



KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD V BRATISLAVE

Lamačská cesta č. 8, 845 14 Bratislava 45

č. A-2009/2421-PSO

Bratislava, 5. novembra 2009

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	30. 11. 2009
Číslo:	13577
Odbor:	75

ROZHODNUTIE

Krajský stavebný úrad v Bratislave ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 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, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní **Jany Ďurčekovej**, bytom Cerovská ul. č. 107, 900 81 Šenkvice, **Mgr. Zuzany Nagyovej**, rod. Osuskej, bytom ul. Kozmonautov č. 5, 900 21 Svätý Jur, **Agneši Švrtingovej**, bytom ul. Dr. Bokeša č. 8, 902 01 Pezínok, **Veroniky Račkovej**, bytom Školská ul. č. 48, 902 01 Vinosady a **Aleny Piovarčiovej**, bytom Gessayova ul. č. 33, 851 03 Bratislava, proti rozhodnutiu Mesta Pezínok č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 zo dňa 29. júna 2009, podľa ustanovenia § 59 ods. 2, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a príslušných ustanovení stavebného zákona

z a m i e t a

odvolanie Jany Ďurčekovej, Mgr. Zuzany Nagyovej, rod. Osuskej, Agneši Švrtingovej, Veroniky Račkovej a Aleny Piovarčiovej, a napadnuté rozhodnutie Mesta Pezínok č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 zo dňa 29. júna 2009

p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie

Mesto Pezínok, ako príslušný stavebný úrad, odvolaním napadnutým rozhodnutím č. 5/8-ÚR/3062-12705/09 zo dňa 29. júna 2009 v územnom konaní vydal rozhodnutie o umiestnení stavby: „Obytný súbor Pezínok Sever III v Pezinku“, pozostávajúcej zo stavebných objektov: SO 01 Bytový dom, SO 02 Bytový dom, SO 03 Splašková kanalizácia, SO 04 Dažďová kanalizácia, SO 05 Prípojka vody, SO 06 Preložka vody, SO 07 Prípojka plynu, SO 08 Rozvody NN, SO 09 NN prípojky, SO 10 Verejné osvetlenie, SO 11 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy. Stavba bola umiestnená na pozemkoch parc. č.: 2303 a 2304 (parcely registra „E“) – bytové domy, spevnené plochy a inžinierske siete, parc. č.: 884/3, 884/1, 883/6, 883/25, 883/1, 803/8, 1047/49, 1054/5 (parcely registra „C“) – stĺpy a rozvody VO a NN, parc. č.: 803/7 (parcela registra „C“) – vyústenie dažďovej kanalizácie, v katastrálnom území Pezínok, podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie z apríla/2009 vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Evou Sivokovou, reg. č. *0791AA*, Pankúchova 1, 851 04 Bratislava. Navrhovateľom je spoločnosť BA BUILDING, spol. s r. o., so sídlom Pionierska ul. č. 1/a, 831 06 Bratislava.

Proti uvedenému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote odvolali: Jana Ďurčeková, Mgr. Zuzana Nagyvová, rod. Osuská, Agneša Švrilingová, Veronika Račková a Alena Piovarčiová. Vo svojich identických odvolaniach poukazujú v podstate na nasledovné skutočnosti:

1. **Nesúlad s ÚPN:** Stavebný úrad určil podmienku pre umiestnenie stavby, že objekty budú podpivničené, s tromi nadzemnými podlažiami a s obytným podkrovm. Územný plán mesta Pezinok pre danú lokalitu reguluje maximálnu podlažnosť na 3 podlažia bez ohľadu na druh podlažia. Predmetné bytové domy majú 1 podzemné podlažie + 3 nadzemné podlažia = spolu 4 podlažia, čo je v rozpore s ÚPN mesta Pezinok. Stavebný úrad v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatuje, že z hľadiska funkčného využitia je súlad návrhu s ÚPN, t.j. plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr do 4. N.P. Odvolatelia uvádzajú, že súlad s ÚPN sa musí brať ako celok a v súvislostiach s inými záväznými časťami, kde je regulovaná maximálna podlažnosť 3-1, max 3 podlažia.
2. **Záväzné stanovisko:** Stavebný úrad Mesta Pezinok má povinnosť posúdiť súlad návrhu s ÚPN mesta Pezinok. Ak je obec stavebným úradom, nie je dotknutým orgánom a nevydáva záväzné stanoviská. Stavebný úrad nemal bez vlastného preverenia akceptovať záväzné stanovisko Mesta Pezinok, ktoré v tomto prípade nie je dotknutým orgánom.
3. **Pohoda bývania, zeleň:** V návrhu ani v samotnom územnom rozhodnutí nie sú rešpektované nasledovné podmienky: zachovanie pohody bývania, odstavná plocha má byť zazelenaná, sfornovanie prostredia s koncentráciou zelene, sfornovanie prostredia s koncentráciou rekreačno-oddychových aktivít.
4. **Kóty, detské ihrisko:** Odvolatelia poukazujú na rozpor medzi grafickou prílohou a výrokovou časťou napadnutého rozhodnutia. Odstupy od susedných parciel nie sú vo výkrese na podklade katastrálnej mapy dodržané, sú len prepísané čísla kót. Ďalej stavebný úrad akceptoval požiadavku vybudovania detského ihriska, ale v situačnom výkrese nie je toto ihrisko umiestnené.
5. **Vylúčenie účastníci konania:** Stavebný úrad vylúčil obyvateľov bytových domov na ul. dona Sandtnera č. 9 – 13 z účasti v územnom konaní. Toto vylúčenie sa odvolateľom javí ako účelové. Obyvatelia sa cítia byť dotknutí predmetným návrhom, nakoľko dopravné napojenie ich jestvujúcich bytových domov sa napája na tú istú komunikáciu, na ktorú sa bude napájať predmetná stavba, niektoré inžinierske siete sú vedené v tesnej blízkosti ich jestvujúcich bytových domov, taktiež vyústenie dažďových vôd do potoka Saulak.
6. **Susedná parcela č. 2302:** Odvolatelia namietajú, že nakoľko bytové domy sú umiestnené v tesnej blízkosti od ich hranice pozemku parcely registra „E“ č. 2302 a na priečeliach povolených bytových domov sú umiestnené okná do obytných miestností, majú za to, že ich pozemky tým budú znehodnotené. Prípadne umiestnenie stavby na ich pozemku bude musieť splniť požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie, protipožiarneho odstupu, a ich prípadné stavby budú musieť byť umiestnené „hlboko“ do vnútra ich pozemku.
7. **Údržba stavieb:** Umiestnenie bytových domov a inžinierskych sietí nedodržiavajú odstupy umožňujúce údržbu stavieb, čím budú dotknuté pozemky odvolateľov.
8. **Možné umiestnenie bytových domov na susednej parcele:** Stavebný úrad v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatuje: „Stavebný úrad na ústnom konaní prítomným spoluvlastníkom susedného pozemku, parc. č. 2302, navrhol umiestnenie stavby na ich pozemku. Toto prítomní spoluvlastníci susedného pozemku odmietli s odôvodnením, že nechcú, aby v budúcnosti boli oni alebo právni nástupcovia obmedzovaní pri umiestňovaní stavieb na ich pozemku.“ Odvolatelia uvádzajú, že toto konštatovanie nie je pravdivé. Keďže stavebný úrad nedodrжал postup pri ústnom konaní tak ako mu to predpisuje § 22 správneho poriadku, a nehlasovalo sa o predloženej návrhu, nie je o tom ani dôkaz.
9. **Zápisnica:** Stavebný úrad nedodrжал postup pri ústnom konaní tak ako mu to predpisuje § 22 správneho poriadku. Nebola prečítaná zápisnica a podpísaná všetkými účastníkmi ústneho

konania. Boli prečítané len písomné námietky účastníkov konania, z ústneho pojednávania zápisnica nebola vykonaná.

Na základe uvedeného odvolateľa žiadajú, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil, vec vrátil na nové prerokovanie a zaviazal stavebný úrad vydať územné rozhodnutie, ktoré bude v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.

Voči územnému rozhodnutiu sa odvolala aj **Anna Guštafiková**, bytom Gogoľova 4, 902 01 Pezinok, **Jozefína Ondrovičová**, bytom Senecá 33, 902 01 Pezinok a **Jaroslava Lintnerová**, bytom Šamorínska 39, 903 01 Senec. Tieto odvolania vyhodnotil odvolací orgán ako oneskorené. Odôvodnenie bude uvedené nižšie.

Ďalej sa voči napadnutému rozhodnutiu odvolal **Ing. Ľubomír Sklenár**, bytom ul. kpt. Jaroša 27, 902 01 Pezinok. Menovaný nie je účastníkom konania, preto jeho podanie nemá právne účinky odvolania účastníka konania. Odôvodnenie bude uvedené nižšie.

Stavebný úrad upovedomil dňa 5. augusta 2009 ostatných účastníkov konania o podaných obsahovo totožných odvolaniach a zároveň ich vyzval, aby sa k ich obsahom vyjadrili.

