 1 až 11, 08001 Prešov, sme ako účastníci konania na ústnom pojednávaní dňa 31.05.2018 podali námietky, ktoré okrem iného smerovali proti obsahu záväzného stanoviska č. ODŽP/4958/2018 zo dňa 06.04.2018 Oddelenia dopravy a životného prostredia mesta Prešov ako orgánu štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a účelových komunikácií (ďalej len „cestný správny orgán“) podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Z. z. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“). Záväzné stanovisko bolo vydané podľa § 140b zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“). Stavebný úrad si podľa tohto § 140b a 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.“*

vyžiadal od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam účastníkov konania. Dotknutý orgán svoje pôvodné záväzné stanovisko nezmenil a potvrdil ho v stanovisku č. ODŽP/4958/2/2018 zo dňa 18.06.2018. Stavebný úrad následne dňa 02.10.2018 vydal rozhodnutie o umiestnení stavby.

Stavebný úrad nepostupoval správne v týchto veciach:

1. Pred vyžiadanim si stanoviska dotknutého orgánu k námietkam účastníkov konania neoznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou procesné rozhodnutie o prerušení konania v súlade § 140b ods. 5 stavebného zákona a § 3 ods. 6 zákona č. 71/1967 Z. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).
2. Vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby zo dňa 02.10.2018 nerešpektoval § 140b ods. 5 stavebného zákona, podľa ktorého si mal v prípade nezmeneného stanoviska dotknutého orgánu vyžiadať potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Stavebný úrad tak neurobil a rozhodnutie vydal predčasne.
3. Vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby zo dňa 02.10.2018 nerešpektoval podmienky uvedené v záväznom stanovisku Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Prešove č. KRPZ-PO-KDI-55-076/2018 zo dňa 03.05.2018. KDI v územnom konaní žiadal predloženie posúdenia širších dopravných vzťahov s poukázaním na kapacitu a šírkové usporiadanie miestnych komunikácií s vypojením na ulicu Obrancov mieru. Stavebný úrad tak neurobil a rozhodnutie vydal predčasne.
4. Stavebný úrad podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku dňa 20.08.2018 oznámil verejnou vyhláškou doplnenie podkladov pre územné rozhodnutie a umožnil účastníkom konania, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu. Toto oznámenie bolo vydané dňa 20.08.2018 avšak stanovisko č. OHAM/12121/2018 bolo vydané až dňa 06.09.2018. Ako je možné vyzvať účastníkov konania, aby sa vyjadrili k podkladu, ktorý toho času ešte neexistuje? Rozdiel v dátumoch je až 17 dní.
5. V sprievodnej správe predloženého projektu k územnému konaniu sa v kapitole 2.1 uvádza: „*Na uvažovanom pozemku sa v súčasnej dobe nachádza jeden stromov, ktorý ak to jeho poloha dovoľí, tak sa bude investor snažiť ho ponechať.*“ Tým, že navrhovateľ pripustil možnosť jeho výrubu, tak podľa § 103 ods 6) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny si mal stavebný úrad vyžiadať rozhodnutie orgánu ochrany prírody o vydaní súhlasu na jeho výrub. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku č. 5Sžp/10/2009 zo dňa 12.01.2010 právoplatne rozhodol, že stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny musí existovať už v čase pred vydaním územného rozhodnutia a stavebný úrad môže vydať územné rozhodnutie až potom, ako je stavebnému úradu doručené stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny. Z rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že žiadne takéto rozhodnutie orgánu ochrany prírody nie je súčasťou spisu.

Vo veci nezákonného postupu stavebného úradu v územnom konaní sme podali podľa ustanovenia § 21 ods. 1 a písm. b) zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“) podnet na preskúmanie postupu stavebného úradu, v ktorom žiadame prokuratúru, aby vydala protest prokurátora, v ktorom navrhne zrušenie predčasne vydaného územného rozhodnutia a obnovenie územného konania.

## 2. Odvolanie vo veci samej t.j. rozhodnutí, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby

Napriek tomu, že na základe uvedeného v prvej časti považujeme vydané rozhodnutie o umiestnení stavby za nezákonne, podávame aj odvolanie vo veci samej. Naďalej trváme na našich námietkach vznesených v územnom konaní zo dňa 31.05.2018, ktorým stavebný úrad v rozhodnutí nevyhovel. K odôvodneniu stavebného úradu k niektorým námietkam uvádzame nasledovné:

1. Čo sa týka zamietnutia pripomienky ohľadom oplotenia, **žiadame stavebný úrad, aby túto pripomienku bral ako podnet na výkon štátneho stavebného dohľadu podľa § 98 stavebného zákona.** Oplotenie bolo realizované na základe ohlásenia drobnej stavby pod pracovným názvom "Oplotenie pozemku parc. č. KNC 8429/35 Ul. Nábřežná, Prešov katastrálne územie Prešov" a číslom B/15585/2016-Lá zo dňa 08.10.2016. Jedna vec je, že podľa stavebného úradu v odôvodnení zamietnutia boli hranice pozemku vytýčené pred zrealizovaním oplotenia oprávnenou osobou a úrad nemá pochybnosti o správnosti vytýčenia pozemku avšak druhá vec je skutočný stav - východnú hranicu predmetnej parcely majú tvoriť dve priamky avšak v skutočnosti po oplotení ju tvoria 3 priamky pričom je oplotená časť mestskej parcely KNC 8429/1 v k.ú. Prešov. Stavebný úrad bol na túto skutočnosť upozornený, ale neurobil žiadne kroky smerujúce k náprave.
2. Čo sa týka námietky proti obsahu záväzného stanoviska ODŽP/4958/2018 zo dňa 06.04.2018 t.j. výpočtu parkovacích miest, ako sme už opakovane uviedli, nie je správny. V uvedenom vzorci **nie sú zarátané parkovacie miesta potrebné pre návštevy výdajne zdravotníckych pomôcok.** Ako sme už uviedli v pripomienkach zo dňa 31.05.2018 sú potrebné 2 parkovacie miesta. Taktiež vo vzorci bol **počet parkovacích miest vynásobený nesprávnym regulačným koeficientom mestskej polohy  $k_{mp}$  0,6 (lokálne centrál v mestských častiach) namiesto 0,8 (širšie centrum mesta - stredný okruh).** Koeficient 0,6 sa používa pre lokality, ktoré predstavujú spoločensko obchodnú náplň v mestských častiach (napríklad lokalita obchodného centra „Centrál“). Avšak posudzovaný projekt v tomto územnom konaní nie je v tejto lokalite. Podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 5/2017, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Prešov v znení Zmien a doplnkov 2015 (ďalej len "územný plán") centrálna mestská zóna (vnútorný okruh), pre ktorú platí koeficient 0,3, je z východnej strany ohraničená železničnou traťou. Posudzovaný projekt sa nachádza medzi dvoma najbližšími ulicami od centrálnej mestskej zóny t.j. Nábřežná a Obrancov mieru, a preto mal byť jednoznačne použitý vyšší koeficient 0,8 pre širšie centrum mesta.
3. Čo sa týka námietky ohľadom rozporu s územným plánom, stavebný úrad vo vydanom rozhodnutí o umiestnení stavby na strane 29 uviedol: „*K navrhovanej stavbe sa opakovane vyjadrovalo Mesto Prešov vz. MsU Prešov odbor hlavného architekta mesta záväzným vyjadrením č. OHAM 6696/2018 zo dňa 02.05.2018 a k vzneseným námietkam vyjadrením č. OHAM12121/2018 zo dňa 06.09.2018. OHAM v zmysle § 16 ods. 2 stavebného zákona a článku 9. VZN mesta Prešov č. 5/2017 dáva stanovisko o súlade navrhovanej stavby s územným plánom mesta. V uvedených vyjadreniach OHAM konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade Územným plánom.*“ Podľa § 140a ods. 1 písm. b) **obec nie je dotknutým orgánom pretože v predmetnom územnom konaní je stavebným úradom, a teda nie je oprávnená vydávať záväzné stanoviská podľa stavebného zákona.** Spomínaný § 16



stavebného zákona pojednáva o orgánoch územného plánovania a obci v tejto súvislosti prináležia kompetencie týkajúce sa obstarávania územnoplánovacej dokumentácie a naopak nezakladá obci právomoc na vydávanie záväzných stanovísk. Posúdenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou patrí do výlučnej pôsobnosti stavebného úradu uskutočňujúceho územné konanie. **Stavebný úrad je povinný sám preskúmať súlad, prípadne nesúlad s územným plánom. Nie však v rámci stanoviska, ale v konečnom rozhodnutí vo veci samej (§ 37 ods. 4 stavebného zákona).** Teda v rozhodnutí, ktorým sa povoľuje, alebo nepovoľuje umiestnenie stavby (územné rozhodnutie). Ak by stavebný úrad rozhodoval na základe takéhoto stanoviska odňal by možnosť účastníkom konania uplatniť si svoje práva v samotnom konaní. Stavebný úrad by teda vyhodnocoval len to, či bolo predložené súhlasné alebo nesúhlasné stanovisko obce (OHAM). Ak by nepredložil účastník konania súhlas, konanie by zastavil. Teda by vôbec neskúmal súlad s územným plánom. Účastník by vôbec nemal možnosť dávať námietky, predkladať dôkazy a podobne. Týmto by bolo porušené procesné právo účastníka konania, ktoré je navyše súčasťou práva na spravodlivý proces. Zároveň aj povinnosť stavebného úradu náležite zistiť skutkový stav (§ 32 a 33 správneho poriadku). Z týchto dôvodov je takýto postup nezákonný.

Vo veci samej ohľadom rozporu s územným plánom stavebný úrad v rozhodnutí uviedol: „*Stavebný úrad sa rovnako stotožnil so záverom OHAM, že 3x parkovacie miesto na 1. NP tvorí príslušenstvo k dvom bytom na 3. NP a je teda možné ich zahrnúť do podlahových plôch určených na bývanie. V zmysle § 44 vyhlášky MŽP 532/2000 Z.z. Bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt. Ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla.*“ **Stavebný úrad sa nielenže odvoláva na nezákonné záväzné stanovisko obce, ale si dokonca vymýšľa, pretože informácia, že podľa OHAM 3x parkovacie miesto na 1. NP tvorí príslušenstvo k dvom bytom na 3. NP, nie je uvedená ani v jednom z obidvoch stanovísk OHAM.** Odkiaľ túto informáciu stavebný úrad získal keď nie je súčasťou územného konania? Svojvôľa? Prvé stanovisko bolo č. OHAM/6696/2018 zo dňa 02.05.2018 a druhé stanovisko bolo č. OHAM/12121/2018 zo dňa 06.09.2018. Na ústnom pojednávaní dňa 31.05.2018 zamestnanec OHAM Ing. arch. Vladimír Krištof na našu otázku prečo sú parkovacie miesta zarátané do obytnej plochy reagoval, že odpoveď je zložitejšia a že OHAM bude argumentovať právnymi ustanoveniami v stanovisku. OHAM však žiadne ustanovenia nenašiel, pretože už spomínané druhé stanovisko neobsahovalo slúbené odôvodnenie, ale iba strohé potvrdenie predchádzajúceho stanoviska: „*K námietke vlastníkov bytov bytového domu na ulici Obrancov mieru č.1 až 11 v meste Prešov, uvedenej pod č. 10, adresovanej Mestu Prešov, Stavebnému úradu Mesto Prešov, Mestský úrad v Prešove, zastúpený Odborom hlavného architekta mesta, uvádza, že potvrdzuje všetky svoje doterajšie stanoviská, ktoré v predmetnej veci vydal, nakoľko nedošlo k zmene ustanovení právnych predpisov, podľa ktorých boli tieto stanoviská vydané.*“ Upozorňujeme stavebný úrad, že podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Preto ak chce stavebný úrad považovať garáže za príslušenstvo k bytom, musí uviesť na základe akého právneho predpisu tak urobil. Odvolávať sa na § 44 vyhlášky MŽP 532/2000 Z.z., že bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt je irelevantné. Rovnako irelevantným argumentom by mohla byť napríklad aj norma STN 73 6110, ktorá taktiež vyžaduje určitý počet stojísk pre

byty. Účastníci konania nenamietame, že k bytom sú potrebné aj stojiská, práve naopak. Narozdiel od stavebného úradu argumentujeme nasledujúcimi relevantnými právnymi predpismi, prečo garáže nemôžu byť zarátané do obytných plôch:

- Podľa § 43c ods. 1 písm. d) stavebného zákona **garáže a kryté parkoviská patria medzi nebytové budovy.**
- Podľa § 43b ods. 5 stavebného zákona **obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.**
- Podľa § 43b ods. 6 stavebného zákona **príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.**
- Norma STN 73 4301 Budovy na bývanie uvádza ako príslušenstvo bytu v bode 7.3.1. **Súčasťou bytu má byť príslušenstvo, ktoré tvoria najmä priestory: Vstupné, na varenie, na uskladnenie potravín, na osobnú hygienu, na umiestnenie záchodovej misy a na uloženie upratovacích predmetov. Medzi obytné miestnosti patria najmä: Obývacia miestnosť, jedáleň, spálňa, pracovňa, izba (napr. host'ovská izba, detská izba), obytná kuchyňa.**

Preto nie je možné, aby parkovacie miesta boli zarátané do príslušenstva bytu, keď je to v rozpore so stavebným zákonom, a STN normou, kde sú definované ako nebytové priestory a norma to ani nespomína, že by to mohlo byť ako príslušenstvo bytu.

4. Pre danú plochu na pozemku parc. č. KN-C 8429/35 v k.ú. Prešov podľa územného plánu platí záväzný regulatív RL.B.5. – plochy určené pre bývanie v bytových domoch. Hlavná funkcia je bývanie v bytových domoch. Podľa § 43b ods. 1 stavebného zákona **bytové budovy sú definované ako stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a podľa písm. a) medzi bytové budovy patria bytové domy.** Ďalej podľa ods. 2 **bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.** Ďalej v stavebnom zákone v § 43c sú nebytové budovy definované ako stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. **Medzi nebytové budovy patria okrem iného: d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská, h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia.** V §43c ods. 2 a 3 sa tiež uvádza, že **ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy. Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.**

Projekt je deklarovaný ako „Bytovo polyfunkčný objekt“, pretože stavba by mala byť podľa územného plánu umiestnená v území s regulatívom „B5“ plochy určené pre bývanie v bytových domoch. V tomto regulatíve je prípustná funkcia bývanie v polyfunkčných domoch. Na základe vyššie uvedených ustanovení § 43 stavebného zákona **prípustná funkcia bývanie v polyfunkčných domoch musí byť dodržaná podľa bytového domu. To znamená, že budova musí spĺňať podmienku najmenej polovica plochy je určená na bývanie a musí mať štyri a viac bytov až následne by zvyšnú plochu mohli tvoriť nebytové priestory.** Súčasný stav je taký, že projekt má na jednom podlaží dva byty a na dvoch ďalších podlažiach sú ambulancie,



predajňa zdravotníckych pomôcok a garáže. Je jednoznačné, že projekt má cca 33% bytových priestorov a cca 66% nebytových priestorov. Projekt ale deklaruje 55,5% bytových priestorov a 44,5% nebytových priestorov. Máme za to, že projektant uviedol percentuálne 55,5% bytových priestorov, aby deklaroval, že projekt je v súlade so zákonom, kde najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Predložený projekt nemal byť akceptovaný pri územnom konaní. Respektíve takýto projekt by mohol byť akceptovaný na funkčnej ploche označenej „A - polyfunkčné plochy“ a nie na ploche určenej na bývanie.

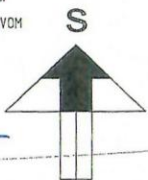
5. Ďalším dôvodom je, že podľa projektu sa jedná o „polyfunkčný objekt.“ Podľa článku 3. Ods. 3B) územného plánu **Prípustné funkcie sú doplnkové funkcie k hlavnej funkcii.** Podľa územného plánu sa územie mesta delí na základné štrukturálne jednotky a to: A/ polyfunkčné plochy, B/ obytné plochy a C/ plochy občianskej vybavenosti. Parcela vo vlastníctve navrhovateľa, sa nachádza na funkčnej ploche B5, čo je plocha na bývanie. Preto už projekt mal byť posúdený, že nie je možné takúto stavbu umiestniť v danom území. Podľa čl. 2 územného plánu dokumentácia územného plánu má byť uložená na MsÚ v Prešove - odbor hlavného architekta a na stavebnom úrade. To by malo byť základom o vedomosti tejto právnej normy a predpokladom k správne rozhodnutiu. Podľa ods. 4 §37 stavebného zákona **ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.**

Na základe vyššie uvedeného máme za to, že projekt je v rozpore s územným plánom a stavebným zákonom a pre túto stavbu nemalo byť vydané územné rozhodnutie. **Týmto odvolaním žiadame, aby stavebný úrad zrušil vydané rozhodnutie o umiestnení stavby sp. zn. č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018.**



# LEGENDA INŽINIERSKÝCH SIETI

- SO-01 NAVRHOVANÝ OBJEKT - BYTOVO-POLYFUNKČNÝ OBJEKT
- EXISTUJÚCE OBJEKTY - BYTOVÝ GRAD
- PLOCHA PARKOVISKÁ - v rozhodnutí zo dňa: 06/5/82/208-97
- SPĚVNENÉ PLOCHY - CHODNÍKY
- ZELEN - TRÁVNÍK + OKRASNÉ DREVINY
- PRE-ZATÍENIE PARKOVACÍCH STOLÍSK
- MESTSKÝ CHODNÍK
- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA Ø150 - SPLAŠKOVÁ
- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA Ø150 - DAŽDOVÁ
- NAVRHOVANÁ NTL PRÍPOJKA
- NAVRHOVANÁ VODOVODNÁ PRÍPOJKA - Ø40 rPE
- NAVRHOVANÁ NN PRÍPOJKA (ZEMNÁ)
- VODOMERNÁ SACHTA Ø1000mm, H1.1300mm
- KANALIZAČNÁ SACHTA
- ZAUST. KANAL. SACHTA
- VS AKOVACIE ZARIADENIE Z DRENKOV
- HUP - HLAVNÝ UZÁVER PLYNU
- RE - ROZVÁDZAČ ELEKTROMEROVÝ
- EXISTUJÚCA VEREJNÁ KANALIZÁCIA
- EXISTUJÚCI NTL PLYNOVOD Ø110 PE
- EXISTUJÚCI VODOVOD
- TEPLOVOD ZRUŠENÝ
- EXISTUJÚCE VZDUŠNÉ NN VEDENIE
- EXISTUJÚCE ZEMNÉ NN VEDENIE
- EXISTUJÚCE ZEMNÉ VN VEDENIE
- ZRUŠENÉ ZEMNÉ VN VEDENIE
- MIESTNY TELEFONNÝ KABEL - ST a.s.
- OPLATENIE MŮROM VÝŠKY 1500mm
- OPLATENIE POPLASTOVANÝM PLETIVOM



PREŠOV, PARCELA č. 8429/35

SITUÁCIA

|      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|
| 8436 | 8437 | 8438 | 8439 | 8440 |
|------|------|------|------|------|

BYTOVO - POLYFUNKČNÝ OBJEKT

M 1:250