



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Vec: Samostatné odvolanie JUDr. Petra Koscelanského, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, samostatné odvolanie JUDr. Viery Koscelanskej, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, a spoločné odvolanie Radovana Neštínu, Zuzany Neštinovej, Kataríny Šurániovej, Stanislava Husára, Zuzany Husárovej, Ondreja Baráta a Natálie Barátovej, všetci bytom Podzámska 32, 949 01 Nitra, Lívie Obertovej, Adama Oberta, Adriána Oberta a Nadeždy Trnkusovej, všetci bytom Podzámska 30, 949 01 Nitra, proti rozhodnutiu Mesta Nitra č. SP 23021/2015-082-Ing.Za zo dňa 03.08.2021 – **rozhodnutie o odvolaní**

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán podľa ust. § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), na základe samostatného odvolania JUDr. Petra Koscelanského, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, samostatného odvolania JUDr. Viery Koscelanskej, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, a spoločného odvolania Radovana Neštínu, Zuzany Neštinovej, Kataríny Šurániovej, Stanislava Husára, Zuzany Husárovej, Ondreja Baráta a Natálie Barátovej, všetci bytom Podzámska 32, 949 01 Nitra, Lívie Obertovej, Adama Oberta, Adriána Oberta a Nadeždy Trnkusovej, všetci bytom Podzámska 30, 949 01 Nitra, preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie Mesta Nitra č. SP 23021/2015-082-Ing.Za zo dňa 03.08.2021, ktorým bolo navrhovateľom Miroslavovi Kepákovi a manž. Petre Kepákovkej, obaja bytom Kalinčiakova 17, 949 01 Nitra, v zastúpení splnomocneným zástupcom Ing. arch. Jurajom Turányim, a.t.work, s.r.o., Hodžova 3, Nitra, povolené umiestnenie stavby: „Polyfunkčný objekt“ – Podzámska ul., Nitra, na pozemkoch p.č. 222/6, 187/1, 187/12, 222/1, k.ú. Nitra, za účasti účastníkov konania:

- Miroslav Kepák a manž. Petra Kepáková, obaja bytom Kalinčiakova 17, 949 01 Nitra, SZ: Ing. arch. Juraj Turányi, a.t.work, s.r.o., Hodžova 3, 949 01 Nitra
- vlastníci susedných pozemkov a stavieb a vlastníci bytov a nebytových priestorov v budovách na pozemkoch reg. CKN parc. č. 222/1, 224, 223, 222/3, 225/1, 225/2, 225/3, 287/1, 287/2, 288/2, 288/1, 289/1, 289/2, 187/1, 187/12, 216, 217, 218, 187/16, 1581/9, 286, 290, 279, 274, k.ú. Nitra,

a takto **rozhodol** :

Podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku samostatné odvolanie JUDr. Petra Koscelanského, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, samostatné odvolanie JUDr. Viery

Koscelanskej, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, a spoločné odvolanie Radovana Neštinu, Zuzany Neštinovej, Kataríny Šurániovej, Stanislava Husára, Zuzany Husárovej, Ondreja Baráta a Natálie Barátovej, všetci bytom Podzámska 32, 949 01 Nitra, Lívie Obertovej, Adama Oberta, Adriána Oberta a Nadeždy Trnkusovej, všetci bytom Podzámska 30, 949 01 Nitra, **zamieta** a rozhodnutie Mesta Nitra č. SP 23021/2015-082-Ing.Za zo dňa 03.08.2021 **potvrďuje**.

Odôvodnenie

Dňa 23.12.2015 podali navrhovatelia Miroslav Kepák a manž. Petra Kepáková, obaja bytom Kalinčiakova 17, 949 01 Nitra, v zastúpení splnomocneným zástupcom Ing. arch. Jurajom Turányim, Hodžova 3, 949 01 Nitra, (ďalej len navrhovateľ) na Mesto Nitra ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, (ďalej len stavebný úrad) návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „Polyfunkčný objekt“ – Podzámska ul., Nitra, na pozemkoch p.č. 222/6, 187/1, 187/12, 222/1, k.ú. Nitra, (ďalej len stavba) v rozsahu stavby:

A) Stavebných objektov:

SO 101 Skrývka ornice a hrubé terénne úpravy (HTÚ)

SO 201 Kanalizácia:

SO 201.1 Prípojka splaškovej kanalizácie

SO 201.2 Areálová splašková kanalizácia

SO 201.3 Areálová dažďová kanalizácia

SO 201.4 Areálová dažďová kanalizácia cez ORL

SO 202 Vodovod

SO 202.1 Vodovodná prípojka

SO 202.2 Areálový vodovod

SO 203 Plynovod

SO 203.1 Prípojovací NTL plynovod

SO 204 Elektro

SO 204.1 Zemná 22 kV káblová VN prípojka

SO 204.2 Elektrická NN káblová prípojka

SO 204.4 Rozšírenie verejného osvetlenia

SO 205 Slaboprúd

SO 205.1 Prekládka telefónnych káblov MK

SO 301 Spevnené plochy

SO 302 Vonkajšie sadové úpravy

SO 401 Polyfunkčný objekt

B) Prevádzkových súborov:

PS – 101 Trafostanica

PS – 102 Osobný výťah

K návrhu navrhovateľ priložil výpis z listu vlastníctva č. 7657, kópiu katastrálnej mapy, projektovú dokumentáciu pre územné konanie, ktorú vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Juraj Turányi, a.t.work s.r.o., Hodžova 3, 949 01 Nitra, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, súhlasy vlastníkov dotknutých pozemkov s umiestnením stavby. Podaniami doručeným stavebnému úradu dňa 05.02.2021 a 18.02.2021 navrhovateľ na základe výzvy stavebného úradu doplnil svoje podanie o požadované doklady.

Listom č. SP 23021/2015-005-Ing.Za zo dňa 17.03.2016 stavebný úrad podľa ust. § 36 ods. 1 stavebného zákona oznámil začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania a stanovil termín ústneho pojednávania a miestneho zisťovania na deň 12.04.2016. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

V súlade s ust. § 36 ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci konania. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania v súlade s ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Vzhľadom na veľký rozsah stavby a veľký počet účastníkov konania oznámil stavebný úrad začatie konania podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona verejnou vyhláškou.

Na základe požiadavky Mesta Nitra, útvaru hlavného architekta, vznesenej na ústnom pojednávaní navrhovateľ prepracoval projektovú dokumentáciu - bola zmenšená veľkosť stavby o jeden byt a jeden apartmán z dôvodu dodržania odstupovej vzdialenosti obvodovej steny navrhovaného objektu od existujúceho stromu (javora). K prepracovanej projektovej dokumentácii navrhovateľ predložil dňa 16.08.2016 a 18.08.2016 súhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Na základe upovedomenia účastníkov konania o predložení nových podkladov účastníci konania podali námietky smerujúce proti záväzným stanoviskám dotknutých orgánov: Krajského pamiatkového úradu v Nitre č. KPUNR-2016/16172-5/578931/V zo dňa 28.07.2016 a Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., OZ Nitra č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016.

Stavebný úrad postupoval v zmysle ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona a zabezpečil záväzné stanovisko nadriadeného orgánu, Pamiatkového úradu SR č. PUSR-2017/519-4/20016/ORS zo dňa 14.03.2017, ktorý potvrdil záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Nitre č. KPUNR-2016/16172-5/578931/V zo dňa 28.07.2016. Dňa 17.01.2017 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko č. 883-2017 zo dňa 09.01.2017, ktorým Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ Nitra, potvrdila svoje záväzné stanovisko zo dňa 25.07.2016.

Dňa 04.11.2016 navrhovatelia predložili odborný hydrogeologický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou GEO spol. s r.o., Tehelná 48,949 01 Nitra.