K odvolaniam sa vyjadril navrhovateľ spoločnosť **BA BUILDING, spol. s r. o.**, so sídlom Pionierska 1/a, 831 01 Bratislava, dňa 14. augusta 2009.

Spoločnosť trvá na tom, že navrhované bytové domy vypracovala presne v súlade s územným plánom, územno-plánovacou informáciou a súhlasným stanoviskom mesta Pezinok, ktoré sú v spise doložené.

Rovnaké bytové domy ich spoločnosť v danej lokalite už realizovala a nikto z príľahých susedov nemal žiadne námietky.

Projekt rešpektuje všetky svetlotechnické a odstupové vzdialenosti a podstatne zlepšuje dopravnú infraštruktúru.

Na všetky argumenty uvedené v odvolaniach spoločnosť jasne reagovala už v územnom konaní. V bodoch, v ktorých bolo možné vyhovieť, v maximálnej miere vyhovel požiadavkám účastníkov územného konania a dodržala všetky zákonné požiadavky.

Z uvedeného dôvodu navrhovateľ žiada Krajský stavebný úrad v Bratislave, aby vec objektívne preskúmal a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu.

Na základe podaných odvolaní, doplnení spisového materiálu o vyjadrenie sa k odvolaniam zo strany navrhovateľa, odstúpil stavebný úrad kompletný spisový materiál listom č. 5/8-odst.ÚR/3062-12705/09 dňa 2. septembra 2009 na Krajský stavebný úrad v Bratislave, protokolovaný dňa 4. septembra 2009.

Krajský stavebný úrad v Bratislave ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaniach, a postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi, predovšetkým s ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, ako aj vyhlášok Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a 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, a *dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia*. Skutkový stav bol zo strany prvostupňového správneho orgánu zistený dostatočne a vec bola taktiež správne právne posúdená.

K skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k námietkam odvolateľov, Krajský stavebný úrad v Bratislave uvádza a konštatuje nasledovne:

Navrhovateľ, spoločnosť BA BUILDING, spol. s r. o., podal dňa 23. apríla 2009 návrh na umiestnenie stavby „Obytný súbor Pezínok Sever III v Pezinku“. K návrhu bola priložená projektová dokumentácia stavby pre územné konanie s vyjadreniami príslušných dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí a ďalšie potrebné doklady.

Stavebný úrad dôkladne preskúmal predložený návrh na vydanie rozhodnutia na umiestnenie stavby, zistil vlastníkov všetkých susedných pozemkov, ako aj susedných stavieb, následne preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté, určil okruh účastníkov konania a oznámil im začatie územného konania.

Stavebný úrad oznámil dňa 6. mája 2009 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou a nariadil ústnej pojednávanie na deň 3. júna 2009.

Stavebnému úradu boli dňa 1. júna 2009 doručené námietky a pripomienky obyvateľov bytových domov v susednej lokalite (vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na ul. dona Sandtnera č. 9 až č. 13, ako aj užívatelia bytov bez vlastníckeho vzťahu). Prvostupňový správny orgán postupom v zmysle § 34 ods. 2 stavebného zákona rozhodujúc podľa § 14 ods. 1 a § 46 správneho poriadku rozhodnutiami určil, že obyvatelia bytových domov v susednej lokalite nie sú účastníkmi územného konania na umiestnenie stavby Obytného súboru Pezínok Sever III. Rozhodnutia nadobudli právoplatnosť.

Ústneho pojednávania sa zúčastnili: zástupca navrhovateľa, časť účastníkov konania – vlastníkov a spoluvlastníkov susedných pozemkov a tiež časť obyvateľov bytových domov susednej lokality, ktorí sa domáhali postavenia účastníka konania. Boli vznesené námietky a pripomienky, s ktorými sa stavebný úrad vysporiadal vo svojom odvolateľmi napadnutom rozhodnutí.

K navrhovanej stavbe sa kladne vyjadrili príslušné dotknuté orgány, ktorých stanoviská boli v konaní zosúladené a zahrnuté do podmienok napadnutého rozhodnutia. Vyjadrili sa: ObÚ ŽP v Pezinku, ŠVS, OPaK, odpadové hospodárstvo, Ochr. ovzdušia, OR HaZZ v Pezinku, Regionálny úrad verejného zdravotníctva, OR PZ Bratislava – okolie – ODI Pezínok, Slovenský vodohospodársky podnik, ObÚ v Pezinku – odbor civilnej ochrany a krízového riadenia, BVS, ZSE, SPP, Slovak T-com, odd. ŽP Mesta Pezínok a primátor mesta Pezínok.

Navrhovateľ predložil doklady o vlastníctve a súhlasy všetkých vlastníkov pozemkov s výstavbou navrhovanej stavby, na ktorých sa bude uvedená stavba realizovať.

Vzhľadom na uvedené a na základe zisteného skutkového stavu veci, posúdenia z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie, predložených podkladov dotknutých orgánov, vydal stavebný úrad dňa 29. júna 2009 odvolaním napadnuté rozhodnutie.

Z ustanovenia § 59 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku vyplýva, že *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho zákona *správny orgán v odôvodnení rozhodnutia 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.*

Stavebný úrad sa riadil ustanoveniami príslušných právnych predpisov, ktoré odvolací orgán uvádza v dôvodovej časti tohto rozhodnutia, jeho postup bol v súlade s príslušnými procesnými a hmotnými ustanoveniami, skutkový stav bol zistený dostatočne a bolo dostatočne odôvodnené rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu, taktiež boli zabezpečené procesné práva účastníkov konania.

Vyššie citované ustanovenia správneho poriadku sú vlastne vyjadrením zásady materiálnej pravdy, ktorá je jednou zo základných zásad správneho konania. Je vyjadrená aj v ustanovení § 46 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí okrem iného vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, musia byť dodržané procesnoprávne a hmotnoprávne predpisy. Je povinnosťou správneho orgánu, aby zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, je povinný vykonať zisťovania z úradnej povinnosti a nemôže byť viazaný len na podklady, ktoré mu poskytnú účastníci konania. Správny orgán teda nie je pasívnym vykonávateľom vôle účastníka konania, ale naopak zohráva aktívnu úlohu pri zhromažďovaní dôkazov, ktoré sú podkladom pre jeho rozhodnutie.

Ak nejde o oneskorené alebo neprípustné odvolanie (v tomto prípade boli niektoré odvolania podané včas, iné oneskorene a jedno „neprípustné“, vysvetlenie vid' nižšie) je odvolací orgán povinný postupovať v súlade s § 59 správneho poriadku. Účelom odvolacieho konania je vždy iba preskúmať rozhodnutie orgánu prvého stupňa, nie nahrádzať prvostupňové konanie. Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán postupuje samostatne a nezávisle od zistení, hodnotení, ako aj od stanoviska orgánu prvého stupňa.

Odvolací orgán je oprávnený a súčasne povinný preskúmať napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Túto jeho právomoc nemožno zúžene chápať len ako jeho právomoc preskúmať výrokovú časť rozhodnutia a jeho odôvodnenie. Odvolací orgán preskúmava zákonnosť postupu prvostupňového orgánu, ako aj zákonnosť a vecnú správnosť rozhodnutia. Vec pritom posudzuje nielen zo stránky právnej, ale i skutkovej. Preskúmanie zákonnosti postupu prvostupňového orgánu spočíva v posúdení toho, či stavebný úrad postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutočný stav veci. Odvolací orgán taktiež overí, či prvostupňový orgán na správne zistený skutkový stav správne použil platné hmotnoprávne predpisy.

Odvolačný orgán nezistil nedostatky v rozhodovaní prvostupňového orgánu, pre ktoré by sa muselo jeho rozhodnutie zmeniť alebo dokonca celé zrušiť. Z tohto dôvodu druhostupňový správny orgán odvolania zamietol a rozhodnutie potvrdil.

V zmysle ustanovenia § 140a stavebného zákona *dotknutým orgánom podľa tohto zákona je obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území.*

V tomto prípade Mesto Pezínok nie je dotknutým orgánom, ktorý môže vydávať záväzné stanoviská, ktorými sa uplatňujú záujmy chránené osobitnými predpismi, nakoľko je vecne a miestne príslušným stavebným úradom. Odvolací orgán sa stotožňuje s výsledkom posúdenia predloženého návrhu z hľadiska funkčného využitia územia zo strany stavebného úradu. *Námietku č. 2 týkajúcu sa záväzného stanoviska mesta Pezínok vyhodnotil odvolací orgán ako opodstatnenú.* Avšak z obsahu spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad postupoval v konaní správne, keďže návrh z hľadiska urbanistického a architektonického posúdil aj vo vlastnej pôsobnosti, pričom nezistil jeho nevhodnosť vo vzťahu ku všetkým zákonným kritériám, ktoré je potrebné v územnom konaní vyhodnotiť.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona *v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.*

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona *rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.*

Podľa ods. 2 sa v podmienkach na umiestnenie stavby určia požiadavky

- písm. a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- písm. b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- písm. c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- písm. d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *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. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

Slovenská technická norma STN 73 4301 Budovy na bývanie určuje terminológiu a definície budov na bývanie:

Podľa čl. 2.17 je *podlažie* definované ako *časť budovy vymedzená dvomi najbližšie na seba nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.*

Podľa čl. 2.19 je *podkrovie* definované ako *vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie; za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu.*

Podľa čl. 4.1.6 *budovy na bývanie môžu mať podzemné a nadzemné podlažia. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom prístupného terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu. Ostatné podlažia sú nadzemné.*

V zmysle čl. 4.1.7 *počet podlaží v budove na bývanie alebo jej časti sa stanoví počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do tohto počtu sa nezahrňá, ale uvádza sa menovite:*

- a) *podkrovie;*
- b) *posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.*

V zmysle citovaných ustanovení a predpisov odvolací orgán konštatuje, že súčasťou navrhovanej stavby „Obytný súbor Pezínok Sever III v Pezinku“ sú dva bytové domy, z ktorých každý pozostáva z 1 podzemného podlažia (definícia podľa čl. 4.1.6 STN), z 3 plnohodnotných nadzemných podlaží (definícia v zmysle čl. 2.17 STN), z 1 podkrovia (definícia podľa čl. 2.19 STN) a z 1 podstrešia (pojem podstrešie STN nepozná, ale spĺňa popis pojmu podkrovie). To znamená, že navrhované bytové domy majú v zmysle pojmovej terminológie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania 3 nadzemné podlažia (podzemné podlažie a podkrovie sa do podlažnosti nezapočítavajú).

Posúdením územno-plánovacích podkladov vo vzťahu k dotknutej lokalite je pre predmetné územie prípustná maximálna podlažnosť 4 nadzemné podlažia malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr.

Námietku č. 1 týkajúcu sa nesúladu s ÚPN vyhodnotil odvolací orgán ako neopodstatnenú.

Odvolací orgán vyslovuje názor, že prvostupňový správny orgán sa uplatnenými námietkami účastníkov konania zaoberal v dostatočnej miere, posúdil ich v súlade s platnou legislatívou, na podklade súhlasných stanovísk príslušných dotknutých orgánov a rozhodnutie o nich odôvodnil v súlade s platnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi.

Predložený stavebný záměr spĺňa kritériá na vzájomné odstupy stavieb podľa ustanovenia § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Umiestnenie stavby a jej vzájomné odstupy od okolitej zástavby spĺňajú požiadavky urbanistické a architektonické, životného prostredia a ochrany povrchových a podzemných vôd (preukázané na podklade súhlasných stanovísk Obvodného úradu životného prostredia v Pezinku, úseku ochrany prírody a krajiny, úseku štátnej správy ochrany ovzdušia, úseku štátnej správy odpadového hospodárstva, úseku štátnej vodnej správy, ako aj posúdenia prípustnosti umiestnenia stavby z hľadiska urbanistického a architektonického), hygienické (preukázané na podklade súhlasného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava), požiarnej bezpečnosti (preukázané na podklade stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku), civilnej ochrany (preukázané na podklade

záväzného stanoviska Obvodného úradu v Pezinku, odboru civilnej ochrany a krízového riadenia) a požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie (preukázané svetloteknickým posúdením).

Navrhovaná stavba Obytného súboru Pezínok Sever III je od jestvujúceho najbližšieho bytového domu, vzdialená cca 50 m. Denné osvetlenie a preslnenie obytných miestností v susednom bytovom dome na pozemku parc. č. 1054/10, pri výške navrhovanej stavby cca 16 m, nebude po posúdení odvolacím orgánom ovplyvnené neprípustnou mierou a bude aj po realizácii objektu vyhovovať požiadavkám príslušnej STN. Spoločnosť BA BUILDING, spol. s r. o., z vlastného podnetu s ohľadom na susednú stavbu, dala vypracovať svetloteknický posudok vplyvu bytového domu na okolitú zástavbu, ktorý vypracoval FYZIK PROJEKT – projektová kancelária, Ing. Ladislav Rajczy, autorizovaný stavebný inžinier, so sídlom Staničná 27, 821 04 Bratislava, č. oprávnenia *0912*A*4-1,3*.

Predložený stavebný zámer spĺňa kritériá funkčných a urbanisticko-architektonických požiadaviek stanovených v STN 73 4301 Budovy na bývanie.

Vzhľadom na preukázanie splnenia všetkých uvedených požiadaviek, predovšetkým na podklade súhlasných stanovísk dotknutých orgánov, chrániacich osobitné záujmy podľa príslušných právnych predpisov, odvolací orgán vyslovuje názor, že umiestnením navrhovanej stavby dvoch bytových domov nedôjde k narušeniu pohody bývania a užívania susedných nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom.

Umiestnenie stavby navrhuje projektant, navrhuje aj jej architektonické riešenie, ako aj požiadavky na jej užívanie, zodpovedá za splnenie požiadaviek verejného záujmu. Projektant stavby je autorizovaný stavebný inžinier, ktorý architektonicky stvárdňuje predstavy stavebníka pri dodržaní požiadaviek na ochranu a tvorbu krajiny, urbanistické podmienky v území ako aj zastavovacie podmienky územného plánu. Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov. Ďalším kritériom posúdenia je súlad návrhu so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu obsiahnutými v ustanoveniach stavebného zákona a vo vyhláske 532/2002 Z. z. Stavebný úrad posudzuje v samotnom územnom konaní výšku a výškové umiestnenie navrhnuté v dokumentácii stavby na podklade predložených dokladov a súhlasných stanovísk.

Vychádzajúc z predloženého návrhu, odvolací orgán konštatuje, že jedným zo záujmov, ktorý je stavebný úrad povinný pri svojom rozhodovaní chrániť, je aj záujem na zabezpečení pohody bývania vlastníkov susedných pozemkov a stavieb. Ustanovenie § 6 ods. 1 citovanej vyhlášky upravuje požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi stavbami, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Tieto požiadavky sú regulatívom, ktorý zohľadňuje konkrétne a individuálne podmienky výstavby. Zachovanie pohody bývania je z veľkej časti podmienené naplnením všetkých uvedených požiadaviek. Odvolatelia namietajú, že orientáciou okien z obytných miestností a odstupom stavby od hranice pozemkov dôjde k narušeniu pohody bývania. Odvolací orgán sa stotožňuje s názorom stavebného úradu, že stavba spĺňa všetky kritériá na vzájomné odstupy stavieb a teda aj na orientáciu okien. Námietka o narušení pohody bývania je v tomto prípade neopodstatnená, pretože susedný pozemok je nezastavaný a je v evidencii nehnuteľností evidovaný ako orná pôda. Odvolatelia môžu namietat iba možnosť jeho budúceho zastavania, vo vzťahu k čomu odvolací orgán konštatuje, že veľkosť a tvar pozemku vo vlastníctve odvolateľov nevyklučuje, aby bol v budúcnosti zastavaný bytovými domami za splnenia príslušných kritérií na vzájomné odstupy stavieb.

Umiestnenie bytových domov vo vzdialenostiach od 2,70 m až 5,80 m od susednej parcely č. 2302 je postačujúce na realizáciu a údržbu stavieb.

Na základe uvedeného odvolací orgán námietku č. 3 týkajúcu sa pohody bývania a zelene, námietku č. 6 týkajúcu sa susednej parcely a námietku č. 7 týkajúcu sa údržby stavieb, vyhodnotil ako neopodstatnené.

Námietku č. 4 týkajúcu sa kót a detského ihriska vyhodnotil odvolací orgán ako neopodstatnenú. Závážné sú údaje uvedené v rozhodnutí stavebného úradu a v zapísaných číslach kót v grafickej prílohe. Odvolací orgán nevidí dôvod na to, aby sa prekršovala dokumentácia, keď navrhovateľ opravil vzdialenosti prepísaním kót. Nebolo by to v súlade so zásadou hospodárnosti konania, ktoré vyjadruje požiadavku, aby správny orgán použil v konaní také prostriedky, ktoré sú jednoduché, účinné, nezvyšujú zbytočne náklady konania a vedú k zákonnému rozhodnutiu. Čo sa týka detského ihriska, podmienka ohľadom sadových úprav uvedená v napadnutom územnom rozhodnutí je postačujúca. Zapracovať návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby, a tým aj riešenie detského ihriska, je povinný navrhovateľ v projektovej dokumentácii stavby, ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu. Stavebný úrad je povinný si overiť, či navrhovateľ splnil túto podmienku. Projektová dokumentácia stavby je jedným z hlavných podkladov stavebného konania, ktorý je povinný stavebník predložiť k stavebnému konaniu. V podrobnej forme bude predmetom posudzovania stavby v stavebnom konaní.

Námietku č. 8 týkajúcu sa vypracovania návrhu možného umiestnenia bytových domov na susednej parcele vyhodnotil odvolací orgán ako neopodstatnenú. Odvolací orgán konštatuje, že sa jedná o skutočnosť, ktorá s predmetom konania nesúvisí, a preto sa k nej nebude vyjadrovať. Povinnosť navrhovateľa, aby okrem dokumentácie pre územné rozhodnutie, predložil aj návrh riešenia novej zástavby na susedných pozemkoch nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu.

Na záver námietku č. 9 týkajúcu sa zápisnice vyhodnotil odvolací orgán ako neopodstatnenú. Odvolací orgán podrobne preštudoval kompletný spisový materiál vrátane zápisnice z ústneho konania. Zápisnica spĺňa náležitosti podľa správneho poriadku. Je z nej zrejmé, kto, kde a kedy konanie uskutočňoval, predmet konania, ktoré osoby sa na ňom zúčastnili, ako konanie prebiehalo, aké návrhy boli podané a aké opatrenia sa prijali. Zápisnicu podpísali po prečítaní všetky osoby, ktoré sa na konaní zúčastnili.

Podľa ustanovenia § 24 správneho poriadku *dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.*

V zmysle ustanovenia § 27 správneho poriadku ods. 1 *ak je to potrebné, správny orgán určí na vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon.* Podľa ods. 2 *do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty. Lehoty určené podľa týždňov, mesiacov alebo rokov sa končia uplynutím toho dňa, ktorý sa svojim označením zhoduje s dňom, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, a ak taký deň v mesiaci nie je, končí sa lehota posledným dňom mesiaca. Ak koniec lehoty pripadne na sobotu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúcí pracovný deň.* Podľa ods. 3 *lehota je zachovaná, ak sa posledný deň lehoty podanie podá na správnom orgáne uvedenom v § 19 ods. 4 alebo ak sa podanie odovzdá na poštovú prepravu.*

Rozhodnutie bolo doručované do vlastných rúk tak, ako to upravujú ustanovenia § 24 a § 25 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov. Anna Gušťaříková a Jozefína Ondrovičová si prevzali zásielku dňa 6. júla 2009, čo potvrdili svojím podpisom na doručenke. Jaroslava Lintnerová si prevzala zásielku dňa 7. júla 2009, čo taktiež potvrdila svojím podpisom na doručenke. Zákonná odvolacia 15-dňová lehota uplynula pre Annu Gušťaříkovú a Jozefínu Ondrovičovú dňom 21. júla 2009, a pre Jaroslavu Lintnerovú dňom 22. júla 2009. Odvolanie bolo podané na stavebný úrad dňa 22. júla 2009 Annou Gušťaříkovou a Jozefínou Ondrovičovou, a 24. júla 2009 Jaroslavou Lintnerovou, odovzdané na poštovú prepravu dňa 23. júla 2009, t.j. po lehote. Z uvedených dôvodov bolo potrebné uvedené

odvolania vyhodnotiť ako oneskorené. Pri ich vybavovaní však odvolací orgán nepostupoval podľa ustanovenia § 60 správneho poriadku, nakoľko včas podanými odvolaniami sa uplatnil odkladný účinok vo vzťahu k právoplatnosti vydaného územného rozhodnutia, ktorého zákonnosť bola preskúmaná v celom rozsahu v odvolacom konaní.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona účastníkmi územného konania sú právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa platného právneho stavu pre katastrálne územie Pezínok, overeného z verejne dostupných údajov na katastrálnom portáli, Ing. Lubomír Sklenár nie je vlastníkom susedného pozemku (podľa pojmového výkladu v stavebnom zákone) s pozemkom, na ktorom sa umiestňuje navrhovaná stavba, katastrálne územie Pezínok. Vylúčený účastník je vlastníkom susednej stavby so súpisným č. 5183 na parc. č. 1054/10, no po vyhodnotení všetkých skutkových a právnych okolností danej veci odvolací orgán dospel k záveru, že jeho vlastnícke právo k tejto stavbe nemôže byť rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté. Navrhovaná stavba Obytného súboru Pezínok Sever III je od bytového domu, v ktorom sa nachádza byt vo vlastníctve odvolateľa, vzdialená cca 50 m. Denné osvetlenie a preslenie obytných miestností v susednom bytovom dome na pozemku parc. č. 1054/10 vo vlastníctve odvolateľa, pri výške cca 16 m, nebude po posúdení odvolacím orgánom ovplyvnené neprípustnou mierou a bude aj po realizácii objektu vyhovovať požiadavkám príslušnej STN.

Podmienkou účasti v konaní o umiestnení stavby podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona je naplnenie dvoch zákonných podmienok, ktoré musia byť splnené súčasne. Predovšetkým je to existencia vlastníckeho alebo iného práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, a následne aj potenciálna možnosť, že tieto práva môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Stavebný úrad je teda povinný v prvom rade skúmať splnenie prvého zákonného predpokladu účasti v konaní a ak sa tento preukáže, prístupí k skúmaniu a vyhodnoteniu, či existuje aj druhý zákonný predpoklad – potenciálna možnosť priameho porušenia alebo ohrozenia vlastníckych alebo iných práv. Až na základe komplexného vyhodnotenia oboch týchto skutočností - kumulatívnych zákonných podmienok - by mal zostaviť okruh účastníkov konania v tejto kategórii dotknutých osôb. Ing. Eubomír Sklenár nie je vlastníkom susedného pozemku podľa pojmového výkladu v stavebnom zákone. Rovnako jeho vlastnícke právo k susednej stavbe nemôže byť rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté, nespĺňa teda základnú hmotnoprávnú podmienku účasti v konaní vo veci rozhodnutia o umiestnení stavby „Obytný súbor Pezínok Sever III“. Odvolací orgán má za to, že navrhovanou stavbou, vzhľadom na územné pomery, vlastnícke alebo iné práva odvolateľa k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, nemôžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, a tým vznikol zákonný dôvod na vylúčenie z účasti v predmetnom konaní. Rozhodnutie o jeho vylúčení z okruhu účastníkov územného konania nadobudlo právoplatnosť dňa 12. októbra 2009.

Z uvedeného vyplýva, že odvolanie Ing. Lubomíra Sklenára je nutné považovať za „nepripustné“, ktoré nemožno vybaviť postupom podľa ustanovenia § 59 správneho poriadku. *Námitku č. 5 týkajúcu sa vylúčených účastníkov konania vyhodnotil odvolací orgán ako neopodstatnenú.*

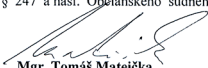
Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Krajský stavebný úrad v Bratislave dospel k záveru, že návrh poskytoval dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán postupoval v konaní v súlade s príslušnými právnymi predpismi, návrh posúdil z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmal jeho súlad s príslušnými územnoplánovacími podkladmi, posúdil, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a predpisom, ktoré

ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a že v danom prípade nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia, preto odvolací orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom (podľa ustanovenia § 247 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku).




Mgr. Tomáš Mateička
prednosta
Krajského stavebného úradu
v Bratislave

Rozhodnutie sa doručí:

1. BA BUILDING, spol. s r. o., Pionierska 1/a, 831 01 Bratislava
2. Mesto Pezinok, majetko-právne oddelenie, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
3. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Karloveská 2, 842 17 Bratislava
4. Jana Rybárová, Banícka 33, 902 01 Pezinok
5. Ing. Ján Fabrický, Tranovského 55, 841 02 Bratislava
6. Alena Piovarčiová, Gessayova 33, 851 03 Bratislava
7. Anna Gušťaříková, Gogoľova 4, 902 01 Pezinok
8. Jozefína Ondrovičová, Senecká 33, 902 01 Pezinok
9. Jana Durčeková, Cerovská 107, 900 81 Šenkvice
10. Mgr. Zuzana Nagyová, Kozmonautov 5, 900 21 Svätý Jur
11. MUDr. Tibor Gušťařík, ul. SNP 36, 914 51 Trenčianske Teplice
12. Jaroslav Gušťařík, Školská 8, 902 01 Vinosady
13. Dalibor Gušťařík, Mýtna 22, 902 01 Pezinok
14. Vladimír Gušťařík, Bratislavská 128, 902 01 Pezinok
15. Ing. Marta Švarcová, Mýtna 54, 902 01 Pezinok
16. Jaroslava Lintnerová, Šamorínska 39, 903 01 Senec
17. Veronika Račková, Školská 48, 902 01 Vinosady
18. Agneša Švrlingová, Dr. Bokeša 8, 902 01 Pezinok
19. PhDr. Jozef Aulitis, Berlínska 29, 040 13 Košice
20. Ing. Rudolf Burdy, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
21. Danuše Burdyová, Hrušovská 60, 821 07 Bratislava
22. Ing. Lubomír Sklenár, ul. kpt. Jaroša 27, 902 01 Pezinok
23. Ing. arch. Eva Sivoková, Pankúchova 1, 851 04 Bratislava – projektant

Na vedomie:

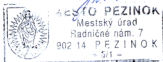
24. Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok - so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní a potvrdené vrátiť odvolaciemu orgánu

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia: 02.12.2009

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis: