Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663 6
080 01 Prešov

Číslo spisu
14249/2026-15.1.2

Vybavuje
JUDr. Daniela Kundeková

Bratislava - mestská časť Nové Mesto
19. 01. 2026

ROZHODNUTIE

Popis konania / Účastníci konania

Výrok rozhodnutia

Odôvodnenie

Počet príloh: 1
rozhodnutie.pdf

JUDr. Elena Kahancová
Riaditeľ regionálneho úradu

Doručuje sa

OSA & partners, s.r.o.
Kuzmányho 5100/3 5100
05801 Poprad
Slovenská republika

ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

Číslo rozhodnutia: 14249/2026-15.1.2./3422

V Prešove dňa 19.01.2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „regionálny úrad") ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok"), na základe odvolania podaného **Petrom Kandráčom,** Rastislavova 3845/15, 058 01 Poprad (ďalej aj ako „odvolateľ") preskúmal rozhodnutie mesta Poprad č. 98114/6619/2025-OSP-LHan zo dňa 29.09.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, mení výrok rozhodnutia mesta Poprad č. 98114/6619/2025-OSP-LHan zo dňa 29.09.2025 takto:

Znenie uvedené vo výroku rozhodnutia:

Strana 5, piaty odsek

„SO 137.1 – Parkovisko/hromadná garáž: Objekt bude realizovaný na pozemku parc. č. 2004/12, k ú. Poprad."

sa mení na znenie:

„SO 137.1 – Parkovisko/hromadná garáž: Objekt bude realizovaný na pozemku parc. č. 2006/12, k ú. Poprad."

Znenie uvedené vo výroku rozhodnutia:

Podmienka č. 8 (strana 3), prvá veta

„Stavebník je povinný doriešiť a odstrániť nezhody v projektovej dokumentácii podľa požiadaviek uvedených v odbornom stanovisku E.I.C., s.r.o., Prešov vydanom pod č. S2025/01517/EIC IO/STA zo dňa 07.05.2025."

sa mení tak, že prvá veta podmienky č. 8 sa vypúšťa.

V ostatnom ostáva výrok nezmenený.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Poprad, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad"), vydalo dňa 29.09.2025 rozhodnutie č. 98114/6619/2025-OSP-LHan, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon") povolilo stavbu „Nové Nábrežie Poprad – stavebné objekty SO 137 Bytový dom J, SO 137 Parkovisko/hromadná garáž" na pozemkoch parc. KN –

C č. 2006/1 a 2006/12, k. ú. Poprad, pre stavebníka NOVÉ NÁBREŽIE, s.r.o., Námestie sv. Egídia 97/42, 058 01 Poprad, IČO: 52 690 385, zast. OSA & partners, s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad, IČO: 50 996 321.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie z nasledovných dôvodov:

- v stavebnom povolení nebol stavebník zaviazaný vybudovať nabíjacie stanice v počte minimálne 30 % z celkového počtu parkovacích miest,
- odvolateľ bol opomenutý v zozname účastníkov konania,
- že pri rekonštrukcii cesty na ulici 29. augusta nebola požadovaná zastávka autobusu ako je uvedené v koordinačnej situácii stavby ako vo variante A, tak aj B v procese EIA,
- stavbu je nutné znížiť na výšku 7 poschodí z dôvodu hraničných hodnôt presvetlenia a zatienenia okolitých stavieb. Rovnako sú prekročené hodnoty hlučnosti podľa akustického posudku,
- stavebník začal s výkopom základov pred podaním žiadosti o stavebné povolenie čo dokazuje vykopaná stavebná jama na mieste budúcej obytnej budovy,
- požaduje vybudovanie dažďových záhrad s rozlohou min. 30 m^2.

V dobrej viere žiada, aby bolo jeho odvolanie zapracované do stavebného povolenia a brané ako nasmerovanie k spokojnému bývaniu ako súčasných obyvateľov, tak aj budúcich užívateľov bytového domu J a priľahlého parkovacieho domu.

Dňa 20.11.2025 bolo zo stavebného úradu regionálnemu úradu predložené doplnenie odvolania odvolateľa, v ktorom uviedol, že trvá na vyšetrení čiernej stavby a to vykopanej stavebnej jamy, ktorá má rozmery aj umiestnenie totožné s rozmermi a umiestnením SO 137 a je pri nej umiestnený statický vežový žeriav a rozvodná skriňa, čo podľa jeho názoru dokazuje, že táto jama nie je náhodná po odstránení stavby tak, ako uvádza zástupca investora. Ďalej žiada doplniť do stavebného povolenia údaj o tom aké a koľko vzrastlých stromov a kríkov má byť vysadených v okolí navrhovaných stavieb, aby bola splnená podmienka biodiverzity a rozšíriť stavebné povolenie o stavbu verejného osvetlenia s teplotou svetla pod 2700 K s obmedzením vyžarovania modrého svetla. Opätovne žiada o zníženie navrhovanej stavby na 7 poschodí a vybudovanie dažďovej záhrady. Prílohou podania sú podľa odvolateľa dokumenty, ktoré poukazujú na nesúlad vydaných rozhodnutí, ktoré tvoria prekážku vydaniu stavebného povolenia.

Stavebný úrad listom č. 102129/6619/2025-OSP-LHan zo dňa 20.10.2025 podľa § 56 správneho poriadku oboznámil účastníkov konania s podaným odvolaním a na vyjadrenie k jeho obsahu určil lehotu 7 dní odo dňa jeho doručenia.

Predložený spisový materiál obsahuje zápisnicu z prejednania podaného odvolania, podľa ktorej zodpovedný projektant odvolateľovi vysvetlil riešenie v projektovej dokumentácii na uvedenú stavbu, ktorý vysvetleniu porozumel podľa bodov odvolania, okrem námietok týkajúcich sa svetelnosti, prašnosti, hlučnosti, zatienenia a zmeny počtu parkovacích miest.

Súčasťou spisového materiálu je aj email stavebného dozora, ktorým sa vyjadril k bodu odvolania týkajúceho sa začatia výkopových prác, pričom uviedol, že vedľa Bytového domu I sa nachádzala súvislá betónová plocha, ktorá počas búracích prác nebola odstránená, nakoľko sa na jej mieste nachádzala skládka recyklovaného materiálu. Zhotoviteľ stavebných práv spoločnosť GMT projekt, spol. s r.o. rozhodol o vybratí tejto plochy a príprave vybúraného materiálu na recykláciu špecializovanou firmou, ktorá bola objednaná na mesiac júl 2025. Pri odstraňovaní betónovej plochy zistili, že pod uvedenou spevnenou plochou sa nachádzajú železobetónové základové pätky a staré zabetónované potrubie, ktoré bolo tiež potrebné odstrániť. Po odstránení vyššie uvedeného ostala jama, ktorá z dôvodu ekonomickej efektívnosti nebola zasypaná. Zakladanie Bytového domu J bude realizované na ihlanových baranených pilótach, ktoré nie sú priestorovo vytýčené a ktoré sa

nenachádzajú na stavenisku. Búracie práce boli uskutočňované na základe rozhodnutia mesta Poprad č. 52127/3311/2020-OSP-Bp zo dňa 19.05.2020.

V spisovom materiály sa ďalej nachádza aj vyjadrenie splnomocneného zástupcu stavebníka, ktorým sa vyjadruje ku každej námietke jednotlivo a záverom uvádza, že zo strany odvolateľa ide o účelové snahy o zdržanie vydania stavebného povolenia a zmarenie výstavby v území.

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

Dňa 17.12.2025 bolo na odvolací orgán doručené podanie spoločnosti OSA & partners, s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad, IČO: 50 996 321, prílohou ktorej bola projektová dokumentácia upravená tak, aby bola v súlade s odborným stanoviskom E.I.C., s.r.o., Prešov vydanom pod č. S2025/01517/EIC IO/STA zo dňa 07.05.2025.

Regionálny úrad účastníkov konania v súlade s § 33 ods. 1 a 2 správneho poriadku o tomto novom podklade pre rozhodnutie upovedomil listom č. 20896/2025-15.1.2/83164 zo dňa 22.12.2025 a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu v lehote 5 dní odo dňa jeho doručenia vyjadrili.

K novému podkladu pre vydanie rozhodnutia sa nikto nevyjadril.

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

Dňa 27.06.2025 podal stavebník Nové Nábrežie, s.r.o., Nám. sv. Egídia 97/42, 058 01 Poprad, IČO: 52 690 385, zast. spoločnosťou OSA & partners, s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad, IČO: 50 996 321, na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu SO 137 Bytový dom J, SO 137.1 Parkovisko (garáž), spolu s dokladom o zaplatení správneho poplatku, stanoviskami a vyjadreniami dotknutých orgánov a projektovou dokumentáciou.

Dňa 25.07.2025 stavebný úrad výzvou č. 89925/6619/2025-OSP-LHan stavebníka vyzval, aby v lehote 30 dní odo dňa jej doručenia doplnil podanú žiadosť o vydanie stavebného povolenia o súhlasné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Poprade ku projektovej dokumentácii stavby a o vyjadrenie spoločnosti Orange Slovensko, a.s. a Slovanet, a.s.

Stavebný úrad rozhodnutím zároveň konanie prerušil a stavebníka upozornil na následky nedoloženia vyššie uvedených podkladov.

Dňa 29.07.2025 stavebník predložil vyjadrenie Slovanet, a.s. a vyjadrenie Orange, a.s. a dňa 18.08.2025 stanovisko Hasičského a záchranného zboru v Poprade.

Predložený spisový materiál obsahuje odborné stanovisko oprávnenej právnickej osoby E.I.C., s.r.o. Prešov č. S2025/01517/EIC IO/STA zo dňa 07.05.2025; stanovisko Obvodného banského úradu v Košiciach OBUKE_1158-2953/2025 zo dňa 03.09.2025; stanovisko Hasičského a záchranného zboru v Poprade č. ORHZ-PP1-2025/000662-002 zo dňa 13.08.2025; vyjadrenie Dopravného úradu č. 24002/2025/ROP-002-P/68439 zo dňa 22.08.2025; záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu č. KPUPO-2021/20930-2/85242/Lk zo dňa 14.10.2021; vyjadrenie SPP – distribúcie, a.s. č. TD/NS/0391/2025/Gá zo dňa 28.05.2025; záväzné stanovisko Okresného úradu Poprad, odboru krízového riadenia č. OU-PP-OKR-2022/003553-127 zo dňa 05.08.2022; vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 12081/2025 12285/2025 zo dňa 14.05.2025; vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2021/017914-003 zo dňa 04.11.2021; stanovisko Ministerstva vnútra SR, centrum podpory Prešov č. CPPO-OTI-2022/000871-495 zo dňa 28.07.2022; vyjadrenie Mesta Poprad č. 70235/2305/22-42/SPP/PFab zo dňa 19.09.2022;

vyjadrenie Popradskej energetickej spoločnosti č. 571/2022 zo dňa 01.08.2022 a č. 672/2022 zo dňa 23.09.2022; vyjadrenie ANTIK telecom č. 787/4/2025 zo dňa 28.04.2025 predĺženie platnosti vyjadrenia SiNET Telecom, s.r.o. zo dňa 08.04.2025; Vyjadrenie UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o, č. 4401/2025 zo dňa 08.04.2025, vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612518825 zo dňa 15.07.2025; vyjadrenie Slovanet č. 28262 zo dňa 25.07.2025 a vyjadrenie Orange č. 3730005791 zo dňa 14.07.2025.

Dňa 21.08.2025 stavebný úrad v súlade s ustanovením § 58a ods. 4 stavebného zákona listom č. 93297/6619/2025-OSP-LHan zverejnil kópiu žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Dňa 20.08.2025 stavebný úrad oznámením č. 93263/6619/2025-OSP-LHan účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie stavebného konania a podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a na vyjadrenie k podanej žiadosti určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa jeho doručenia.

Následne dňa 29.09.2025 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 98114/6619/2025-OSP-LHan, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon") povolil stavbu „Nové Nábrežie Poprad – stavebné objekty SO 137 Bytový dom J, SO 137 Parkovisko/hromadná garáž" na pozemkoch parc. KN – C č. 2006/1 a 2006/12, k. ú. Poprad, pre stavebníka NOVÉ NÁBREŽIE, s.r.o., Námestie sv. Egídia 97/42, 058 01 Poprad, IČO: 52 690 385, zast. OSA & partners, s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad, IČO: 50 996 321, s odôvodnením, že projektová dokumentácia spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a bolo zistené, že stavba zodpovedá z hľadísk starostlivosti o životné prostredie, resp. týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje, uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

K postupu stavebného úradu uvádzame:

Podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby, b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka, c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.*

Podľa § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z., *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon") a jeho vykonávacie vyhlášky.

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

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa § 10 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., *stavebné povolenie okrem všeobecných náležitostí obsahuje parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje.*

Stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia nesprávne uviedol, že stavebný objekt SO 137.1 – Parkovisko/hromadná garáž bude umiestnený na pozemku parc. č. 2004/12, k ú. Poprad. Z podkladov pre vydanie rozhodnutia, ako aj z právoplatného územného rozhodnutia č. 13210/1932/2022-OSP-LHan zo dňa 27.04.2022, ktorým bola predmetná stavba umiestnená vyplýva, že stavebný objekt SO 137.1 má byť umiestnený na pozemku parc. KN – C č. 2006/12, k. ú. Poprad. Aj napriek skutočnosti, že v danom prípade ide o zrejmú chybu v písaní pri vyhotovovaní písomného rozhodnutia, ktorú môže správny orgán v zmysle § 47 ods. 6 správneho poriadku opraviť kedykoľvek, odvolací orgán zhojil túto vadu prostredníctvom zmeny výroku rozhodnutia podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.

Podľa § 54 stavebného zákona, *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.*

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Stavebný úrad v podmienke č. 8 napadnutého rozhodnutia stavebníka zaviazal doriešiť a odstrániť nezhody v projektovej dokumentácii podľa požiadaviek uvedených v odbornom stanovisku E.I.C., s.r.o. Prešov. Odvolací orgán má za to, že takýto postup je v rozpore s ustanovením § 54 stavebného zákona, keďže z formulácie predmetnej podmienky stavebného povolenia vyplýva, že stavebníka navádza k zmene projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní. Stavbu možno uskutočňovať až na základe právoplatného stavebného povolenia, podkladom ktorého je projektová dokumentácia. Podľa názoru odvolacieho orgánu je jej zmena, a to v akomkoľvek rozsahu, po tom čo rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť neprípustná, keďže to, či je navrhovanú stavbu možné uskutočniť posudzuje stavebný úrad v stavebnom konaní práve na podklade predloženej projektovej dokumentácie.

V súvislosti so zásadou dvojinštančnosti konania odvolací orgán uvádza, že v zmysle ustanovení správneho poriadku odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním na prvom stupni. Správny poriadok kladie veľký dôraz na uplatnenie zásady materiálnej pravdy a nekladie žiadne prekážky na jej uplatnenie ani v rámci odvolacieho konania. Správny poriadok ani zákon nekladú žiadne obmedzenia pre rozsah či prostriedky dokazovania.

V odvolacom konaní stavebník predložil odvolaciemu orgánu projektovú dokumentáciu, ktorú zmenil tak, že je v súlade s odborným stanoviskom E.I.C., s.r.o. Prešov č. S2025/01517/EIC IO/STA zo dňa 07.05.2025.

Z dikcie ustanovenia § 59 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku je zrejmé, že odvolací orgán má rozsiahle oprávnenia nielen čo do rozsahu prieskumnej činnosti, ale aj vo vzťahu k spôsobu rozhodnutia o odvolaní. V odvolacom konaní je odvolací orgán ten, ktorý v tomto konaní rozhoduje a konanie vedie a zároveň určuje, akým spôsobom bude konanie prebiehať, preto akceptoval projektovú dokumentáciu, ktorou stavebník odstránil nezhody s odborným stanoviskom E.I.C., s.r.o., čím došlo k zhojeniu rozporu v predložených stanoviskách dotknutých orgánov, a teda k odstráneniu vady vzniknutej v stavebnom konaní. Odvolací orgán tak postupoval v zmysle zásady hospodárnosti správneho konania, ktorá sa premieta aj do konaní podľa stavebného zákona, keďže vrátenie veci správnemu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie, by bolo v rozpore s touto zásadou a výsledkom nového prejednania veci (po doložení tohto podkladu) by nebolo rozhodnutie s iným obsahom.

Zároveň odvolací orgán pro futuro upozorňuje stavebný úrad, že jeho povinnosťou je akýkoľvek nedostatok podanej žiadosti riešiť v priebehu konania jeho prerušením a vyzvaním stavebníka na doplnenie, resp. úpravou žiadosti a jej podkladov.

K námietke týkajúcej sa vybudovania nabíjacích staníc v počte minimálne 30% uvádzame:

Podľa projektovej dokumentácie predloženej v stavebnom konaním, ktorá bola vypracovaná v súlade zo záverečným stanoviskom Ministerstva životného prostredia SR, sekciou posudzovania vplyvov na životné prostredie č. 3845/2021-1.7/mš zo dňa 11.08.2021, právoplatným dňa 17.09.2021 v časti PD Zapracovanie odporúčaných podmienok zo záverečného stanoviska bod 6. Odporúčaných podmienok zo ZS je potrebné vzhľadom na predikcie využívania elektromobilov (2030, 2050) preukázať v projekte predloženom do ďalších stupňov povoľovacích konaní také technické riešenie výstavby parkovacích miest, ktoré umožní postupnú konverziu na parkovacie miesta pre elektromobily, navrhnúť vhodnú infraštruktúru min. pre rozsah 30% parkovacích miest a 10% z navrhovaných 883 parkovacích miest vybudovať ako parkoviská pre elektromobily.

Uvedená požiadavka predikcie bola zahrnutá v dokumentácii pre stavebné povolenie vedenia VN, NN, trafostaníc a VO s napojením nabíjacích staníc pre elektromobily, riešenie v SO 507 – NN vedenie pre elektromobilitu, rovnako sa navrhuje pripojenie na nabíjanie elektromobilov pre parkovacích miestach pod bytovým domom (Príprava pre elektomobilitu bude realizovaná káblovými žľabmi v priestoroch garáží. Žľaby budú ukončené pri rozvádzači „NAB", kde je rezervovaný priestor pre osadenie riadiaceho systému a prvkov pre napájanie nabíjacích staníc.)

Podmienka vybudovania 10 % parkovacích miest vybudovať ako parkoviská pre elektromobily bola splnená pri skolaudovaných bytových domoch A – H. rovnako pri ostatných bytových domoch bude zabezpečený dostatočný počet parkovísk s možným napojením na elektronabíjanie.

K námietke týkajúcej sa toho, že odvolateľ bol opomenutý v zozname účastníkov konania uvádzame:

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona, *pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona, *stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

V danom prípade stavebný úrad, vzhľadom na rozsah okruhu účastníkov konania určil, že v konaní bude písomnosti v konaní doručovať verejnou vyhláškou. Z rozdeľovníka jednotlivých písomností je zrejmé, že stavebný úrad ich účastníkom konania oznamoval verejnou vyhláškou – vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Poprad a jednotlivo dotknutým orgánom.

K námietke týkajúcej sa rekonštrukcie cesty a požiadavke vybudovania zastávky, doplnenia množstva a druhov vzrastlých kríkov a stromov a doplnenia osvetlenia uvádzame:

Konania podľa stavebného zákona sú návrhovými konaniami, stavebný úrad teda v konaní posudzuje a rozhoduje o predmete konania. Predmetom konania je v danom prípade posúdenie možnosti uskutočnenia stavby stavebných objektov SO 137 Bytový dom J a SO 137.1 Parkovisko (garáž).

V prípade, že by stavebný úrad rozhodol o povinnosti stavebníka vybudovať zastávku, prípadne by ho zaviazal k uskutočneniu osvetlenia, urobil by tak nad rámec podanej žiadosti. Disponovať s podanou žiadosťou môže výlučne stavebník.

K časti námietky týkajúcej sa doplnenia druhov a počtu drevín, ktoré by mal stavebník vysadiť uvádzame, že záujmy ochrany životného prostredia v konaniach podľa stavebného zákona sú hájené prostredníctvom príslušného dotknutého orgánu, ktorý sa k predlženému návrhu vyjadruje. Požiadavky jednotlivých dotknutých orgánov je stavebný úrad povinný zapracovať do podmienok stavebného povolenia.

Z vyjadrení dotknutých orgánov predložených v konaní požiadavka určenia počtu a druhu drevín na výsadbu nevyplýva, preto stavebný úrad nemohol stavebníka touto požiadavkou zaviazať.

K námietke týkajúcej sa zníženia výšky navrhovaného bytového domu na výšku sedem poschodí uvádzame a k požiadavke vybudovania dažďovej záhrady:

Podľa § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia.*

Podaniu žiadosti o stavebné povolenie predchádzalo vydanie územného rozhodnutia č. 13210/1932/2022-OSP-LHan zo dňa 27.04.2022, právoplatné dňa 27.05.2022, ktorým bol okrem iného umiestnený aj SO 137 Bytový dom J na pozemku parc. KN – C č. 2006/1, k. ú. Poprad, o pôdorysných rozmeroch 21,60 m x 48,06 m je navrhnutý s ôsmimi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia s plochou zelenou strechou. Maximálna výška stavby bude 27,5 m od ±0,000 = úroveň 1. NP objektu.

Pre potreby územného konania o umiestnení stavby bol vypracovaný svetlo-technický posudok – Predikcia vonkajšieho tienenia a času preslnenia okolitých rodinných a bytových domov z júla 2020 vypracovaný Ing. Richardom Drahošom. PhD., so záverom, cit.: *„že na základe predikcie vonkajšieho tienenia kritických osvetľovaných otvorov dotknutých okolitých budov na bývanie navrhovanou novostavbou sa konštatuje, že vplyvom stavebných objektov novostavby sa v kontrolných bodoch neprekračuje ekvivalentný uhol tienenia α_e=30°, tzn. Sú splnené požiadavky čl. 4.4 STN 73 0580-1/ZMENA 2:2000 [5]. na základe predikcie času (trvania) preslnenia kritických osvetľovacích otvorovo dotknutých okolitých budov na bývanie navrhovanou novostavbou sa konštatuje, že po jej realizácii čas preslnenia obytných miestností existujúcich budov na bývanie spĺňa požiadavky normy STN 73 4301:2005 [3] aspoň na 1,5 hodinové preslnenie obytnej miestnosti*“.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že námietky týkajúce sa podlažnosti navrhovanej stavby, prípadne vybudovania dažďovej záhrady bolo potrebné uplatniť v predchádzajúcom územnom konaní.

K námietke týkajúcej sa začatých stavebných prác uvádzame:

Podľa § 71 ods. 1 zákona č. 25/2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), *štátnym stavebným dohľadom sa zabezpečuje ochrana verejného záujmu vo výstavbe pri uskutočňovaní stavebných prác, pri užívaní stavby a pri odstraňovaní stavby.*

Podľa § 14 ods. 2 písm. a) zákona 25/2025, *regionálny úrad ako stavebný inšpektorát vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách.*

Podľa § 54 stavebného zákona, *stavby ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona, *stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.*

Z uvedených ustanovení stavebného zákona vyplýva, že stavbu možno uskutočniť až na základe právoplatného stavebného povolenia. Následkom nesplnenia tejto povinnosti stavebníka je zastavenie stavebného konania.

Preukázanie namietanej skutočnosti je v pôsobnosti stavebného úradu, ktorému sú pomery v území známe z úradnej činnosti, prípadne v pôsobnosti regionálneho úradu ako stavebného inšpektorátu, v ktorého pôsobnosti je výkon štátneho stavebného dohľadu.

Odvolací orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s dôvodmi odvolania proti rozhodnutiu stavebného úradu, po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, vychádzajúc z ustanovení na vec sa vzťahujúcich uvádza, že nezistil relevantný dôvod na to, aby sa odchýlil od právnych záverov obsiahnutých v napadnutom rozhodnutí stavebného úradu, preto odvolací orgán považuje právne posúdenie veci stavebným úradom za správne.

Podľa prvej vety § 47 ods. 2 správneho poriadku, *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania.*

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Zmena rozhodnutia je potrebná vždy, keď prvostupňový orgán nesprávne použil hmotnoprávny predpis, prípadne oprel svoje rozhodnutie o nedostatočne zistený stav veci alebo ide o nepresnosť a chyby v písaní pri vyhotovovaní výroku rozhodnutia. Zmena rozhodnutia spočíva v zmene jeho výroku.

Výrok rozhodnutia má byť jasný, stručný a určitý s obsahovými náležitosťami tak, ako to ukladá § 47 ods. 2 správneho poriadku. Správny poriadok ustanovuje povinné obsahové náležitosti výroku, vždy je potrebné uviesť úplné ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo.

Nakoľko v odvolacom konaní, pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že vo výroku meritórneho rozhodnutia stavebný úrad nesprávne uviedol číslo parcely, na ktorej má byť umiestnený stavebný objekt SO 137.1 a stavebníka nad rámec zákona v podmienke č. 8 zaviazal zmenou projektovej dokumentácie, s poukazom na vyššie uvedené zásady správneho konania, odvolací orgán v rámci odvolacieho konania považoval za nevyhnutné zistené vady v odvolacom konaní odstrániť a preto zmenil výrok napadnutého rozhodnutia v zmysle § 59 ods. 2 správneho poriadku, keďže toto pochybenie s dôrazom na zásadu hospodárnosti konania nie je dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia a nemá ani vplyv na predchádzajúce konanie, ani na výsledok rozhodnutia vo veci.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku, *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

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

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku, *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

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

Zásada materiálnej pravdy vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez

ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Stavebný úrad pri vydávaní napadnutého rozhodnutia vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci tak, ako to ukladá § 46 zákona o správnom konaní, zabezpečil si všetky doklady a stanoviská potrebné pre rozhodnutie vo veci, čo mu umožnilo vo veci rozhodnúť.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo nezistil také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zmenené alebo zrušené.

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

P o u č e n i e:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 6 ods. 1 v spojení s § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Poprad a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: 19. 01. 2026 ..... Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis: Pečiatka, podpis:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
-5-

Na vedomie (bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia)

01. OSA & partners, s.r.o., Kuzmányho 5100/3, 058 01 Poprad
02. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
03. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad
04. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
05. Okresný úrad Poprad, odbor krízového riadenia Nábrežie Jana Pavla II. 16, 058 44 Poprad
06. Obvodný banský úrad v Košiciach, Timonova 23, 040 01 Košice

07. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
08. Dopravný úrad, divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
09. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
10. Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Hraničná 662/17, 058 89 Poprad
11. SPP – distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, 821 01 Bratislava
12. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. Ministerstvo obrany SR, agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
14. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, Štúrova 7, 080 01 Prešov
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s. r. o., Ševčenkova 36, P. O. BOX 216, 850 00 Bratislava
16. Slovanet, a. s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2
17. ORANGE Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
18. Popradská energetická spoločnosť, s. r. o., Široká 4285, 058 01 Poprad
19. ANTIK Telecom, s. r. o., Čárskeho 10, 040 01 Košice
20. Mesto Poprad, Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 42 Poprad -oddelenie majetkové, oddelenie územného plánu a dopravy, oddelenie životného prostredia
21. E.I.C. Engineering inspection company s.r.o., Volgogradská 8921/13, 080 01 Prešov
22. Mesto Poprad, stavebný úrad, Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad – spolu so spisovým materiálom po nadobudnutí právoplatnosti

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o odvolaní
Identifikátor:	14249/3422/2026/15.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	JUDr. Elena Kahancová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	19.01.2026 11:22:12 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	19.01.2026 10:23:05 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 14249/3422/2026/15.1.2	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	JUDr. Daniela Kundeková
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	19.01.2026
Podpis a pečiatka:	