K predloženému návrhu podali účastníci konania námietky, ktorých obsahom bolo najmä, že novostavba negatívne ovplyvní životné prostredie a výrazným spôsobom zasiahne do života rodín žijúcich v jej okolí tým, že výstavbou dôjde k narušeniu ich súkromia a pohody bývania ako aj k strate prirodzeného osvetlenia v domoch a v neposlednom rade, že novostavba má byť napojená na súčasnú kanalizáciu, ktorá je už momentálne poddimenzovaná. Novostavbu považujú za neestetickú a nevzhľadnú, svojím riešením nezapadá do jestvujúceho prostredia.

Stavebný úrad posúdil predložený návrh podľa ust. § 37 stavebného zákona predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov. Stanoviská, ktoré v konaní uplatnili dotknuté orgány boli vo vzájomnom súlade a požiadavky z nich vyplývajúce boli premietnuté do podmienok na umiestnenie stavby. Stavebný úrad preskúmal návrh a jeho súlad s územnoplánovacími podkladmi a zistil, že navrhované umiestnenie stavby je v súlade so záväznou časťou

Územného plánu centrálnej mestskej zóny Nitra. Dokumentáciu k predloženému návrhu vypracovala osoba oprávnená na výkon vybraných činností vo výstavbe v zmysle ust. § 45 stavebného zákona.

Na základe výsledkov konania vydal stavebný úrad podľa ust. § 39 a 39a stavebného zákona dňa 29.04.2019 rozhodnutie č. SP 23021/2015-045-Ing.Za., ktorým povolil umiestnenie stavby. O námietkach účastníkov konania stavebný úrad rozhodol tak, že ich zamietol a svoje rozhodnutie odôvodnil.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali listom v zákonnej 15-dňovej lehote dňa spoločné odvolanie JUDr. Peter Koscelanský a JUDr. Viera Koscelanská, obaja bytom Podzámska 34, Nitra, a samostatné odvolania podali Radovan Neština bytom Podzámska 32, Nitra, Ing. arch. Ladislav Mikle – Barát, bytom Kláštorňa 293/65, Nitra a PharmDr. Lívia Obertová, bytom Podzámska 30, Nitra.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný úrad nerozhodol o odvolaní sám, predložil ho v zmysle § 57 ods. 2 správneho poriadku Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky (ďalej len odvolací orgán), na odvolacie konanie.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie a spisový materiál v celom rozsahu a dňa 07.02.2020 vydal rozhodnutie č. OU-NR-OVBP2-2020/007470-002, ktorým rozhodnutie stavebného úradu zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Na základe výzvy č. SP 23021/2015-059-Ing.Za zo dňa 24.04.2020 navrhovateľ predložil dňa 19.10.2020 projektovú dokumentáciu upravenú, tak aby navrhovaná stavba bola v súlade so záväznou časťou územného plánu centrálnej mestskej zóny mesta Nitra v znení doplnkov č. 1 t.j., aby vybavenosť prevyšovala nad bývaním v požadovanom percentuálnom zastúpení uvedených funkcií. Ďalej navrhovateľ predložil nové stanoviská resp. potvrdenie pôvodných stanovísk dotknutých orgánov k prepracovanej projektovej dokumentácii a aktuálne originály LV č. 7657 a kópie katastrálnej mapy.

Listom č. 23021/2015-065-Ing.Za zo dňa 27.10.2020 a č. 23021/2015-067-Ing.Za zo dňa 04.01.2021 stavebný úrad v súlade s ust. § 142h písm. a) a b) stavebného zákona oznámil predĺženie lehoty na vykonanie úkonu z dôvodu núdzového stavu vyhláseného v súvislosti s ochorením COVID-19.

Listom č. SP 23021/2015-076-Ing.Za., zo dňa 14.09.2021 stavebný úrad v zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku oznámil účastníkom konania doplnenie uvedených podkladov a určil lehotu, v ktorej sa s nimi môžu oboznámiť a vyjadriť sa k nim.

K predloženým dokladom podali stavebnému úradu v stanovenej lehote dňa 07.10.2021 spoločné námietky JUDr. Peter Koscelanský a JUDr. Viera Koscelanská, obaja bytom Podzámska č. 34, Nitra. Obsahom námietok bol najmä:

Rozpor navrhovaného riešenia parkovacích plôch na prízemí polyfunkčného domu so zásadami urbanizmu v území, ktoré sa nachádza v ochrannom pásme Mestskej pamiatkovej rezervácie takomto území.

Riešenie jestvujúcej dažďovej kanalizácie, ktorá sa nachádza aj so vstupom na dažďovú vodu na pozemku investora p.č. 222/6, riešenie splaškovej kanalizácie, ktorá je v dotknutom území dlhodobo poddimenzovaná.

Navrhované dopravné napojenie polyfunkčného objektu nezodpovedá normovým požiadavkám, bude zrušených niekoľko parkovacích stojísk, za ktoré nie je riešená náhrada.

Negatívny vplyv navrhovanej stavby na kvalitu oslnenia okolitých rodinných domov.

Negatívny vplyv vzduchotechnických zariadení resp. klimatizácie na kvalitu bývania v dotknutom území.

Architektonickým spracovaním nie sú naplnené ciele a úlohy územného plánovania.

Na základe výsledkov konania vydal stavebný úrad podľa ust. § 39 a 39a stavebného zákona dňa 03.08.2022 rozhodnutie č. SP 23021/2015-082-Ing.Za, ktorým povolil umiestnenie stavby. O námietkach účastníkov konania stavebný úrad rozhodol tak, že ich zamietol a svoje rozhodnutie odôvodnil.

Proti rozhodnutiu stavebného úradu podali písomne v zákonnej 15-dňovej lehote dňa 06.09.2022 samostatné odvolania JUDr. Peter Koscelanský, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, (ďalej len odvolateľ) a JUDr. Viera Koscelanská, bytom Podzámska 34, 949 01 Nitra, (ďalej len odvolateľka). Spoločné odvolanie podali dňa 07.09.2022 Radovan Neština, Zuzana Neštinová, Katarína Šurániová, Stanislav Husár, Zuzana Husárová, Ondrej Barát a Natália Barátová, všetci bytom Podzámska 32, 949 01 Nitra, Lívia Obertová, Adam Obert, Adrián Obert a Nadežda Trnkusová, všetci bytom Podzámska 30, 949 01 Nitra, (ďalej len odvolatelia). V spoločnom odvolaní sa odvolatelia sa stotožnili s obsahom odvolania JUDr. Viery Koscelanskej.

Odvolateľ zastáva názor, že cit.: „rozhodnutie je v rozpore so zákonom, dobrými mravmi, slušnosťou a je vydané jednoznačne v neprospech verejného záujmu a práve naopak chráni výrazne súkromný záujem podnikateľa – developera...

.....v historickom podhradí Mesta Nitry má vyrásť polyfunkčný objekt, ktorý sa sem nehodí architektonicky a nespĺňa ani estetické požiadavky na riešenie vzhľadu historického jadra Mesta Nitry, nehovoriac o tom, že znepríjemňuje a výrazným spôsobom obmedzuje komfort bývania v existujúcich bytoch a rodinných domoch.

Tak ako z dokladov v stavebnom konaní vyplýva, v tejto veci bola vypracovaná projektová dokumentácia s dátumami: november 2015, zmenený v roku 2016; ďalej máj 2020 a jún 2020. Z vydaného územného rozhodnutia vôbec nevyplýva, o ktorej projektovej dokumentácii sa hovorí a ktorá je pre toto stavebné konanie rozhodujúca a to najmä z pohľadu vyjadrení kompetentných orgánov, ktoré k stavebnému konaniu dávajú stanoviská, súhlasy a rozhodnutia.

...všetky vyjadrenia, stanoviská, doklady a posúdenia, ktoré sú nakoniec podkladom pre vydanie územného rozhodnutia, boli vypracované pred dátumom podania námietok, t.j. 6. októbra 2021... Stavebný úrad takto urobil napriek tomu, že odvolací orgán, ktorý zrušoval pôvodné územné rozhodnutie, prikázal stavebnému úradu vyžiadať vo veci nové stanoviská, doklady a posúdenia a zosúladiť ich s projektovou dokumentáciou. Všetky zúčastnené orgány podali svoje vyjadrenia úplne formalisticky s tým, že sa pridŕžavajú svojich pôvodných vyjadrení z predchádzajúcich rokov, a tieto vyjadrenia stavebný úrad použil pre svoje rozhodnutie napriek tomu, že z nich vôbec nie je jasné ku ktorej projektovej dokumentácii či z roku 2015, 2016, z mája alebo júna 2020 sa vôbec vyjadrujú.

Ďalej z napadnutého rozhodnutia nie je jasné, či požiadavka zmenšenia polyfunkčného objektu bola splnená...

...je úplne jasné, že 11 apartmánov nebude používaných na krátkodobé pobyty, ale budú investorom predané ako riadne byty tak, ako sa to urobilo vo všetkých predchádzajúcich stavbách, ktoré pod takýmto „rúskom klamstva“ boli postavené.

Ignoráciou práv obyvateľov, ktorí v tejto bývajú, že je úplne v pohode schválené parkovanie v garážach, ktoré sú vonku dokonca so vstupom a výstupom rovno pod oknami stavby č. 225/1 – rodinný dom, ktorý tam má situované okná zo spálne, detskej izby a obývacej izby.

V rozhodnutí sa nachádza diskrétna veta, že súčasné parkovacie miesta budú zrušené alebo obmedzené a ich nahradenie má byť riešené v blízkom okolí. Logická otázka je na akom mieste? A čo je považované za blízke okolie...

Ďalej v rozhodnutí nie je vôbec zdôvodnené, čo viedlo Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a následne na základe jej stanoviska aj stavebný úrad k tomu, že sa takýto obrovský objekt napojil na súčasnú kanalizáciu, ktorá je už toho času poddimenzovaná.. Opätovne vznášam požiadavku, aby bola takáto skutočnosť riešená nezávislým znaleckým posudkom znalca z tohto odboru, ktorý by posúdil, či je skutočne možné takýto obrovský objekt napojiť na súčasný kanalizačný systém na Podzámskej ulici. Existuje predsa z minulosti záväzné stanovisko Mestského zastupiteľstva v Nitre, kde sa konštatuje, že kanalizácia na Podzámskej ulici je poddimenzovaná a nie je možné pripájať na ňu ďalších odberateľov.

Taktiež vyriešenie vsakovania vody do terénu pri dažďoch je riešené len tak, aby to „zalepilo oči“ občanom, realita je už teraz taká, že ešte na predmetnom pozemku ani žiadna stavba nestojí, je tam zelená trávnatá plocha a pri väčších dažďoch aj tak voda na ceste, ktorá má tvoriť prístupovú cestu na parkovisko a pred parc. č. 222/3 a 225/3 sa nachádza 10-15 cm vody, ktorá vsiakne až po niekoľkých hodinách, aj to do nefunkčných vsakovacích vpustí súčasnej kanalizácie. Taktiež k zobjektívizovaniu by bolo potrebné vypracovať znalecký posudok a neuspokojiť sa iba s technickým vyjadrením k tejto záležitosti.

V celom rozhodnutí je viacero vecí, ktoré sú vyriešené v prospech stavebníka, narúšajú pohodu bývania v jestvujúcich stavbách, rušia súkromie obťažovaním hlukom, tienením ... a realizáciou tejto stavby budú zničené všetky vzrastlé stromy, ktoré sa na tejto parcele nachádzajú. Kde je tu zabezpečená ochrana životného prostredia, keď stavbám budú ustupovať krásne staré stromy a nahrádzať sa mestskou krovinatou zeleňou?“

Odvolaťka vo svojom odvolaní namieta nasledovné:

Cit.: „...Podľa projektovej dokumentácie nie je zrejmé, či navrhovaná stavba vyhovuje regulatívne územnému plánu, čo bolo potrebné stavebným úradom nanovo posúdiť z hľadiska funkčného využitia územia, t.j. či je väčšia plocha určená na vybavenosť a bývanie má iba doplnkovú funkciu.... Percentuálne zastúpenie plochy určenej na vybavenosť (70,60%) je teraz v prevahe nad bývaním (29,40%). Je však skutočne v poriadku, aby sa priestory spĺňajúce požiadavky na trvalé bývanie formálne premenovali na apartmány, hoci už teraz je zrejmé, že nepôjde o priestory určené na prechodné ubytovanie, ale budú slúžiť na trvalé bývanie?... Dávam do pozornosti i to, že pokiaľ by mali apartmány skutočne slúžiť na prechodné a krátkodobé ubytovanie, nebolo by potrebné vybudovať taký veľký počet parkovacích miest... a namiesto 13 parkovacích miest na parkovisku vo vnútri bloku by mohla byť vnútrobloková zeleň so stromami a okrasnými drevinami, čím by sa odstránilo jednak znečistenie ovzdušia, hluk v ranných a večerných hodinách, komplikovaný výjazd a výjazd vozidiel z parkoviska a jednak by väčší podiel zelene nepochybne pozitívne vplýval na životné prostredie...

ZsVS a.s. v rámci vydania stanoviska potvrdila svoje predchádzajúce vyjadrenie č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016, čo bolo zo strany účastníkov pôvodne namietané, čiže vzniknutý rozpor pretrváva i naďalej, a preto si mal stavebný úrad vyžiadať potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od nadriadeného orgánu dotknutého orgánu, čo stavebný úrad neurobil a uspokojil sa s nezmeneným stanoviskom ZsVS a.s.

...považujem rozhodnutie stavebného úradu opätovne za nedostatočne a neúplne odôvodnené. Stavebný úrad sa opieral predovšetkým o súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a svojimi vlastnými úvahami, avšak k jednotlivým námietkam nepodal jasné a presvedčivé vysvetlenie. Na námietkach .., ktoré boli podané dňa 07.10.2021 naďalej v plnom rozsahu trvám a žiadam, aby boli za strany nadriadeného orgánu dôkladne preskúmané v kontexte toho, či sa s nimi stavebný úrad riadne oboznámil a či jeho záver o nevyhovení je správny a súladný so zákonom a s Územným plánom Mesta Nitra a to nie len formálne, ale aj z hľadiska zmysluplného funkčného využitia územia a naplnenia jeho zámeru a účelu....V tejto súvislosti poukazujem na vyhlášku č. 532/2002 Z.z....Podľa ustanovenia § 6

cit. vyhl. 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. Samozrejme stavba by mala aj esteticky „zapadať“ do okolitého prostredia pamiatkovej zóny, hraničiacej s pamiatkovou rezerváciou. S polyfunkčnou stavbou v takom rozsahu a vzhľade ako je naprojektovaná, sa žiadny súdny človek s estetickým cítením, vzťahom k prírode a historickým koreňom nášho mesta nemôže stotožniť. V neposlednom rade považujem za potrebné opakovane zdôrazniť nevyhnutnosť zachovať zeleň predovšetkým v centre mesta, kde je jej čoraz menej...“

I keď stavebný úrad postupoval pri doručovaní rozhodnutia podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona, vzhľadom na dôležitosť tejto písomnosti, ktorá je rozhodnutím o umiestnení stavby, mám za to že mala byť v súlade s § 24 ods. 1 správneho poriadku doručovaná do vlastných rúk. V danej veci ide síce o doručovanie písomnosti väčšiemu počtu účastníkov konania (79), avšak nie je zrejmé, v čom spočíva odôvodnenosť tohto konkrétneho prípadu, čo je podmienkou pre doručovanie formou verejnej vyhlášky. Mám zato, že nič nebránilo tomu, aby rovnako ako predchádzajúce územné rozhodnutie bolo aj toto doručované do vlastných rúk v súlade s ustanovením § 24 ods. 1 správneho poriadku, nakoľko ide o dôležitú písomnosť – územné rozhodnutie.... V danom prípade by mal byť použitý taký spôsob doručenia, ktorý zabezpečí preukázateľné doručenie písomného rozhodnutia účastníkom konania do vlastných rúk a nie formálne splnenie povinnosti doručiť dôležité rozhodnutie vyvesením na úradnej tabuli....“

Listom č. SP 23021/2015-087-Ing.Za zo dňa 12.09.2022 upovedomil stavebný úrad v súlade s ust. § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o podaných odvolaniach a vyzval ich, aby sa v stanovenej lehote vyjadrili k ich obsahu. K odvolaniu odvolateľa sa listom zo dňa 13.09.2022 vyjadril navrhovateľ.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný úrad nerozhodol o odvolaní v zmysle ust. § 57 ods. 1 správneho poriadku, predložil ho v zmysle § 57 ods. 2 správneho poriadku Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len odvolací orgán) na odvolacie konanie. Odvolanie spolu s kompletným spisovým materiálom odvolací orgán dostal dňa 04.10.2022.

Po predbežnom preskúmaní odvolania a pripojeného spisového materiálu odvolací orgán zistil, že odvolanie vo svojej časti smeruje proti obsahu záväzného stanoviska Západodoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., OZ Nitra, Nábřežie za hydrocentrálou 4, 949 60, Nitra č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016, ktorého platnosť bola potvrdená stanoviskom č. 883-2017 zo dňa 09.01.2017 a opätovne potvrdená stanoviskom č. 56075-2020 zo dňa 03.08.2020 vydanými Západodoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., OZ Nitra.

Vzhľadom ku skutočnosti, že Západodoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., OZ Nitra, svoje záväzné stanovisko zo dňa 25.07.2016 opakovane potvrdila vyššie uvedenými stanoviskami, požiadal odvolací orgán v zmysle ust. 140b ods. 6 stavebného zákona listom č. OU-NR-OVBP2-2022/45077-002 zo dňa 25.10.2022 Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia vôd, ako nadriadený orgán, o potvrdenie alebo zmenu predmetného záväzného stanoviska. Rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2022/45077-003 zo dňa 25.10.2022 odvolací orgán zároveň konanie prerušil.

Dňa 01.12.2022 boli odvolaciemu orgánu navrhovateľom doručené vyjadrenia dotknutých orgánov Západodoslovenskej distribučnej, a.s., Slovak Telekom, a.s., Orange Slovensko, a.s., nakoľko pôvodné vyjadrenia boli časovo obmedzené a stratili platnosť. Obsah záväzných stanovísk zostal nezmenený.

Dňa 17.01.2023 bolo odvolaciemu orgánu doručené stanovisko Ministerstva životného prostredia SR, sekcia vôd, v závere ktorého je uvedené cit.: „Ministerstvo môže potvrdiť alebo zmeniť záväzné stanovisko vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie resp. prevádzkovateľa len z hľadiska výkladu zákona, ktorého je gestorom, pričom nezasahuje do jeho odborných technických podmienok. Odborné technické podmienky, ktoré sa vo vyjadrení nachádzajú môže vo svojom vyjadrení určiť výhradne vlastník týchto stavieb resp. prevádzkovateľ, nakoľko zodpovedá za technické možnosti riešenia pri súčasnom zabezpečení ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.“

Listom č. OU-NR-OVBP2-2022/006239-013 zo dňa 18.01.2023 odvolací orgán upovedomil účastníkov konania o doplnení spisového materiálu o nové doklady a o možnosti nahliadnuť doňho a vyjadriť sa k doplneným podkladom.

Odvolací orgán preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku napadnuté rozhodnutie a spisový materiál vo veci v celom rozsahu a nezistil také porušenie zákonov a ich vykonávacích predpisov, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť alebo zmeniť, a preto ho ponechal v platnosti.

Stavebné úrady sa v konaniach podľa stavebného zákona riadia jeho ustanoveniami a súvisiacimi predpismi.

Podľa ust. § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom konaní 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 včítane 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 podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

K námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza nasledovné:

Námietka znehodnotenia kvality bývania a narušenia súkromia a rozporu s požiadavkami na stavbu v pamiatkovej zóne a v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie:

Odvolateľ: „...v historickom podhradí Mesta Nitry má vyrásť polyfunkčný objekt, ktorý sa sem nehodí architektonicky a nespĺňa ani estetické požiadavky na riešenie vzhľadu historického jadra Mesta Nitry, nehovoriac o tom, že znepríjemňuje a výrazným spôsobom obmedzuje komfort bývania v existujúcich bytoch a rodinných domoch.

V celom rozhodnutí je viacero vecí, ktoré sú vyriešené v prospech stavebníka, narušajú pohodu bývania v jestvujúcich stavbách, rušia súkromie obťažovaním hlukom, tienením ... a realizáciou tejto stavby budú zničené všetky vzrastlé stromy, ktoré sa na tejto parcele nachádzajú. Kde je tu zabezpečená ochrana životného prostredia, keď stavbám budú ustupovať krásne staré stromy a nahrádzať sa mestskou krovinatou zeleňou?“

Odvolateľka: „...Podľa projektovej dokumentácie nie je zrejmé, či navrhovaná stavba vyhovuje regulatívnemu územnému plánu, čo bolo potrebné stavebným úradom nanovo posúdiť z hľadiska funkčného využitia územia, t.j. či je väčšia plocha určená na vybavenosť a bývanie má iba doplnkovú funkciu...

...považujem rozhodnutie stavebného úradu opätovne za nedostatočne a neúplne odôvodnené. Stavebný úrad sa opiera predovšetkým o súhlasné stanoviská dotknutých

orgánov a svojimi vlastnými úvahami, avšak k jednotlivým námietkam nepodal jasné a presvedčivé vysvetlenie. Na námietkach .., ktoré boli podané dňa 07.10.2021 naďalej v plnom rozsahu trvám a žiadam, aby boli za strany nadriadeného orgánu dôkladne preskúmané v kontexte toho, či sa s nimi stavebný úrad riadne oboznámil a či jeho záver o nevyhovení je správny a súladný so zákonom a s Územným plánom Mesta Nitra a to nie len formálne, ale aj z hľadiska zmysluplného funkčného využitia územia a naplnenia jeho zámeru a účelu.... V tejto súvislosti poukazujem na vyhlášku č. 532/2002 Z.z.... Podľa ustanovenia § 6 cit. vyhl. 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. Samozrejme stavba by mala aj esteticky „zapadať“ do okolitého prostredia pamiatkovej zóny, hraničiacej s pamiatkovou rezerváciou. Spolyfunkčnou stavbou v takom rozsahu a vzhľade ako je naprojektovaná, sa žiadny súdny človek s estetickým cítením, vzťahom k prírode a historickým koreňom nášho mesta nemôže stotožniť. V neposlednom rade považujem za potrebné opakovane zdôrazniť nevyhnutnosť zachovať zeleň predovšetkým v centre mesta, kde je jej čoraz menej...“

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Prvá veta tohto ustanovenia zakotvuje princíp viazanosti správneho orgánu právom. Zahŕňa nielen dodržiavanie procesnoprávných ale aj hmotnoprávných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Stavebný úrad v územnom konaní nemá na základe žiadneho zákonného ustanovenia oprávnenie skúmať námietku potenciálneho narušenia práva na súkromie iného účastníka konania. Čo však stavebný úrad musí urobiť, je posúdiť navrhovanú stavbu a rozhodnúť o tom, či spĺňa alebo nespĺňa požiadavky kladené stavebným zákonom a súvisiacimi všeobecne záväznými predpismi a platným územným plánom obce, v limitoch ktorých je ochrana práva na súkromie vlastníka susediacej nehnuteľnosti samozrejماً.

V tejto súvislosti odvolací orgán dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR z 10.10. 2013, sp. zn. 3Sžp 19/2012: „Výkon stavebného práva nevyhnutne so sebou prináša obmedzenie požívacej zložky vlastníckeho práva susedných pozemkov. Vznikom novej stavby nevyhnutne dochádza k jej určitému obmedzeniu. Stavebné predpisy (vymedzenie odstupových vzdialeností) sú budované na zásade proporcionality zásahu do dotknutých zložiek vlastníckeho práva susedných pozemkov.“

Stavba, o ktorej vydanie územného rozhodnutia navrhovateľ žiada, je vyjadrením výkonu existujúceho vlastníckeho práva navrhovateľa. V tomto je preto zrejmé, že ak by malo dôjsť k stretu vlastníckeho práva navrhovateľa (práva na umiestnenie a následnú realizáciu stavby) a práva na súkromie vlastníkov susedných nehnuteľností, takýto zásah zo strany navrhovateľa nemôže byť automaticky bez ďalšieho vyhodnotený ako neoprávnený, nakoľko ide o legitímnu realizáciu vlastníckeho práva navrhovateľa.

Žiadne z uvedených práv nie je absolútne, preto je potrebné skúmať oprávnenosť práva na umiestnenie stavby navrhovateľa v rozsahu primeranosti jeho zásahu do práva na súkromie vlastníkov susedných nehnuteľností. Pri vyhodnocovaní takejto kolízie práv je potrebné postupovať v súlade s tzv. zásadou proporcionality, čo znamená, že v kolízii dvoch práv musí byť umožnené primerane zasiahnuť do práva iného, avšak len proporcionálne v nevyhnutnom rozsahu nepresahujúcom primeranú mieru. Iba neprimeraný zásah do práva na súkromie môže byť považovaný za neoprávnený a právom odmietnutý.

Sám poškodený a oprávnený z takého práva musí zdefinovať, akým spôsobom výkon práva inej osoby zasahuje a narúša jeho právo na súkromie, pohodu bývania a pod.. V

opačnom prípade nemožno materiálne preskúmať takú námietku, a teda ani ju považovať za právne relevantnú.

V tomto kontexte odvolací orgán poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu SR, rozhodnutie sp. zn.: 10Sžo/168/2015 zo dňa 28.09.2016:

„Predmetný prípad - nadstavba rodinného domu predstavuje klasickú situáciu stretu dvoch vlastníckych práv - vlastníckeho práva žalobcu, ktorý si chce užívať nerušený výkon svojho práva k pozemku, okrem iného aj práva na súkromie a vlastníckeho práva suseda - stavebníka, ktorý chce tiež realizovať svoje vlastnícke právo k pozemku tým, že si na ňom niečo postaví, resp. nadstaví. Tieto práva, ak by boli vykonávané absolútne, sa navzájom vylučujú. Preto nie je možné k veci pristupovať tak, že obe tieto práva zostanú absolútne nedotknuté, tzn. v prípade žalobcu tak, že sa vlastnosti jeho nehnuteľnosti, nezmenia. Zmenia, a právo tomu nie je schopné zabrániť. Právo môže iba zabezpečiť, aby k týmto zmenám došlo v primeranej miere. Zákon z tohto dôvodu stanovuje určité kogentné požiadavky na zamýšľanú stavbu, resp. zmenu existujúcej stavby nadstavbu rodinného domu, ako v danom prípade, ktorými obmedzuje právo stavebníka a chráni práva vlastníkov susedných nehnuteľností. Práve otázka dodržania týchto limitov má byť otázkou v konaní o povolení nadstavby. ...

Na tomto mieste odvolací súd považuje za dôležité zdôrazniť, že podmienky zabezpečenia pohody bývania výslovne z právnej úpravy stavebného zákona nevyplývajú, z ktorých dôvodov posúdenie vplyvu budúcej stavby na pohodu bývania vlastníkov susediacej nehnuteľnosti ponechal zákonodarcu na správnom uvážení stavebného úradu.

Pohodu bývania treba posudzovať ako skutočnosť, ktorú vníma vlastník nehnuteľnosti susediacej s budúcou stavbou vychádzajúc z jeho subjektívnych pocitov. Pokiaľ však vlastník susediacej nehnuteľnosti tvrdí, že budúca stavba, resp. nadstavba rodinného domu negatívne zasiahne do jeho pohody bývania, spočíva na ňom dôkazná povinnosť preukázať okolnosti vyplývajúce z objektívne preukázateľných skutočností, ktoré by jeho tvrdenie preukazovali.“

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán zdôrazňuje, že **stavebný úrad je predovšetkým a iba viazaný kogentnými právnymi normami, stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi a platným územným plánom obce, v ktorých sú štandardizované pravidlá už náležite ochraňujúce a dbajúce o právo na súkromie vlastníka susediacej stavby a pozemku.**

Územný plán obce ako výsledok normotvornej činnosti zástupcov obyvateľov v danom mieste a čase, vyjadruje verejný záujem obyvateľov a je prejavom hodnôt, ktoré chce obec, resp. mesto na svojom území chrániť a uprednostňovať. Verejnosť má právo zúčastňovať sa na tvorbe územného plánu. Konceptné dokumenty, ktoré sú podkladom pre vydanie územného plánu verejnosť môže ovplyvniť najmä tým, že sa nimi bude aktívne zaoberať v štádiu ich prípravy a schvaľovania, a že bude vyjadrovať svoj názor najmä v komunikácii s poslancami, starostami, komisiami pri obecných zastupiteľstvách.

Podľa územného plánu CMZ (centrálnej mestskej zóny) Nitra v znení jeho ZaD č. 1 pozemok, na ktorom sa má stavba umiestniť (42. ÚPČ - Podzámska 1), je funkčne určený pre polyfunkciu vybavenosti a bývania (VB) – t.j. cit: „pozemky určené prevažne pre polyfunkčné stavby s prevládajúcou funkciou občianskej vybavenosti určenej pre sústredenie do centrálnych častí mesta a stanoveným podielom bývania do 30 % z celkovej podlažnej plochy stavieb. Priestory s funkciou trvalého bývania sú integrované do objektov vybavenosti vo vyšších podlažiach, nemôžu obmedzovať priestory vybavenosti a budú v súlade s platnými normami a legislatívnymi predpismi.

a) Prevládajúce funkčné využitie pre vybavenosť: byty v polyfunkčných domoch so stanoveným podielom bývania do 30 % celkovej podlažnej plochy stavby, stavby pre

prechodné krátkodobé bývanie, prevádzky obchodu a služieb, zariadenia pre kultúru, prevádzky administratívy, školské, predškolské a mimoškolské zariadenia pre deti a mládež, zariadenia verejného stravovania, cirkevné zariadenia, ambulantné zdravotnícke zariadenia, sociálne zariadenia pre seniorov, zariadenia pre neorganizovaný šport.

b) **Prípustné doplnkové funkčné využitie:** stavby pre bývanie, plochy zelene, integrovaná strešná zeleň, drobné vodné plochy, prístupové a obslužné komunikácie, oddychové a relaxačné plochy pre obyvateľov, parkovacie plochy, stavby hromadných garáží pre osobné automobily, zariadenia a líniové vedenia technickej infraštruktúry.

c) **Nepripustné doplnkové funkčné využitie:** výroba priemyselná a poľnohospodárska, skladové plochy a objekty, prevádzky vybavenosti a služieb s negatívnym vplyvom obťažujúce okolie hlukom, dopravnou záťažou návštevnosťou zariadenia v nočných hodinách, (typu herňa, autoservis, pneuservis, klampiarska dielňa, lakovňa, stolárska dielňa, čerpacia stanica pohonných hmôt, a pod.) prevádzky vyžadujúce vstup ťažkej nákladnej dopravy do územia, bývanie vo formu izolovaného rodinného domu, doplnkové drobné stavby (typu letné kuchyne, kôlne, stavby pre chov drobných hospodárskych zvierat, sauny a pod.), obchodné zariadenia typu obchodných reťazcov, individuálne garáže.

Na pozemkoch s extenzívnou formou zástavby (do 80 % zastavanosti parcely) vymedziť plochy pre výsadbu zelene min. 15 % z celkovej plochy parcely. “

Z predloženého návrhu je zrejmé, že navrhovateľ dodržal všetky regulatívy stanovené územným plánom CMZ Nitra ako je funkčné využitie územia, percentuálny pomer jednotlivých funkcií, koeficient zastavanosti, podlažnosť, koeficient zelene.

Uvedené skutočnosti stavebný úrad preskúmal v územnom konaní a ich súlad odôvodnil v napadnutom územnom rozhodnutí.

Súčasťou projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie je aj výpočet vplyvu navrhovanej stavby na susedné stavby z hľadiska denného osvetlenia a preslnenia a výpočet denného osvetlenia a preslnenia navrhovaného objektu. Zo záverov posúdenia vyplýva, že navrhovaná stavba vyhovuje požiadavkám príslušných STN.

Odvolací orgán má zato, že navrhovaná stavba spĺňa kritériá na odstupové vzdialenosti podľa ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, zmenená a doplnená vyhláškou č. 34/2020 Z.z.

Splnenie týchto kritérií ako aj súlad s príslušnými právnymi predpismi boli preukázané predovšetkým na podklade súhlasných stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných predpisov.

Ako bolo uvedené vyššie Pamiatkový úrad SR súhlasil s odborným názorom KPÚ Nitra a podmienky uložené v napadnutom stanovisku považuje za primerané a postačujúce na ochranu záujmov chránených pamiatkovým zákonom. Pamiatkový úrad SR zastáva názor, že cit.: „v stanoviskách KPÚ Nitra možno jasne sledovať cieľ, ktorým je snaha zachovať pamiatkové hodnoty, pričom prostriedkom na realizáciu takéhoto cieľa je uloženie podmienok realizácie novostavby.“

Stavebný úrad je obsahom záväzných stanovísk viazaný a prípadné podmienky dotknutých orgánov k navrhovanej stavbe, boli prenesené do podmienok územného rozhodnutia.

Splnenie uvedených požiadaviek priamo predpokladá, že umiestnením navrhovanej stavby nedôjde k takému obmedzeniu vlastníckych práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností, ktoré by bolo možné považovať za neprimerané.

Námietka týkajúca sa formálnej zmeny bytových jednotiek na apartmány:

Odvolateľ: „...je úplne jasné, že 11 apartmánov nebude používaných na krátkodobé pobyty, ale budú investorom predané ako riadne byty tak, ako sa to urobilo vo všetkých predchádzajúcich stavbách, ktoré pod takýmto „rúškom klamstva“ boli postavené.

Odvolateľka: „Percentuálne zastúpenie plochy určenej na vybavenosť (70,60%) je teraz v prevahe nad bývaním (29,40%). Je však skutočne v poriadku, aby sa priestory spĺňajúce požiadavky na trvalé bývanie formálne premenovali na apartmány, hoci už teraz je zrejmé, že nepôjde o priestory určené na prechodné ubytovanie, ale budú slúžiť na trvalé bývanie?...

Ako bolo už uvedené vyššie, štátne orgány môžu konať iba v medziach, v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

Pokiaľ navrhovateľ upravil projektovú dokumentáciu tak, že časť bytov prepracoval resp. predefinoval na apartmány, nekonal v rozpore so súčasne platnou legislatívou, a preto nemožno takýto postup považovať za nezákonný.

Odvolací orgán preto považuje námietku za nedôvodnú.

Námietka týkajúca sa umiestnenia a počtu parkovacích miest:

Odvolateľ: „Ignoráciou práv obyvateľov, ktorí v tejto lokalite bývajú, že je úplne v pohode schválené parkovanie v garážach, ktoré sú vonku dokonca so vstupom a výstupom rovno pod oknami stavby č. 225/1 – rodinný dom, ktorý tam má situované okná zo spálne, detskej izby a obývacej izby.

V rozhodnutí sa nachádza diskrétna veta, že súčasné parkovacie miesta budú zrušené alebo obmedzené a ich nahradenie má byť riešené v blízkom okolí. Logická otázka je na akom mieste? A čo je považované za blízke okolie...“

Odvolateľka: „Dávam do pozornosti i to, že pokiaľ by mali apartmány skutočne slúžiť na prechodné a krátkodobé ubytovanie, nebolo by potrebné vybudovať taký veľký počet parkovacích miest... a namiesto 13 parkovacích miest na parkovisku vo vnútri bloku by mohla byť vnútrobloková zeleň so stromami a okrasnými drevinami, čím by sa odstránilo jednak znečistenie ovzdušia, hluk v ranných a večerných hodinách, komplikovaný vjazd a výjazd vozidiel z parkoviska a jednak by väčší podiel zelene nepochybne pozitívne vplýval na životné prostredie...

Územný plán CMZ Nitra v znení jeho ZaD č. 1 rieši otázku parkovania v bode: 4) Regulatívy riešenia statickej dopravy nasledovne, cit.: „f) Zabezpečiť pri novorealizovaných stavebných objektoch parkovacie plochy pre každú bytovú jednotku **v rámci objektu alebo pozemku.**“

Odvolací orgán konštatuje, že umiestnenie parkovacích miest tak, ako je riešené v návrhu (v rámci pozemku a na prvom nadzemnom podlaží objektu) nie je v rozpore so žiadnym právnym predpisom ani s územným plánom cit. vyššie, a preto stavebný úrad nemá oprávnenie obmedziť navrhovateľa umiestnením parkovacích plôch iným, pre odvolateľov prijateľnejším spôsobom. Počet parkovacích miest bol vypočítaný podľa príslušnej STN. Výpočet stanovuje minimálny počet parkovacích miest. Regulatív funkčného využitia územia ako aj koeficient zastavanosti boli v predloženom návrhu dodržané.

Ako vyplýva z projektovej dokumentácie, navrhovaný počet parkovacích miest zahŕňa aj 4 náhradné parkovacie miesta (vyznačené sú na výkrese č. 3 – koordinačná situácia stavby).

Z uvedených dôvodov odvolací orgán považuje námietku za nedôvodnú.

Námietka týkajúca sa záväzných stanovísk dotknutých orgánov:

Odvolať: „Tak ako z dokladov v stavebnom konaní vyplýva, v tejto veci bola vypracovaná projektová dokumentácia s dátumami: november 2015, zmenený v roku 2016; ďalej máj 2020 a jún 2020. Z vydaného územného rozhodnutia vôbec nevyplýva, o ktorej projektovej dokumentácii sa hovorí a ktorá je pre toto stavebné konanie rozhodujúca a to najmä z pohľadu vyjadrení kompetentných orgánov, ktoré k stavebnému konaniu dávajú stanoviská, súhlasy a rozhodnutia.

...všetky vyjadrenia, stanoviská, doklady a posúdenia, ktoré sú nakoniec podkladom pre vydanie územného rozhodnutia, boli vypracované pred dátumom podania námietok, t.j. 6. októbra 2021... Stavebný úrad takto urobil napriek tomu, že odvolací orgán, ktorý zrušoval pôvodné územné rozhodnutie, prikázal stavebnému úradu vyžiadať vo veci nové stanoviská, doklady a posúdenia a zosúladiť ich s projektovou dokumentáciou. **Všetky zúčastnené orgány podali svoje vyjadrenia úplne formalisticky s tým, že sa pridržiavajú svojich pôvodných vyjadrení z predchádzajúcich rokov, a tieto vyjadrenia stavebný úrad použil pre svoje rozhodnutie napriek tomu, že z nich vôbec nie je jasné ku ktorej projektovej dokumentácii či z roku 2015, 2016, z mája alebo júna 2020 sa vôbec vyjadrujú.**

Rozhodnutie odvolacieho orgánu, na ktoré poukazuje odvolateľ, bolo vydané dňa 07.02.2020. Ako vyplýva zo spisového materiálu, stavebný úrad konal podľa usmernenia odvolacieho orgánu a zaobstaral si nové stanoviská dotknutých orgánov vydané v období júl až september 2020. Vzhľadom k tomu, že návrh sa od ich vydania už nemenil ani nedopĺňal, sú záväzné stanoviská (ktoré neboli časovo obmedzené) platné.

Z uvedených dôvodov odvolací orgán považuje námietku za nedôvodnú.

K uvedenej problematike dáva odvolací orgán do pozornosti príslušné ustanovenia stavebného zákona:

Podľa ust. § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí.

Podľa ust. § 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.

K požiadavke vypracovania znaleckého posudku:

Stavebný úrad je v konaní viazaný vyjadreniami dotknutých orgánov, chrániacimi verejný záujem podľa osobitných predpisov, vydanými vo forme záväzného stanoviska. Ktorým subjektom prislúcha postavenie dotknutého orgánu, vyplýva z ust. § 140a stavebného zákona.

K návrhu vydala záväzné stanovisko Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ Nitra, ktorá má v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu.

Znalecký posudok je jedným z dôkazov v správnom konaní, ktorý hodnotí správny orgán ako ktorýkoľvek iný dôkaz. Ako však vyplýva z vyššie citovaných ustanovení, v konaní podľa stavebného zákona je pre stavebný úrad záväzný obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu, nie znalecký posudok, ktorý slúži len ako odborný podklad pre rozhodnutie, nie je však právne záväzný. Ako bolo už uvedené vyššie, štátne orgány môžu konať iba v medziach, v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Žiadny zákonný predpis

neoprávňuje stavebný úrad a ani mu neukladá povinnosť zaobstarat' znalecký posudok k otázke, k posúdeniu ktorej sa vyjadruje dotknutý orgán svojím záväzným stanoviskom.

Odvolací orgán považuje preto námietku za nedôvodnú.

Námietka týkajúca sa obsahu záväzného stanoviska Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s., OZ Nitra č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016:

Odvolateľ: „Ďalej v rozhodnutí nie je vôbec zdôvodnené, čo viedlo Západoslovenskú vodárenskú spoločnosť a následne na základe jej stanoviska aj stavebný úrad k tomu, že sa takýto obrovský objekt napojil na súčasnú kanalizáciu, ktorá je už toho času poddimenzovaná.. Opätovne vznášam požiadavku, aby bola takáto skutočnosť riešená nezávislým znaleckým posudkom znalca z tohto odboru, ktorý by posúdil, či je skutočne možné takýto obrovský objekt napojiť na súčasný kanalizačný systém na Podzámskej ulici. Existuje predsa z minulosti záväzné stanovisko Mestského zastupiteľstva v Nitre, kde sa konštatuje, že kanalizácia na Podzámskej ulici je poddimenzovaná a nie je možné pripájať na ňu ďalších odberateľov.“

Odvolateľka: „ZsVS a.s. v rámci vydania stanoviska potvrdila svoje predchádzajúce vyjadrenie č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016, čo bolo zo strany účastníkov pôvodne namietané, čiže vzniknutý rozpor pretrváva i naďalej, a preto si mal stavebný úrad vyžiadať potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od nadriadeného orgánu dotknutého orgánu, čo stavebný úrad neurobil a uspokojil sa s nezmeneným stanoviskom ZsVS a.s.“

Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad resp. odvolací orgán je povinný postupovať podľa nasledovných ustanovení stavebného zákona:

Podľa ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

Podľa ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona Ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší a vyžiada si stanovisko k obsahu odvolania od dotknutého orgánu príslušného na vydanie záväzného stanoviska. Odvolanie spolu so stanoviskom dotknutého orgánu k obsahu odvolania predloží stavebný úrad orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a vyžiada si od neho potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie o odvolaní.

Účastníci konania podali v konaní námietky smerujúce proti záväznému stanovisku Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s., OZ Nitra č. 41392/2016 zo dňa 25.07.2016. Stavebný úrad postupoval v zmysle ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona a vyžiadal si od Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti a.s., OZ Nitra, stanovisko k námietkam. Dňa 17.01.2017 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko č. 883-2017 zo dňa 09.01.2017, ktorým Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ Nitra, potvrdila svoje záväzné stanovisko zo dňa 25.07.2016. O vyjadrenie nadriadeného orgánu stavebný úrad nepožiadala.

Platnosť predmetného záväzného stanoviska Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. OZ Nitra, na žiadosť navrhovateľa opätovne potvrdila stanoviskom č. 56075-2020 zo dňa 03.08.2020.

V zmysle ust. 140b ods. 6 stavebného zákona požiadal odvolací orgán listom č. OU-NR-OVBP2-2022/45077-004 zo dňa 25.10.2022 Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia vôd, ako nadriadený orgán, o potvrdenie alebo zmenu predmetného záväzného stanoviska.

Dňa 17.01.2023 bolo odvolaciemu orgánu doručené stanovisko Ministerstva životného prostredia SR, sekcia vôd, v závere ktorého je uvedené cit.: „*Ministerstvo môže potvrdiť alebo zmeniť záväzné stanovisko vlastníka verejného vodovodu a verejnej kanalizácie resp. prevádzkovateľa len z hľadiska výkladu zákona, ktorého je gestorom, pričom nezasahuje do jeho odborných technických podmienok. Odborné technické podmienky, ktoré sa vo vyjadrení nachádzajú môže vo svojom vyjadrení určiť výhradne vlastník týchto stavieb resp. prevádzkovateľ, nakoľko zodpovedá za technické možnosti riešenia pri súčasnom zabezpečení ochrany verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.*“

Vlastníkom resp. prevádzkovateľom verejnej kanalizačnej siete je Západoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., ktorá ako bolo uvedené vyššie, opakovane potvrdila platnosť svojho súhlasného záväzného stanoviska s navrhovanou stavbou a obsah jej stanoviska je pre stavebný úrad záväzný.

Z uvedených dôvodov odvolací orgán považuje námietku za nedôvodnú.

Námietka týkajúca sa odvádzania dažďových vôd:

Odvolateľ: „*Taktiež vyriešenie vsakovania vody do terénu pri dažďoch je riešené len tak, aby to „zalepilo oči“ občanom, realita je už teraz taká, že ešte na predmetnom pozemku ani žiadna stavba nestojí, je tam zelená trávnatá plocha a pri väčších dažďoch aj tak voda na ceste, ktorá má tvoriť prístupovú cestu na parkovisko a pred parc. č. 222/3 a 225/3 sa nachádza 10-15 cm vody, ktorá vsiakne až po niekoľkých hodinách, aj to do nefunkčných vsakovacích vpustí súčasnej kanalizácie. Taktiež k zobjektivizovaniu by bolo potrebné vypracovať znalecký posudok a neuspokojiť sa iba s technickým vyjadrením k tejto záležitosti.*“

Spôsob odvedenia dažďových vôd zo strechy navrhovaného objektu a zo spevnených plôch je riešený v projektovej dokumentácii pre územné konanie (stavebné objekty SO – 201.3 a SO – 201.4). Projektovú dokumentáciu vypracovala oprávnená osoba v zmysle ust. § 45 ods. 4 stavebného zákona odborne spôsobilá podľa osobitných predpisov.

Projektová dokumentácia obsahuje všetky náležitosti v zmysle ust. § 3 ods. 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného poriadku v platnom znení. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že v námietkach odvolateľa nie sú žiadnym hodnoverným spôsobom preukázané nedostatky projektovej dokumentácie stavby, odvolateľ sa obmedzuje iba na popis jestvujúceho stavu a vlastné subjektívne názory a domnienky.

Námietka týkajúca sa doručovania verejnou vyhláškou:

Odvolateľka: „*I keď stavebný úrad postupoval pri doručovaní rozhodnutia podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona, vzhľadom na dôležitosť tejto písomnosti, ktorá je rozhodnutím o umiestnení stavby, mám za to že mala byť v súlade s § 24 ods. 1 správneho poriadku doručovaná do vlastných rúk. V danej veci ide síce o doručovanie písomnosti väčšiemu počtu účastníkov konania (79), avšak nie je zrejmé, v čom spočíva odôvodnenosť tohto konkrétneho prípadu, čo je podmienkou pre doručovanie formou verejnej vyhlášky. Mám zato, že nič nebránilo tomu, aby rovnako ako predchádzajúce územné rozhodnutie bolo aj toto doručované do vlastných rúk v súlade s ustanovením § 24 ods. 1 správneho poriadku, nakoľko ide o dôležitú písomnosť – územné rozhodnutie.... V danom prípade by mal byť použitý taký spôsob doručenia, ktorý zabezpečí preukázateľné doručenie písomného rozhodnutia*

účastníkom konania do vlastných rúk a nie formálne splnenie povinnosti doručiť dôležité rozhodnutie vyvesením na úradnej tabuli.... “

Podľa názoru judikatury cit.: „Doručovanie písomností verejnou vyhláškou predstavuje štandardný spôsob doručovania umožňujúci primeraným spôsobom riešiť napätie medzi povinnosťou orgánu verejnej správy oznámiť oprávneným subjektom relevantné údaje v konaní a požiadavkou zabezpečiť plynulý priebeh konania elimináciou rizika jeho zablokovania v dôsledku objektívnej alebo subjektívnej nemožnosti doručenia veľkému počtu osôb v primeranom časovom rozpätí alebo v dôsledku absencie aktuálnych údajov o mieste ich pobytu“ (napr. nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 22/06 z 01.10.2008, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Sžo 125/2009 21.01.2010).

Podľa ust. § 24 ods. 1 správneho poriadku dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

Podľa ust. § 26 ods. 1 správneho poriadku Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

V uvedenom prípade je osobitným zákonom stavebný zákon.

Podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a **v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania**, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Odsek 2 ust. § 42 stavebného zákona upravuje prípady oznámenia územného rozhodnutia verejnou vyhláškou. Zákon neupravuje otázku, čo treba považovať za zvlášť rozsiahle stavby a čo za veľký počet účastníkov konania. Tieto otázky stavebný úrad posúdi v každom konkrétnom prípade osobitne.

V uvedenom prípade je však aj ďalší dôvod na doručovanie verejnou vyhláškou, a to doručovanie účastníkom konania, ktorí nie sú známi.

Stavebný úrad doručoval napadnuté rozhodnutie verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania, zároveň tak doručoval aj účastníkom, ktorí nie sú známi resp. ktorých pobyt nie je známy. Odvolací orgán konštatuje že, počet účastníkov konania je v predmetnom prípade značne vyšší ako 79 (pričom odvolací orgán je názoru, že aj počet 79 možno považovať za veľký počet). Týmto 79-tim účastníkom stavebný úrad doručoval rozhodnutie č. SP 23021/2015-045-Ing.Za zo dňa 29.04.2019 (zrušené v odvolacom konaní) do vlastných rúk. Avšak v predmetnom konaní sú aj účastníci, ktorí nie sú známi (vzhľadom na prebiehajúce dedičské konania) a ďalší účastníci, vlastníci nehnuteľností na pozemkoch p.č. 286, 274, 279, susediacich s líniovou stavbou SO – 204 Elektro, vrátane vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch na týchto pozemkoch, ktorým stavebný úrad doručoval predmetné rozhodnutie verejnou vyhláškou.

Podľa názoru judikatury cit.: „Ak stavebný úrad doručuje písomnosti verejnou vyhláškou, je vylúčené, aby niektorým účastníkom konania bolo rozhodnutie doručované do vlastných rúk podľa § 24 správneho poriadku; V takom prípade doručenie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk niektorým účastníkom nemá právny účinok doručenia.“ (Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Sžp 20/2011 zo 14.12.2011).

Odvolací orgán zastáva názor, že z uvedených dôvodov je v predmetnom prípade doručovanie verejnou vyhláškou správne.

Podľa ust. § 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 ust. § 39a ods. 2 stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- 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,
- c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

S poukazom na vyššie uvedené ustanovenia z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje. Rozhodnutie o umiestnení stavby len vytvára možnosť (právny základ) pre vydanie ďalšieho rozhodnutia v stavebnom konaní, ktoré sa už svojimi účinkami vlastníkov pozemkov alebo stavieb môže dotknúť. Otázka ochrany práv a oprávnených záujmov vlastníkov okolitých rodinných domov a bytov sa teda bude riešiť v samostatnom následnom stavebnom konaní (pozri Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 15.12.2011, sp. zn. Sžp. 3/2011, Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Sžo /200/2015 zo dňa 28.06.2017).

Stavebný úrad na str. 23 rozhodnutia cituje STN 73 43 01/Z1 Budovy na bývanie. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že citovaná STN bola od 1. februára 2021 v plnom rozsahu nahradená STN 73 4301 Bytové budovy. Obsah citovaných ustanovení zostal nezmenený.

Podľa názoru odvolacieho orgánu stavebný úrad postupoval v konaní v súlade s príslušnými právnymi predpismi, preskúmal návrh navrhovateľa a jeho súlad s verejným záujmom chráneným dotknutými orgánmi verejnej správy ako aj súlad s územným plánom CMZ mesta Nitra. Stavebný úrad sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania. Z obsahu preloženého administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad zistil skutkový stav správne a v dostatočnom rozsahu tak, aby bolo možné na jeho základe v zmysle zákona rozhodnúť. Napadnuté rozhodnutie spĺňa všetky náležitosti požadované ust. § 46 a § 47 správneho poriadku a je náležité odôvodnené.

Na základe uvedeného odvolací orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa ust. § 59 ods. 4 správneho poriadku proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa nemožno ďalej odvolať. Je vo svojom inštančnom postupe konečné. Toto

rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa Prvej hlavy Tretej časti Správneho súdneho poriadku.

Ing. Erich Borčín
vedúci odboru

Doručí sa verejnou vyhláškou účastníkom konania:

- navrhovateľom Miroslavovi Kepákovi a manž. Petre Kepákovvej, obaja bytom Kalinčiakova 17, 949 01 Nitra, SZ: Ing. arch. Juraj Turányi, a.t.work, s.r.o., Hodžova 3, 949 01 Nitra

- vlastníkom susedných pozemkov a stavieb a vlastníkom bytov a nebytových priestorov v budovách na pozemkoch reg. CKN parc. č. 222/1, 224, 223, 222/3, 225/1, 225/2, 225/3, 287/1, 287/2, 288/2, 288/1, 289/1, 289/2, 187/1, 187/12, 216, 217, 218, 187/16, 1581/9, 286, 290, 279, 274, k.ú. Nitra, vyvesením na:

1. Mesto Nitra – úradná tabuľa
2. Mesto Nitra – mestská časť Staré mesto – úradná tabuľa
3. Mesto Nitra – internetová stránka mesta
4. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky – úradná tabuľa (J. Vuruma 1, Nitra)
5. Okresný úrad Nitra – internetová stránka www.minv.sk/?okresny-urad-nitra – úradná tabuľa

Na vedomie:

1. Ing. arch. Juraj Turányi, a.t.work s.r.o., Hodžova 3, 949 01 Nitra
2. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky: a/a

Toto rozhodnutie sa vyvesí po dobu 15 dní. Posledný deň lehoty zverejnenia na úradnej tabuli Okresného úradu Nitra je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 14.02.2023

.....
pečiatka, podpis

Zvesené dňa:

.....
pečiatka, podpis