

## KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD V BRATISLAVE

Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45

č.: A/2011/1771/KIZ

V Bratislave, 21. 10. 2011

### ROZHODNUTIE

Krajský stavebný úrad v Bratislave ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 písm. b) zák. 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 v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), podľa § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), rozhodujúc o odvolaní Ivana Zbudilu, Švermova 2, 902 01 Pezinok, proti rozhodnutiu Mesta Pezinok Zn.: 5/83-ÚR/1593-12392/10-11 zo dňa 4. 4. 2011, podľa ust. § 46, § 47, § 59 ods. 3 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, rozhodol takto:

### Zrušuje

odvolaním Ivana Zbudilu, Švermova 2, 902 01 Pezinok, napadnuté rozhodnutie Mesta Pezinok Zn.: 5/83-ÚR/1593-12392/10-11 zo dňa 4. 4. 2011 a vec vracia prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

### Odôvodnenie

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím Zn.: 5/83-ÚR/1593-12392/10-11 zo dňa 4. 4. 2011 rozhodol o umiestnení stavby: „Bytový dom Lúky 01“ na Trnavskej ulici v Pezinku, na pozemku parc. č. 2036/2, 2037/1, k. ú. Pezinok, pre navrhovateľa STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava.

Proti citovanému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie Ivan Zbudila, Švermova 2, 902 01 Pezinok, v ktorom v podstate uvádza, že v zmysle ÚPI Zn.: 5/41/UPI/5487-29825/2009 zo dňa 20. 10. 2009 je na pozemkoch parc. č. 2036/1, 2036/2, 2036/3, ktoré sú súčasťou územnopriestorového celku 13-3, výstavba možná za podmienky spodrobnejšieho výstavby v danom území urbanistickou štúdiou; štúdiu spracovanú Ing. Satinom z júna 2009 nie je záväzným dokumentom, nebola schválená MsZ, čím stavebný úrad porušil § 3 ods. 4 správneho poriadku; umiestnenie navrhovanej stavby v zmysle napadnutého rozhodnutia Mesta Pezinok Zn.: 5/83-ÚR/1593-12392/10-11 zo dňa 4. 4. 2011 znemožní

využitie parcely 2036/3 v zmysle UPI zo dňa 20. 10. 2009, podľa ktorej je výstavba možná len pozdĺž Trnavskej ulice, čo im je predmetnou stavbou znemožnené; upozorňuje, že plocha 5.NP (ustúpené podlažie) v predmetnej PD svojou výmerou presahuje 50 % plochy predchádzajúceho podlažia.

Postupom podľa ust. § 56 správneho poriadku stavebný úrad upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili. Po oboznámení sa s obsahom odvolania bolo stavebnému úradu zaslané vyjadrenie PharmDr. Jaroslavy Macejkovej, Svätoplukova 2635/31, 902 01 Pezinok, v ktorom vyjadruje svoj súhlas s odvolaním, nakoľko ide o znevýhodnenie pozemku parc. č. 2063/3, k. ú. Pezinok, ktorého je spolumajiteľkou a navrhuje, aby sa výstavba v danej lokalite riešila komplexne, prípadne odkúpením ich pozemku navrhovateľom.

Na základe podaného odvolania postúpil prvostupňový orgán spisový materiál napadnutého rozhodnutia Krajskému stavebnému úradu v Bratislave na jeho preskúmanie a rozhodnutie.

Krajský stavebný úrad v Bratislave preskúmal napadnuté rozhodnutie a predložený spisový materiál v celom rozsahu, porovnal ho s príslušnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), jeho vykonávacími vyhláškami a zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), pre potreby odvolacieho konania vykonal dňa 9. 8. 2011 miestne šetrenie na tvári miesta a dospel k záveru, že napadnuté prvostupňové rozhodnutie je potrebné zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými predpismi a musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí.

Podľa ust. § 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 správnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval.

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy občanov.

Podľa ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia bolo zistené, že stavebný úrad sa v konaní uvedenými požiadavkami zákonov dôsledne neriadil.

Krajský stavebný úrad v Bratislave po preskúmaní predloženého spisového materiálu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu, obsahu podaného odvolania a vyjadrenia účastníka konania k odvolaniu, konštatuje nasledovné:

Dňa 30. 3. 2009 podala spoločnosť Terra Invest s. r. o., so sídlom Fraňa Kráľa č. 5, 900 01 Modra, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Bytový dom Lúky 01“ na Trnavskej ulici v Pezinku, na pozemku parc. č. 2036/2, k. ú. Pezinok. Dňa 29. 4. 2009 stavebný úrad vyzval navrhovateľa, aby v lehote 120 dní od doručenia výzvy predložil

stavebnému úradu urbanistickú štúdiu predmetnej lokality a zároveň územné konanie prerušil. Dňa 9. 7. 2009 stavebný úrad vyzval navrhovateľa, aby v lehote do 90 dní od doručenia výzvy doplnil svoje podanie o požadované podklady a zároveň územné konanie prerušil. Po doplnení podania oznámil stavebný úrad dňa 18. 9. 2009 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Dňa 8. 10. 2009 bolo uskutočnené ústne pojednávanie v predmetnej veci, na ktorej bola daná účastníkom konania a dotknutým orgánom možnosť sa k predmetu územného konania vyjadriť. Dňa 8. 10. 2009 boli písomne na stavebnom úrade podané námietky PharmDr. Jaroslavy Macejkovej, Ivany Jankechovej a Ivana Zbudilu, ktorí namietali umiestnenie bytového domu na pozemku s ohľadom na blízkosť sietí, ako aj výšku stavby a domnievali sa, že takýmto umiestnením stavby dôjde k znevýhodneniu umiestnenia stavieb na susedných pozemkoch. Na podklade uskutočneného konania vydal prvostupňový správny orgán rozhodnutie č. 5/84-ÚR/2737-10074/09 zo dňa 2. 11. 2009, o umiestnení stavby: „Bytový dom Lúky 01“ na Trnavskej ulici v Pezinku, na pozemku parc. č. 2036/2, k. ú. Pezinok, pre navrhovateľa Terra Invest s. r. o., so sídlom Fraňa Kráľa č. 5, 900 01 Modra, a námietky účastníkov konania zamietol.

Proti uvedenému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote odvolali PharmDr. Jaroslava Macejková, Ivana Jankechová a Ivan Zbudila spoločným odvolaním, na základe ktorého odvolací orgán svojim rozhodnutím č.: A/2010/1067/LGZ zo dňa 4. 3. 2010 napadnuté prvostupňové rozhodnutie č. 5/84-ÚR/2737-10074/09 zo dňa 2. 11. 2009 zrušil a vec vrátil prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Odvolací orgán pri preskúmaní rozhodnutia zistil, že stavebný úrad oprel svoje rozhodnutie o nespoľahlivo zistený skutkový stav veci, konštatoval porušenie hmotnoprávných a procesnoprávných predpisov a dôvody zrušenia napadnutého prvostupňového rozhodnutia uviedol vo svojom rozhodnutí s konštatovaním, že prvostupňové rozhodnutie bolo zrušené a vec bola vrátená na nové prejednanie nielen z dôvodov uvádzaných v odvolaní, v závere rozhodnutia uviedol, že pokiaľ ide o námietky uvedené v podaných odvolaniach, námietky môžu účastníci konania opätovne uplatniť pri novom prejednaní veci, a preto sa k nim vo svojom rozhodnutí nevyjadroval. Stavebnému úradu na základe uvedeného, v novom prejednaní veci vyplynula povinnosť odstrániť všetky nedostatky uvedené v druhostupňovom rozhodnutí č.: A/2010/1067/LGZ zo dňa 4. 3. 2010, a v súlade s požiadavkou, že rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci ustanovenou v ust. § 46 správneho poriadku, v novom prejednaní veci odstrániť všetky nedostatky, doplniť podklady potrebné pre riadne posúdenie veci, vydať nové, stavebnému zákonu a správne poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.

Stavebný úrad po obdržaní spisového materiálu a právoplatného druhostupňového rozhodnutia, vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu a územné konanie rozhodnutím zn.: 5/83-prer/3035-12392/2010 zo dňa 21. 7. 2010 prerušil. Po doplnení návrhu stavebný úrad listom zo dňa 3. 1. 2011 oznámil všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom nové prejednanie veci a nariadil ústne pojednávanie na deň 1. 2. 2011.

Na ústnom pojednávaní predložil účastník konania Ivan Zbudila (spoluvlastník pozemku parc. č. 2036/3, k. ú. Pezinok) svoje pripomienky, ktoré boli obsahovo totožné s pripomienkami pri prvom prejednaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu a boli aj súčasťou jeho odvolania proti predchádzajúcemu územnému rozhodnutiu na vyššie uvedenú stavbu. Ako už bolo vyššie uvedené, pokiaľ ide o námietky uvedené v predchádzajúcom podanom odvolaní, odvolací orgán sa k námietkam v predchádzajúcom druhostupňovom rozhodnutí nevyjadroval, nakoľko námietky mali možnosť účastníci konania opätovne uplatniť pri novom prejednaní veci.

Stavebný úrad všetky námietky účastníka konania vznesené v územnom konaní vo výroku rozhodnutia zamietol ako neopodstatnené, pričom v odôvodnení výroku napadnutého rozhodnutia všetky námietky odvolateľa vznesené v priebehu územného konania, aj v rámci nového prejednaní veci, uviedol v plnom znení. Podľa názoru odvolacieho orgánu stavebný úrad neposúdil všetky námietky uplatnené účastníkmi konania v súlade s platnou legislatívou a svoje rozhodnutie o ich zamietnutí nie je postačujúco odôvodnené. Odvolací orgán posúdil opodstatnenosť námietok účastníka konania uplatnených v predmetnom konaní, ktoré sú prevažne totožné aj s námietkami odvolateľa vznesenými v odvolaní, a po zvážení všetkých skutočností dospel k záveru, že s rozhodnutím stavebného úradu o námietkach a s odôvodnením námietok vznesených v prvostupňovom konaní, sa nemôže stotožniť najmä z nižšie uvedených dôvodov:

Správny poriadok výslovne ustanovuje, že v odôvodnení sa uvedú skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, ďalej spôsob, akým sa zhodnotili vykonané dôkazy a ostatné podklady a aj úvahy, ktoré viedli k aplikácii konkrétneho právneho predpisu na prejednávajúcu vec. V odôvodnení rozhodnutia musí stavebný úrad zamietnutie námietok riadne odôvodniť a zhrnúť všetky zistené skutočnosti, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. Ide najmä o vysporiadanie sa s námietkami vznesenými v predmetnom konaní (posúdenie odstupových vzdialeností v zmysle ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti VTP na výstavbu a o všeobecných VTP na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, znemožnenie využitia parcely 2036/3 v zmysle UPI zo dňa 20. 10. 2009), s ktorými sa stavebný úrad dostatočne nevysporiadal v predmetnom konaní v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciu v odôvodnení rozhodnutia, odôvodnenie rozhodnutia je vzhľadom na uvedené nedostatočné a nevychádzalo zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazeráť do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

V súlade s uvedenými ustanoveniami si príslušný cestný správny orgán (dotknutý orgán) podľa ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v predmetnom konaní uplatnil záujmy záväzným stanoviskom číslo: 5/52/DF1/3428-15967/10 zo dňa 6. 5. 2010, v ktorom vyjadril nesúhlas s pripojením navrhovanej komunikácie na jestvujúcu komunikáciu. S uvedeným nesúhlasným stanoviskom sa stavebný úrad nijako nevysporiadal a nikde v rozhodnutí jeho existenciu neuviedol. Naopak, v napadnutom prvostupňovom rozhodnutí v časti *Vyjadrenie dotknutých orgánov* uviedol (bez dátumu a čísla konkrétneho stanoviska): „*Mesto Pezinok - cestný orgán sa na konaní vyjadril - ako správca komunikácie súhlasíme s úpravou komunikácie na ul. Trnavská a s napojením komunikácie k bytovému domu.*“ Súčasťou spisového materiálu však nie je kladné záväzné stanovisko príslušného dotknutého orgánu (v intenciách ustanovení § 126, § 140a, § 140b stavebného zákona), ktoré by uvedenú skutočnosť preukazovalo, v dôsledku čoho postup stavebného úradu a následné rozhodnutie nemajú oporu v zistenom skutkovom stave veci a v ustanoveniach príslušných právnych predpisov.

Obec, ako stavebný úrad, je povinná pri vydávaní územných rozhodnutí a stavebných povolení postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a pri rozhodovaní o umiestňovaní a povoľovaní stavieb skúmať o. i. ich súlad so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Základným územnoplánovacím dokumentom na miestnej úrovni je Územný plán obce. Ten ustanovuje najmä zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v návaznosti na okolité územie - prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Schválený územný plán poskytuje právnu istotu, akým spôsobom sa má využívať územie.

Uvedené územie nie je riešené podrobnejším územnoplánovacím dokumentom na zonálnej úrovni, ktorý v zásade vykonáva územný plán obce na konkrétne územie, ktoré je potrebné z nejakého dôvodu regulovať (t.j. určiť regulatívy), napr. z dôvodu výstavby. Zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov (ako napr.: intenzita zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania, miera stavebného využitia vyjadrená koeficientami zastavanosti, indexom podlažnosti) sa schvaľujú v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie zóny. Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným podkladom na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb. Uvedené územie však nie je podrobnejšie územným plánom zóny riešené.

V danom prípade platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá je pre predmetné územie spracovaná, je Aktualizácia územného plánu mesta Pezinok, rok 2002, v znení zmien a doplnkov č. 01/2008, ktorý dotknuté územie (číslo územno-priestorového celku 13-3) definuje pre prevažujúce funkčné využitie územia: individuálne formy obytných štruktúr s limitnou podlažnosťou zástavby 2; ako aktivity prípustné v danej lokalite určuje: zariadenia komerčného charakteru, zariadenia nekomerčného charakteru, individuálne formy obytných štruktúr. Jednotlivé funkčné plochy danej lokality v územno-priestorového celku 13-3 sú vo výkresovej časti označené nasledovne: plochy málopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr (červenou farbou); plochy verejnej zelene a parkov (zelenou farbou); komunikácie (bielou farbou); plochy vybavenosti komerčného charakteru (fialovou farbou), plochy vybavenosti nekomerčného charakteru (ružovou farbou).

V Územnoplánovacej informácii Mesta Pezinok zo dňa 23. 4. 2009 je uvedené (cit.): „Na pozemkoch predmetnej lokality je výstavba možná za podmienky spodrobnenia riešenia výstavby v danom území urbanistickou štúdiou, ktorá bude v súlade s platným funkčným využitím, t.j. stanovenia zásad a regulatívov podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia (infraštruktúry), zastavovacích podmienok. Po schválení urbanistickej štúdie Mestom Pezinok treba vypracovať projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie a následne pre stavebné povolenie. Inak je predmetné pozemky možné využívať iba pre pôvodný účel.“

Podľa § 4 stavebného zákona:

- 1) Urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnenie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinnno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis.
- 2) Urbanistickú štúdiu obstaráva spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však obstarat' prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a alebo na jej obstaranie finančne prispieť každý, kto prejaví o jej obstaranie záujem.
- 3) Obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

Urbanistická štúdia teda slúži ako územnoplánovací podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v území, používa sa na overenie alebo prehĺbenie základnej urbanistickej koncepcie riešenia pre územný plán, po jej kladnom prerokovaní slúži ako územnoplánovací podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti v procese územného rozhodovania. V časti limitov a regulatívov územného rozvoja nie je možné stanoviť záväzné regulatívy v priestorovom usporiadaní územia, pretože UŠ je spracovaná ako ÚPP pre vyššie uvedený účel.

Súčasťou spisového materiálu je vyjadrenie orgánu územného plánovania zo dňa 23. 4. 2009, podľa ktorého obec nesúhlasí s predloženým investičným zámerom bytového domu, keďže výstavbu v predmetnej lokalite je možné povoliť len v prípade veľkoplošného záujmu a je podmienená spracovaním územnoplánovacieho podkladu - spodrobňujúcej urbanistickej štúdie, ktorá bude v súlade s platným funkčným využitím. Urbanistická štúdia má riešiť územie v rozsahu, ktorý určí orgán územného plánovania. Súčasťou spisového materiálu je aj projektová dokumentácia stavby vypracovaná Ing. arch. Petrom Satinom v júli 2009 a projektová dokumentácia stavby z mája 2010, návrh riešenia dopravy z marca 2010.

Urbanistická štúdia, ktorá mala byť ako územno-plánovací podklad vypracovaná, však nie je súčasťou predloženého spisového materiálu, a preto nie je možné posúdiť, či bola spracovaná v zmysle vyššie uvedených platných zákonných ustanovení. Súčasťou spisového materiálu je žiadosť o vyjadrenie o existencii podzemných telekomunikačných zariadení zo dňa 8. 4. 2010, ktorého prílohou je zmenšená čierno-biela fotokópia výkresu z mája 2009 (výkres urbanistický návrh z urbanistickej štúdie), v ktorom sú v riešenom území zakreslené štvorpodlažné a päťpodlažné stavby. Zákes uvedených bytových a polufunkčných domov v riešenom území však pokrýva územie, ktoré je v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie vymedzené pre plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr (červenou farbou); plochy verejnej zelene a parkov (zelenou farbou); komunikácie (bielou farbou); plochy vybavenosti komerčného charakteru (fialovou farbou), plochy vybavenosti nekomerčného charakteru (ružovou farbou). Zákes 31 bytových domov nekorešponduje s uvedeným vyznačením funkčných plôch v platnej územnoplánovacej dokumentácii Mesta Pezinok, a teda urbanistická štúdia nie je spodrobnením územného plánu. Z uvedeného preto vyplýva, že reálne predmetné územie nespodrobňuje, nakoľko ide o zmenené funkčné využitie predmetných plôch.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že predmetný pozemok vo vlastníctve navrhovateľa, rovnako ako aj pozemok odvolateľa (v spoluvlastníctve), ktorý je súčasťou uvedeného územno-priestorového celku 13-3, prechádza štyrmi funkčnými plochami (plochy vybavenosti komerčného charakteru, plochy malopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr, plochy verejnej zelene a parkov, plochy komunikácií). Súčasná parcelácia daného územia reálne neumožňuje všetkým účastníkom konania rovnocenne umiestniť bytové domy v zmysle návrhu z mája 2009, nakoľko ako už bolo vyššie uvedené, navrhované riešenie zasahuje aj do plôch s iným funkčným využitím (urbanistická štúdia územný plán nespodrobňuje, ale naopak - funkčné využitie predmetných plôch mení). V takom prípade by mohla (pre jeho zmenené využitie) slúžiť jedine na overenie územného plánu, s následným využitím UŠ ako podkladu len pre Zmeny a doplnky ÚPN Mesta Pezinok, nie však ako podkladu pre územné rozhodovanie. Urbanistická štúdia musí byť vypracovaná v súlade so znením § 4 ods. 1 až 3 stavebného zákona a § 3 ods. 2 jeho vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z. z., obsahovať textovú, tabuľkovú a grafickú časť, s hlavným cieľom na základe zásad a regulatívov adekvátnych pre záväznú časť ÚPD tak, ako sú stanovené v § 13 ods. 3 písm. b) a c) stavebného zákona, po kladnom prerokovaní iniciovať Zmeny a doplnky záväzných častí ÚPN v súlade s §§ 30 a 31 SZ. Z predloženého spisového materiálu nie je zrejmé, či spracovaná urbanistická štúdia mala zadanie, či bola prerokovaná so subjektami, ktoré sú navrhovaným riešením dotknuté, a taktiež nie je možné zistiť či (a ako) sa s prípadnými pripomienkami orgánu územného plánovania vysporiadal.

Urbanistická štúdia ako územnoplánovací podklad je v zmysle zákona nezáväzná a miera záväznosti vyplýva z najbližšej schválenej dokumentácie, ktorou je Aktualizácia územného plánu mesta Pezinok, rok 2002, v znení zmien a doplnkov č. 01/2008. Urbanistická štúdia lokality, ktorá bola spracovaná v rámci projektovej dokumentácie stavby k predmetnému územnému konaniu, môže byť podkladom pre spracovanie a obstaranie územného plánu a následne vyhlásením jeho záväzných častí sa stane záväzným územnoplánovacím podkladom regulujúcim stavebnú činnosť v území.

V súvislosti so spracovaním dokumentácie nového územného plánu Mesta Pezinok je potrebné poukázať na skutočnosť, že v súčasnosti sa spracúva Koncept riešenia územného plánu Mesta Pezinok, rok 2011, podľa ktorého je dané územie navrhované ako obytné územie – nízkopodlažná zástavba s prevahou RD a predmetné územie je vymedzené pre vypracovanie ÚPN zóny v území Mesta Pezinok.

S poukazom na ust. § 27 ods. 6 stavebného zákona a ust. § 35 až 38 stavebného zákona, pripravovaný územný plán obce nie je záväznou územnoplánovacou dokumentáciou pre vydanie územného rozhodnutia. Obec je povinná v prípade rozsiahlej novej výstavby mať územný plán obce, ktorý stanoví zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce a až na základe schváleného územného plánu obce je možné vydať územné rozhodnutie na predmetnú stavbu.

Podľa § 4 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, prílohou prvostupňového rozhodnutia musí byť stavebným úradom overený situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb na okolie. Stavba sa umiestňuje tak, ako je zakreslené v grafickej prílohe na podklade katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť prvostupňového rozhodnutia. Takáto stavebným úradom overená grafická príloha musí byť prílohou každého prvostupňového rozhodnutia, ktoré stavebný úrad doručuje všetkým účastníkom konania.

Prvostupňové napadnuté rozhodnutie, nachádzajúce sa v spisovom materiáli, overenú grafickú prílohu na podklade katastrálnej mapy (opatrenú otláčkou pečiatky stavebného úradu s uvedením čísla a dátumu rozhodnutia s podpisom), so zakreslením predmetu územného rozhodnutia (t.j. všetkých stavebných objektov), jeho polohy, s vyznačením väzieb na okolie, neobsahuje. Napriek tomu, že stavebný úrad rozhodol o umiestnení stavby pozostávajúcej z 11 stavebných objektov, tieto nie sú do prílohy rozhodnutia vôbec zakreslené.

Lokalita, v ktorej sa navrhovaná stavba umiestňuje, sa nachádza v extraviláne severovýchodnej časti mesta Pezinok, je z východnej strany ohraničená miestnou komunikáciou a z ostaných strán lúkami; územie je v súčasnosti nezastavané a nevyužívané.

Kladné stanoviská dotknutých orgánov a inštitúcií, ktoré navrhovateľ predkladá, sú iba jedným zo základných predpokladov pre vydanie kladného rozhodnutia vo veci. Stavebný úrad ale musí v konaní preskúmať celý rad ďalších otázok, najmä komplexne posúdiť vplyv a účinky stavby na okolie, na jestvujúcu zástavbu a dbať na vyváženú ochranu práv navrhovateľa stavať, ako aj oprávneného záujmu vlastníkov susedných pozemkov a nehnuteľností na zachovaní pohody bývania a možnosti optimálneho využitia svojho pozemku.

Posúdenie odstupových vzdialeností je vždy viazané ku konkrétnemu návrhu - k predmetu územného konania a umiestnenia konkrétnej stavby (rodinný dom, bytový dom), v dôsledku čoho je potrebné v súlade s príslušnými ustanoveniami vyhodnotiť a odôvodniť aj odstupové vzdialenosti. Vzájomné odstupy stavieb (napr. bytové domy) všeobecne musia spĺňať všetky 11 požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa § 6 ods. 1 vyhlášky MŽP SR 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. Splnenie všetkých týchto požiadaviek treba v konaní skúmať a následne v rozhodnutí riadne odôvodniť. Dodržanie odstupových vzdialeností od spoločných hraníc susedných nehnuteľností v zmysle ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti VTP na výstavbu a o všeobecných VTP na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie je potrebné taktiež z dôvodu, aby navrhovaná stavba (v súvislosti s danou šírkou a veľkosťou pozemku), svojim umiestnením nevytvárala stiesnené územné podmienky voči vlastnej stavbe, ani voči susedným nehnuteľnostiam, pričom všetkým susedným nehnuteľnostiam je potrebné vytvoriť rovnocenné podmienky.

Podmienky na umiestnenie stavby sú výsledkom zosúladenia rôznych záujmov v území a s prihliadnutím na budúce účinky stavby v území, najmä z hľadiska ochrany životného prostredia, súladu urbanisticko-architektonického riešenia stavby s okolím, určenia polohy stavby na pozemku aj vo vzťahu k susedným stavbám a výšky stavby. Vzájomné odstupy stavieb musia okrem uvedených požiadaviek spĺňať aj požiadavky na zachovanie pohody bývania (vlastného aj susedného prostredia) a zachovanie súkromia, pritom musia vytvárať zdravé bezpečné a kultúrne životné prostredie. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. V danom prípade je potrebné konštatovať, že stavebný úrad v odôvodnení napadnutého prvostupňového rozhodnutia nepreukázal, že odstupová vzdialenosť od susedných nehnuteľností stanovená v podmienkach prvostupňového rozhodnutia, pri danej šírke pozemku stavebníka, spĺňa požiadavky uvedené v ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti VTP na výstavbu a o všeobecných VTP na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné vytvárať optimálne životné a estetické podmienky a požadované podmienky pohody vlastného aj susedného prostredia. Vyhodnotením všetkých uvedených skutočností sa stavebný úrad musí zaoberať komplexne, nakoľko prvostupňové rozhodnutie sa vo svojich dôsledkoch bude významne dotýkať práv a právom chránených záujmov vlastníkov všetkých susedných nehnuteľností.

Vzhľadom na uvedené by sa mal stavebný úrad pokúsiť o nájdenie dohody medzi navrhovateľom a vlastníkami všetkých susedných nehnuteľností a o spravodlivé riešenie.

Miestne šetrenie na tvári miesta uskutočnené odvolacím orgánom dňa 9. 8. 2011 preukázalo, že so stavbou nebolo začaté.

Skutočnosťami a námietkami, ktoré sa územného konania a rozhodnutia o umiestnení stavby netýkajú a s predmetom odvolacieho konania priamo nesúvisia, sa tunajší úrad vo svojom rozhodnutí nezaoberal.

Navrhovateľovi sa umožňuje predložiť prepracovaný návrh, ktorým sa bude stavebný úrad zaoberať v novom prejednaní veci, doplnený projektovou dokumentáciou a ostatnými dokladmi potrebnými pre rozhodnutie, záväznými stanoviskami, vyjadreniami, súhlasmi. Prepracovaná projektová dokumentácia bude súčasťou prvostupňového spisového materiálu.



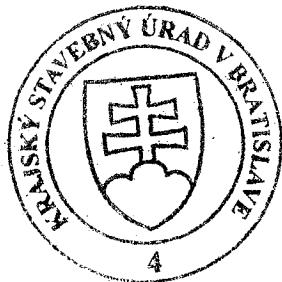
V novom prejednaní a po posúdení návrhu z hľadiska starostlivosti o životné prostredie v súlade s § 39 stavebného zákona stavebný úrad určí podmienky, ktorými sa zabezpečí starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, môže si vyhradiť predloženie podrobnejších dokladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa nich môže určiť dodatočne ďalšie podmienky; ak predložené podklady nestačia na riadne posúdenie návrhu, určí stavebný úrad rozsah, spôsob a lehotu ich doplnenia. Podľa názoru odvolacieho orgánu, pri danej hĺbke a šírke pozemku navrhovateľa, je možné reálne umiestniť stavbu tak, aby rovnocenne rešpektovala práva a právom chránených záujmov navrhovateľa, aj vlastníkov všetkých susedných nehnuteľností.


V novom prejednaní je stavebný úrad povinný odstrániť všetky hore uvedené nedostatky, doplniť všetky chýbajúce doklady potrebné pre riadne posúdenie veci, v rozhodnutí o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť či už na základe pôvodného alebo prepracovaného návrhu, vydať nové, stavebnému zákonu a správnemu poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.

Na základe horeuvedených skutočností rozhodol Krajský stavebný úrad v Bratislave tak, ako znie výrok rozhodnutia.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) nemožno ďalej odvolať a je v inštančnom postupe konečné. Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku Vám oznamujeme, že toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.



  
**Mgr. Andrej Mede**  
prednosta  
Krajského stavebného úradu v Bratislave

Rozhodnutie sa doručí:

1. STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 831 02 Bratislava
2. Mesto Pezinok, v zastúp. primátora, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok
3. Ivan Zbudila, Švermova 2, 902 01 Pezinok
4. Ivana Jankechová, D. Polkorába 7, 902 01 Pezinok
5. PharmDr. Jaroslava Macejková, Svätoplukova 31, 902 01 Pezinok
6. Anton Benčúrik, Kupeckého 45, 902 01 Pezinok
7. Jozef Tóth, Gen. Svobodu 20, 902 01 Pezinok
8. Peter Kačák, Svätuša 211, 941 48 Podhájska
9. Kamila Krajčíková, Hečkova 38, 972 01 Bojnice
10. Ondrej Sandtner, Trnavská 75, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

11. Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok

Účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám môžu byť územným rozhodnutím priamo dotknuté, účastníkom konania, ktorí správne orgánu nie sú známi, alebo ktorých pobyt správne orgánu nie je známy, **sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli po dobu 15 dní a po uplynutí tejto lehoty s vyznačením dňa vyvesenia a zvesenia o zaslanie tunajšiemu úradu:**

1. Mesto Pezinok, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok
2. KSÚ V Bratislave – tu

**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

Dátum vyvesenia: *30.11.2017*

Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis: *Čaputová*

pečiatka a podpis:

