

17. 04. 2025

Vyvesené dňa

Zvesené dňa



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

Číslo rozhodnutia: 06779/2025-15.1.2./20096

V Prešove, dňa 10.04.2025

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTIE

#### o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolania podaného Ing. Rolandom Mondekom, bytom Jána Pavla II. 5A, 080 01 Prešov (ďalej aj ako „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/7355/177340/2024-Sf/13/2023 zo dňa 05.12.2024 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/7355/177340/2024-Sf/13/2023 zo dňa 05.12.2024 a vec **vracia** správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

#### Odôvodnenie:

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydalo dňa 05.12.2024 podľa § 35 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku rozhodnutie č. SÚ/7355/177340/2024-Sf/13/2023, ktorým zastavilo územné konanie pre stavbu „Prešov – IBV Ul. Bachingerovka – Čerešňová SO 02 Miestna cesta“, na ulici Čerešňová, na pozemkoch parc. KN C č. 7450/2, 7454/27, 7454/26, 7454/25, 7454/24, 7454/19, k. ú. Prešov, navrhovateľovi: Ing. Roland Mondek, bytom Bajkalská 8, 080 01 Prešov (ďalej aj ako „navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolateľ odvolanie, v ktorom namíeta nedoručenie stanoviska č. OD/7509/2024 zo dňa 24.04.2024, a preto sa k nemu nemal možno vyjadriť v konaní, čo je v rozpore s § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Podľa jeho názoru, rozhodnutie o prerušení konania považuje za neopodstatnené, stavebný úrad svojvoľne nepokračoval v konaní a stavebníka ani neupovedomil o dôvodoch svojho postupu.

Má za to, že stavebný úrad neoprávnene požadoval predloženie územnoplánovacích podkladov a zosúladienie projektovej dokumentácie s urbanistickou štúdiou „Obytný súbor IBV Prešov – Kalvária“ z roku 1999. Poukazuje na skutočnosť, že navrhovaná stavba je zakreslená vo výkrese č. 4 – Doprava Územného plánu mesta Prešov ako verejnoprospešná stavba. Jej trasovanie je v súlade s ÚP a nie je dôvod na požiadavku ďalšieho zosúladienia.

Stavebný úrad následne začal neformálne a neoficiálne žiadať nové technické riešenia stavby, napr. alternatívne riešenie odvádzania dažďových vôd s ohľadom na budúce plánované stavby v území. Odvolateľ

ďalej v podanom odvolaní popisuje návrhy riešenia vo vzťahu k novému návrhu manažmentu dažďových vôd v danej lokalite. Napriek preukázanej technickej a odbornej stránke tohto riešenia mesto Prešov, ako orgán územného plánovania vyjadrilo nesúhlas s odvolaním sa na územný plán, ktorý údajne znemožňuje vsakovanie dažďových vôd v navrhovanom území. Nesúhlas zo strany mesta Prešov sa opiera o pochybné regulatívy v územnom pláne. Táto skutočnosť, podľa názoru odvolateľa, zásadne spochybňuje oprávnenosť nesúhlasného stanoviska a legitímnosť rozhodnutia o zastavení konania.

Odvolaateľ uvádza, že trvá na vydaní územného rozhodnutia v súlade s ním podaným pôvodným návrhom.

Ďalej namieta, že stavebný úrad uvádza existenciu protichodných stanovísk, avšak Krajské riaditeľstvo Policajného zboru nikdy nebolo účastníkom územného konania a že protichodné stanovisko mohol vydať len cestný správny orgán, resp. iný účastník, ktorý však k stavbe vydal kladné stanovisko a dodatočne ho aj potvrdil.

Odvolaateľ uvádza, že tvrdenie o protichodnosti stanovísk je neopodstatnené a stavebný úrad ignoruje platnosť normy STN 73 6110 – projektovanie miestnych ciest od 01.04.2024, ktorá stanovuje novelizované technické požiadavky a rieši bezpečnostné problémy v území, vrátane návrhu obrátiska, ktoré spĺňa tieto požiadavky.

Zároveň uvádza, že účastníčka konania Ing. Jana Palková bola z územného konania právoplatne vylúčená, preto sa nemalo prihliadať na jej pripomienky. Rozhodnutie, ktoré zohľadňuje podania zo strany vylúčenej účastníčky je procesne chybné.

V závere odvolania odvolateľ požaduje zrušenie napadnutého rozhodnutia; navrhuje pokračovať v územnom konaní; žiada odstránenie stanoviska č. OD/7509/2024 zo spisu, pokiaľ nebude preukázané jeho riadne doručenie a umožnenie vyjadriť sa k nemu a aby nadriadený orgán pre územné plánovanie preskúmal postup mesta Prešov pri obstarávaní zmien a doplnkov územného plánu 2015, vyhodnotil jeho súlad so zákonom a v prípade zistenia nezákonnosti využil zákonné postupy na zabezpečenie bezodkladnej nápravy regulatívov v území, ktoré bezprostredne súvisí s umiestnením stavby predmetného územného konania.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/7355/2024-Sf/13/2023 zo dňa 10.01.2025 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nemu písomne vyjadrili v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia tohto oznámenia.

K odvolaniu sa účastníci konania nevyjadrili.

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

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

Dňa 28.12.2022 podal navrhovateľ na stavebný úrad návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Prešov – IBV Ul. Bachingerovka – Čerešňová, SO 02 Miestna cesta“, na pozemkoch parc. KN C č. 7450/2, 7454/27, 7454/26, 7454/25, 7454/24, 7454/19, k. ú. Prešov.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je príjmový pokladničný doklad zo dňa 29.12.2022; záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov č. KPUPO-PO-2022/20089-2/82360/JU zo dňa 03.10.2022; vyjadrenie mesta Prešov, odboru hlavného architekta č. OHA/14768/2023 zo dňa 18.09.2023; vyjadrenie Orange Slovensko, a.s. č. KE-2445/2022 zo dňa 26.09.2022; záväzné stanovisko mesta Prešov, odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry č. OŽPaDI-12776/2022 zo dňa 07.09.2022; vyjadrenie ANTIK Telecom s.r.o. č. 1187/9/zo dňa 03.10.2022; výkres Situácia pre SO 02 Miestna cesta z 07/2022; stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-2022/0014574-002 zo dňa

13.10.2022; vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. č. TD/NS/0722/2022/Lö zo dňa 16.09.2022; vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a.s. č. 21540/2022 zo dňa 18.09.2022; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie (OH) č. OU-PO-OSZP3-2022/051000-002 zo dňa 14.10.2022; vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s. č. 124960/2022/O zo dňa 20.09.2022; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie (ŠVS) č. OU-PO-OSZP3-2022/049762-002 zo dňa 16.12.2022; záväzné stanovisko Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie (OPaK) č. OU-PO-OSZP3-2022/047791-004 zo dňa 16.11.2022; vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612228579 zo dňa 13.09.2022; písomný súhlas Tomáša Sabola s realizáciou projektu pre stavbu zo dňa 28.12.2022; splnomocnenie zo dňa 02.04.2023 pre Ing. Norberta Mondeka, bytom Vlada Clementisa 14, 080 01 Prešov vo veci nazerania do spisu, robenia so výpisov, odpisov z neho a kópie spisov v zmysle § 23 ods. 1 správneho poriadku; projektová dokumentácia stavby z 07/2022; odborný inžinierskogeologický posudok z 10/2022.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/2464/6743/2023 – Sf/13 zo dňa 27.01.2023 oznámil podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania pre stavbu „Prešov – IBV Ul. Bachingerovka – Čerešňová SO 02 Miestna cesta“ na pozemkoch parc. KN C č. 7450/2, 7454/27, 7454/26, 7454/25, 7454/24, 7454/19, k. ú. Prešov a zároveň nariadil podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 28.02.2023. Účastníkom konania umožnil nahliadnúť do podkladov na vydanie rozhodnutia a uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr pri ústnom pojednávaní s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne. Účastníkov konania upozornil, že podľa § 42 ods. 4 stavebného zákona v odvolacom konaní sa nebude prihliadať na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

V rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania, svoje stanoviská oznámia dotknuté orgány. Ak niektorý z nich potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, je povinný požiadať stavebný úrad o primerané predĺženie lehoty. Ak dotknutý orgán neoznámí v určenej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Dňa 23.02.2023 podala Ing. Jana Palková, bytom Jabloňová 13, Prešov na stavebný úrad pripomienky k návrhu na vydanie územného rozhodnutia, prílohou ktorých je kópia nesúhlasného záväzného stanoviska Krajského riaditeľstva Policajného zboru, krajského dopravného inšpektorátu č. KRPZ-PO-KDI-34-038/2015 zo dňa 18.02.2015 a listu mesta Prešov, odboru územného plánovania a stavebného úradu č. B/4104/2015 zo dňa 21.04.2025 ako odpoveď na petíciu proti plánovanej výstavbe IBV ul. Bachingerovka – Čerešňová, SO 02 komunikačné napojenie.

Námietky uvedenej účastníčky konania sa týkali dopravného riešenia umiestňovanej stavby a zároveň žiadala, aby v územnom konaní bolo dotknutým orgánom KR PZ, krajský dopravný inšpektorát.

Dňa 27.02.2023 doručil navrhovateľ stavebnému úradu námietku v predmetnom územnom konaní, v ktorom poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad má všetky potrebné informácie k posúdeniu navrhovanej stavby podľa § 37 stavebného zákona a že navrhovaná stavba spĺňa všetky zákonom stanovené podmienky pre vydanie územného rozhodnutia.

Stavebnému úradu bolo doručené nesúhlasné vyjadrenie mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby, referátu územného rozvoja a architektúry mesta č. OÚRAaV/4590/2023 zo dňa 27.02.2023 s poukazom na rozpor s územným plánom mesta Prešov v znení zmien a doplnkov 2017 a na urbanistickú štúdiu „Obytný súbor IBV Prešov – Kalvária“ z 04/1999.

Z ústneho pojednávania spísal stavebný úrad zápisnicu zo dňa 28.02.2023, v ktorej okrem iného uviedol, že stavebný úrad posúdi predloženú projektovú dokumentáciu a na základe záväzných vyjadrení a stanovísk pristúpi k vydaniu rozhodnutia a že stavebný úrad preruší územné konanie a vyzve navrhovateľa na úpravu projektovej dokumentácie v zmysle urbanistickej štúdie a spôsobu odvedenia zrážkových vôd.

Prílohou zápisnice je záväzné vyjadrenie Ing. Miroslava Leška, autorizovaného stavebného inžiniera zo dňa 28.02.2023, že projektová dokumentácia je spracovaná v súlade s STN, stavba je technicky realizovateľná;

záväzné vyjadrenie Vladislava Kovalčíka zo dňa 28.02.2023, v ktorom žiada stavebný úrad, aby si začal plniť svoje povinnosti vyplývajúce z vlastníctva pozemku parc. KN C č. 9451, k. ú. Prešov, a to rozšírenie prístupovej cesty podľa platných noriem a platnej legislatívy s tým, že na uvedenom pozemku sa nachádzajú ploty, múriky a ďalšie neoprávnené stavby v rozpore s vlastníckym právom, čím dochádza nielen k obmedzeniam, ale aj k ohrozeniu majetku a zdravia všetkých rezidentov ulice Čerešňovej v Prešove. Zároveň žiadal vlastníka kanalizácie o jej uvedenie do spôsobilého stavu, aby bolo možné odvodniť svah na Čerešňovej ulici podľa záväznej štúdie z roku 1999.; kópia upozornenia Krajskej prokuratúry Prešov č. Kd 67/19/7700-8 zo dňa 18.04.2019, že stavebný zákon ukladá stavebnému úradu povinnosť posúdiť súlad stavby s cieľmi územného plánovania, teda s územným plánom obce, príp. zóny a mesto zastúpené odborom hlavného architekta, ako orgán územného plánovania, nemá dôvod a zákonnú oporu vydávať stanoviská, ktoré nie sú záväznými stanoviskami dotknutého orgánu podľa § 140b stavebného zákona, ani dôvod vydávať záväzné stanoviská podľa § 140b stavebného zákona.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/2464/19766/2023-Sf/13 zo dňa 03.03.2023 vyzval navrhovateľa podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona, aby najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenie tejto výzvy podaný návrh doplnil tak, že projektovú dokumentáciu stavby dá do súladu s VZN mesta Prešov č. 5/2018, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu mesta Prešov, čl. 3 kapitoly 3.B) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých funkčných plôch, druhý odstavec. Na navrhované územia bola v apríli 1999 obstaraná urbanistická štúdia „Obytný súbor IBV Prešov – Kalvária“. V prípade, že je navrhovateľom stavby táto štúdia akceptovaná, čo nie je z predloženej projektovej dokumentácie jednoznačné, je potrebné do návrhu doplniť formu a spôsob bytovej zástavby a jej pripojenie na technickú infraštruktúru definované v tejto štúdii (plánovaný cieľový stav dotknutého územia). V prípade, že navrhovateľom stavby nie je táto štúdia akceptovaná, je potrebné obstaráť novú urbanistickú štúdiu navrhovanej výstavby v súlade so schváleným zadaním.

Stavebný úrad súčasne navrhovateľa upozornil, že ak v určenej lehote nepredloží požadované doklady, územné konanie bude zastavené podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona a § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku. Zároveň územné konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil.

Dňa 09.03.2023 navrhovateľ doručil stavebnému úradu žiadosť o nepriznanie postavenia účastníka konania Ing. Jane Palkovej s odôvodnením, že v zmysle ust. § 34 ods. 1, 2 a § 139 ods. 2 písm. c), d) stavebného zákona nie je uvedená fyzická osoba účastníčkou územného konania, pretože sa v konaní nepreukázalo, že by rozhodnutím o umiestnení stavby boli jej práva alebo právom chránené záujmy predmetnou stavbou akokoľvek dotknuté.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/2464/22456/2023-Sf/13 zo dňa 17.03.2023 vyzval mesto Prešov, odbor dopravy, ako príslušný cestný správny orgán, o zaujatie stanoviska k námietkam Ing. Jany Palkovej, ako účastníčky konania podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona, vo vzťahu k súhlasnému záväznému vyjadreniu mesta Prešov, odboru dopravy č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022.

Listom zo dňa 17.03.2023 navrhovateľ požiadal stavebný úrad o pokračovanie v konaní a podal sťažnosť podľa § 3 zákona č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach.

Vyjadrením zo dňa 28.03.2023 sa navrhovateľ vyjadril k výzve stavebného úradu č. SÚ/2464/22456/2023-Sf/13 zo dňa 17.03.2023 so záverom, že stavebný úrad koná na podklade pripomienok osoby, ktorá nemá právnu oporu byť účastníkom konania a jej zámerom je zmať vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a že stanovisko vydané cestným správnym orgánom zo dňa 07.09.2022 je vydané v súlade so zákonom. Preto žiada, aby cestný správny orgán neurobil žiadny úkon, ktorý by mohol viesť k zbytočným prieťahom v územnom konaní a aby potvrdil svoje stanovisko zo dňa 07.09.2022 tak, aby stavebný úrad mohol vydať rozhodnutie o umiestnení stavby.

Dňa 30.03.2023 vydalo mesto Prešov, odbor dopravy stanovisko č. OD/5591/2023 zo dňa 30.03.2023, ktorým potvrdilo svoje záväzné stanovisko č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022.

Listom zo dňa 30.03.2023 navrhovateľ urgoval stavebný úrad k vydaniu konečného rozhodnutia vo veci ním podaného návrhu na umiestnenie stavby „Prešov – IBV ul. Bachingerovka – Čerešňová SO 02 Miestna cesta“.

Dňa 19.04.2023 mesto Prešov, odbor hlavného architekta doručilo stavebnému úradu aktualizované vyjadrenie č. OHA/7112/2023 zo dňa 19.04.2023, ktorým nesúhlasilo s dokumentáciou stavby a s vydaním územného rozhodnutia stavby „Prešov – IBV ul. Bachingerovka – Čerešňová, SO 02 Miestna cesta“.

Stavebný úrad rozhodnutím č. SÚ/2464/41927/2023-Sf/13 zo dňa 28.04.2023 podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil územné konanie z dôvodu, že rozhodnutie o tom, či je alebo nie je J.... P.... účastníkom územného konania, je predbežnou otázkou.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/7355/37840/2024-Sf/13/2023 zo dňa 21.03.2024 vyzval mesto Prešov, odbor dopravy o prehodnotenie záväzného vyjadrenia mesta Prešov, odboru dopravy č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022 a č. OD/5591/2023 zo dňa 30.03.2023 z dôvodu, že pri jeho preskúmaní vznikli pochybnosti o jeho pravosti, nakoľko v ňom stavebný úrad nachádza viaceré nezrovnalosti týkajúce sa formy i existencie oprávnenia na jeho vydanie.

Mesto Prešov, odbor dopravy, ako cestný správny orgán následne vo vyjadrení č. OD/7509/2024 zo dňa 24.04.2024 uviedlo, že nepotvrdzuje záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe a požaduje nové podanie žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k dopravnému pripojeniu a doloženie povinných príloh, a to projektovej dokumentácie dopravného pripojenia pre vydanie územného rozhodnutia s náležitosťami špecifikovanými v uvedenom vyjadrení; stanoviska Okresného riaditeľstva Policajného zboru, okresného dopravného inšpektorátu v Prešove v zmysle § 3b ods. 4 cestného zákona; stanoviska správcu pozemnej komunikácie v zmysle § 3b ods. 4 cestného zákona s upozornením, že do doby doručenia podporných stanovísk k predmetnej žiadosti na odbor dopravy mesta Prešov, ako cestného správneho orgánu, tento nemôže vydať záväzné stanovisko k dopravnému pripojeniu.

Mesto Prešov, ako orgán územného plánovania, doručil stavebnému úradu dňa 17.07.2024 záväzné stanovisko č. OHA/8703/2024 zo dňa 12.07.2024 vydané podľa § 24 ods. 3, 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní o nesúlade projektovej dokumentácie s obsahom záväznej časti ZaD č. 16/2019 ÚPN mesta Prešov, vyhlásenou VZN mesta Prešov č. 5/2023 a s jej požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia z dôvodov špecifikovaných v predmetnom záväznom stanovisku.

Navrhovateľ dňa 04.12.2024 požiadal stavebný úrad o vydanie meritórneho rozhodnutia a poukázal na zbytočné prieťahy v konaní.

Stavebný úrad následne vydal dňa 05.12.2024 napadnuté rozhodnutie č. SÚ/7355/177340/2024-Sf/13/2023, ktorým podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona v spojení s § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku zastavil územné konanie pre stavbu „Prešov – IBV Ul. Bachingerovka – Čerešňová SO 02 Miestna cesta“ s odôvodnením, že stavebný úrad výzvou č. SÚ/2464/19766/2023 – Sf/13 zo dňa 03.03.2023 vyzval navrhovateľa na úpravu projektovej dokumentácie a poučil navrhovateľa o preskúmaní záväzného stanoviska cestného správneho orgánu č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022, z ktorého nie je zrejmé, či cestný správny orgán konzultoval jeho vydanie s okresným dopravným inšpektorátom. V predmetnej výzve stavebný úrad poukázal aj na potrebu zosúladiť projektovej dokumentácie stavby s požiadavkami záväznej časti územného plánu mesta Prešov s poukazom na nesúhlasné záväzné stanovisko mesta Prešov, ako orgánu

územného plánovania č. OHA/8703/2024 zo dňa 12.07.2024 a zároveň poukázal na vyjadrenie mesta Prešov, odboru dopravy č. OD/7509/2024 zo dňa 24.04.2024.

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

Podľa § 142l ods. 1 stavebného zákona, *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona, *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 § 37 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2024, *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona účinného od 01.04.2024, *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.*

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.3.2024, *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.*

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona účinného od 01.04.2024, *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.*

Konania podľa stavebného zákona sú v zásade návrhovými konaniami, t. j. stavebný úrad je podaným návrhom viazaný s tým, že územné konanie sa začína dňom podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia na stavebnom úrade.

Ak podaný návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia stavby v území, stavebný úrad doplnenie návrhu požaduje formou výzvy v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona. Zároveň je povinný upozorniť navrhovateľa na právne následky jej nesplnenia v určenej lehote, a to na zastavenie územného konania.

Odvolačný orgán uvádza, že v zmysle stavebného zákona účinného do dňa 31.03.2024 (vzťahujúci sa na konanie predchádzajúce vydaniu napadnutého rozhodnutia) je výlučne v pôsobnosti stavebného úradu posudzovať súlad navrhovanej stavby s platným územným plánom obce.

V prípade, že stavebný úrad v konaní zistí rozpor navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (zistenie stavebného úradu ex offa, t. j. nie na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania), stavebný zákon v ust. § 37 ods. 4 jednoznačne upravuje postup stavebného úradu v takomto prípade, a to zamietnuť podaný návrh.

V tejto súvislosti odvolací orgán pre porovnanie uvádza, že až v zmysle § 37 ods. 1 stavebného zákona účinného od 01.04.2024 sa súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu

a v prípade nesúlady s uvedeným podkladom, stavebný úrad podaný návrh zamietne podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona.

V danom prípade podal navrhovateľ návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Prešov – IBV Ul. Bachingerovka – Čerešňová, SO 02 Miestna cesta“ dňa 28.12.2022, t. j. pred dňom 01.04.2024, kedy nadobudlo účinnosť ustanovenie § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, pojednávajúce o záväznom stanovisku orgánu územného plánovania vo veci posúdenia súladu stavby s územnoplánovacou dokumentáciou.

V danom prípade zo zákona vyplývala pôsobnosť posúdenia podaného návrhu na vydanie územného rozhodnutia vo vzťahu k platnému územnému plánu obce výlučne stavebnému úradu, t. j. nie mestu Prešov, ako orgánu územného plánovania podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, resp. ani mestu Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby, referátu územného rozvoja a architektúry mesta.

S ohľadom na uvedené odvolací orgán uvádza, že výzva č. SÚ/2464/19766/2023 – Sf/13 zo dňa 03.03.2023 o doplnenie podaného návrhu s odôvodnením opierajúcim sa okrem iného o vyjadrenie mesta Prešov, odboru územného plánovania a stavebného úradu, hlavného architekta mesta č. B/4104/2015 zo dňa 21.04.2015 nemá v danom prípade oporu v stavebnom zákone účinnom do dňa 31. marca 2024.

Stavebný úrad zároveň pri vydaní napadnutého rozhodnutia o zastavení konania vychádzal nielen z predmetnej výzvy stavebného úradu, ale aj z obsahu záväzného stanoviska mesta Prešov, ako orgánu územného plánovania č. OHA/8703/2024 zo dňa 12.07.2024, ktorého zabezpečenie v danom prípade nemalo svoje opodstatnenie, nakoľko v predmetnom územnom konaní uvedenému orgánu územného plánovania neprislúchala pôsobnosť vydávať záväzné stanovisko podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní vzhľadom na začiatok územného konania (28.12.2022).

Pokiaľ ide o výzvu stavebného úradu č. SÚ/2464/19766/2023 - Sf/13 zo dňa 03.03.2023, jej odôvodnenie, že z vyjadrenia mesta Prešov, odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022 nie je zrejmé, či príslušný cestný správny orgán konzultoval jeho vydanie s okresným dopravným inšpektorátom, nemá svoje opodstatnenie, ani oporu v zákone s poukazom na skutočnosť, že dopravný inšpektorát vydáva záväzné stanovisko v zmysle § 3b ods. 4 cestného zákona pre cestný správny orgán v konaniach podľa cestného zákona. V konaniach podľa stavebného zákona nie je dopravný inšpektorát dotknutým orgánom podľa § 140a stavebného zákona a nie je predmetom zisťovania zo strany stavebného úradu v územnom konaní, či cestný správny orgán vydal záväzné stanovisko na základe záväzného stanoviska dopravného inšpektorátu a stanoviska správcu pozemnej komunikácie.

Vo vzťahu k predmetnej výzve, v ktorej stavebný úrad uviedol, že v prípade, ak navrhovateľ stavby neakceptoval urbanistickú štúdiu „obytný súbor IBV Prešov – Kalvária“, je potrebné obstaráť novú urbanistickú štúdiu navrhovanej výstavby, odvolací orgán uvádza, že urbanistická štúdia, ako územnoplánovací podklad má smerný charakter a slúži na spodrobnenie riešenia územnoplánovacej dokumentácie. Nejde o záväzný dokument pre orgán územného plánovania, ani pre vlastníka pozemkov. Obstaranie urbanistickej štúdie inou osobou ako orgánom územného plánovania je dobrovoľné. Orgán územného plánovania, ani stavebný úrad nemá oporu v zákone, aby priamo alebo nepriamo vyžadoval od navrhovateľa dodanie urbanistickej štúdie.

Z uvedeného vyplýva, že výzva stavebného úradu v danej veci je v rozpore so zákonom.

Odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu stavebného úradu ďalej zistil, že stavebný úrad na základe námietok uplatnených v konaní dňa 23.02.2023 Ing. Janou Palkovou, bytom Jabloňová 13, Prešov postupoval podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona a vyzval mesto Prešov, odbor dopravy, ako cestný správny orgán o ich posúdenie a vyhodnotenie vo vzťahu k súhlasnému záväznému stanovisku cestného správneho orgánu č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022.

Tu je potrebné zdôrazniť, že uvedené ustanovenie § 140b ods. 5 stavebného zákona pojednáva o postupe stavebného úradu v prípade, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska. Z námietok Ing. Jany Palkovej zo dňa 22.02.2023 vyplýva, že tieto sa síce týkajú dopravného riešenia stavby „Prešov – IBV ul. Bachingerovka – Čerešňová, SO 02 Miestna cesta“, avšak nesmerujú proti obsahu

záväznému stanovisku cestného správneho orgánu č. OŽPaDI 12776/2022 zo dňa 07.09.2022 tak, aby stavebný úrad mohol uplatniť postup podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona. V prípade, ak by Ing. Jana Palkovej nebolo právoplatne nepriznané postavenie účastníčky uvedeného územného konania a stavebný úrad by bol povinný o ňou podaných námietkach rozhodnúť, vysporiadanie sa s nimi by bolo potrebné oprieť práve o uvedené záväzné stanovisko cestného správneho orgánu, ktorý má v zmysle § 3b ods. 3 cestného zákona v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu, ktorý v konaní uplatňuje svoju pôsobnosť pri ochrane pozemnej komunikácie záväzným stanoviskom.

K prerušeniu územného konania rozhodnutím stavebného úradu č. SÚ/2464/41927/2023 – Sf/13 zo dňa 28.04.2023 z dôvodu rozhodovania o postavení fyzickej osoby, ako účastníka predmetného územného konania, odvolací orgán uvádza, že rozhodovanie o tom, že fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutá, nie je predbežnou otázkou v zmysle § 40 správneho poriadku.

Takáto osoba je účastníkom konania zo zákona (§ 14 ods. 1 správneho poriadku) a správny orgán je povinný s ňou zaobchádzať ako s účastníkom konania až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o tom, že nie je účastníkom správneho konania. Rozhodovanie o vylúčení takejto osoby z konania je samostatným správnym konaním; správny orgán teda oznámi začatie takéhoto konania, avšak neprerušuje správne konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku. Správne konanie o vylúčení účastníka konania nemá vplyv na priebeh a lehotu správneho konania.

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku, *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Pokiaľ ide o odôvodnenie meritórneho rozhodnutia, ako obsahovej náležitosti rozhodnutia, toto je povinnou náležitosťou každého rozhodnutia. Zmyslom a účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má teda poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností odvolací orgán uvádza, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s poukazom na zmätočnú výzvu stavebného úradu č. SÚ/2464/19766/2023 – Sf/13 zo dňa 03.03.2023 a na nesúhlasné záväzné stanovisko mesta Prešov, ako orgánu územného plánovania č. OHA/8703/2024 zo dňa 12.07.2024, neposkytuje oporu výroku napadnutého rozhodnutia.

Pro futuro odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na skutočnosť, že v prípade, ak by záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydané podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní bolo právnym podkladom pre rozhodnutie vo veci samej, stavebný úrad by bol povinný v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli k nemu vyjadriť z dôvodu, že jeho obsah je v konaní napadnuteľný.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že dôvodom na zastavenie územného konania podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona je nedoplnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote. Vo vzťahu k stavebnému zákonu má správny poriadok postavenie všeobecného predpisu, ktorý sa na konania podľa stavebného zákona použije subsidiárne (podporne), t. j. v prípade, ak stavebný zákon, ako osobitný právny predpis, neobsahuje špeciálnu úpravu alebo ak použitie správneho poriadku vo svojich ustanoveniach výslovne nevylučuje.

Ak je splnená podmienka na zastavenie územného konania podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad vo výroku meritórneho rozhodnutia uvádza výlučne uvedené ustanovenie bez väzby na ust. § 30 ods. 1 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 vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

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

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, že v napadnutom rozhodnutí sú také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

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

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

#### **Poučenie:**

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

**JUDr. Elena Kahancová**  
riaditeľka

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

Vyvesené dňa: **17. 04. 2025** .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka podpis:

**MESTO PREŠOV**  
Mestský úrad  
Hlavná č. 75

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

080 01 PREŠOV  
- 1 -

01. Ing. Roland Mondek, Jána Pavla II. 5A, 080 01 Prešov
02. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
03. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
04. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove, Hollého 5, 080 01 Prešov
05. Technické služby mesta Prešov, a.s., Bajkalská 33, 080 01 Prešov
06. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

07. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, Komenského 39/A, 040 01 Košice
08. VVS, a.s., závod Prešov, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
09. VSD, a.s., Mlynská 31, 040 01 Košice
10. SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Prešov
12. O.S.V.O. comp, a.s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov
13. Orange Slovensko, a.s., Hutnícka 1, 040 01 Košice
14. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, P.O.BOX 120, 080 01 Prešov
15. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
16. Slovanet, a.s, Werferova 3, 040 11 Košice
17. mesto Prešov, odbor hlavného architekta, Hlavná 73, 080 01 Prešov
18. mesto Prešov, odbor dopravy, Hlavná 73, 080 01 Prešov
19. mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom