



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

Nitra, 01.07.2026
Číslo reg. spisu: 20828/2026-19.1.2.
52436/2026

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra, ako správny orgán príslušný podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) v spojení s § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej „zákon č. 25/2025 Z.z.“) a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe samostatných odvolaní účastníkov konania spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava, IČO: 51 440 105 a Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 841 01 Bratislava, IČO: 31 820 174, preskúmal podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie mesta Nitra č. SP 17810/2025-010-Ing.Sá zo dňa 09.01.2026 v odvolacom konaní, a takto

r o z h o d o l :

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku samostatné odvolania účastníkov konania spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava, IČO: 51 440 105 a Združenia domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 841 01 Bratislava, IČO: 31 820 174 **z a m i e t a** a rozhodnutie mesta Nitra č. SP 17810/2025-010-Ing.Sá zo dňa 09.01.2026 **p o t v r d z u j e**.

Odôvodnenie

Mesto Nitra, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad (ďalej „stavebný úrad“), vydalo rozhodnutie č. SP 17810/2025-010-Ing.Sá zo dňa 09.01.2026, ktorým povolilo stavbu **„OBYTNÁ ZÓNA POD BORINOU“** v rozsahu stavebných objektov SO 1 Bytový dom, SO 1.01 BD BLOK A1, SO 1.02 BD BLOK B1, SO 1.03 BD BLOK B2, SO 1.04 BD BLOK C1, SO 4 NN rozvody, SO 4.01 Vonkajšie areálové NN rozvody, SO 4.09 Areálový rozvod verejného osvetlenia, SO 8 Oporné múry, SO 9 Sadové terénne úpravy, SO 10 Drobná architektúra, preliezky, mestský mobiliár a v rozsahu prevádzkových súborov PS 1 Výtťahy, PS 1.01 Výtťahy pre SO 1.01. – Blok A1, PS 1.02 Výtťahy pre SO 1.02 – Blok B1, PS 1.03 Výtťahy pre SO 1.03 – Blok B2, PS 1.04 Výtťahy pre SO 1.04 – Blok C1, PS 5 Rozvod tepla a zdroje tepla a chladu, PS 5.01 Rozvod tepla z centrálnej kotolne, PS 5.02 Zdroj tepla a chladu – Blok A1, PS 5.03 Zdroj tepla a chladu – Blok B1 a C1, PS 5.04 Zdroj tepla a chladu – Blok B2, PS 5.05 Meranie a regulácia zdrojov tepla a chladu, na pozemkoch parc.č. KN-C 7730, 7740/2, 7740/9, k.ú. Nitra (ďalej „stavba“), stavebníkov spoločnosti Pod Borinou, s.r.o., so sídlom

Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava, IČO: 51 440 105, zast. Ing. Ingrid Moravcovou, Baničova 1, 949 01 Nitra (ďalej „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podali v zákonom stanovenej lehote samostatné odvolania účastníci konania stavebník (ďalej „odvolateľ 1“) a Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 841 01 Bratislava, IČO: 31 820 174 (ďalej „odvolateľ 2“).

Odvolateľ 1 v odvolaní namietal existenciu neprípustných a nezákonných podmienok obsiahnutých v záväznom stanovisku mesta Nitra, Mestský úrad, odbor dopravy, č.j. OD 5188/8/2022 zo dňa 06.2.2024, a to *in concreto* v bodoch rozhodnutia (stavebného povolenia) 3.19.3, 3.19.4, 3.19.7, 3.19.10, 3.19.13. Ďalej v odvolaní uviedol, že v súčasnosti neexistuje dohoda medzi ním a mestom Nitra o realizácii investičnej činnosti na okružnej križovatke. Namietal, že určené podmienky sú v rozpore so zápisnicou z pracovného stretnutia zo dňa 4. 5. 2022 (bod 1.6), kde bolo dohodnuté, že stavebník nebude zaviazaný k realizácii vyvolanej investície. Tento postup úradu považuje za porušenie princípu legitímnych očakávaní. Záväzné stanovisko *sine iusta causa* definuje potenciálne stavebné práce na okružnej križovatke, ako tzv. vyvolanú investíciu podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách. Záväzné stanovisko určuje podmienky realizácie okružnej križovatky, hoci táto nie je predmetom povoľovania v rámci predmetného stavebného konania a podmieňuje kolaudáciu povoľovaných objektov kolaudáciou objektu, ktorý nie je súčasťou objektovej skladby uvedenej v žiadosti. Nejde pritom o situáciu, v ktorej by správny orgán rozhodoval *ex offio* a bol oprávnený nariadiť stavebné práce, ako je tomu napr. podľa § 86 a § 87 zákona č. 50/1976 Zb.

Odvolateľ 1 namietal bod 3.19.10, podľa ktorého má v prípade nezrealizovania mimoúrovňového križovania mestom Nitra do roku 2044 hľadať dopravné riešenia opakovane súkromný investor, čo považuje za nezákonné prenášanie budúcich záväzkov samosprávy na súkromný subjekt.

Odvolateľ 1 na záver explicitne žiada odvolací orgán, aby vyvolal proces podľa § 140b ods. 7 stavebného zákona, predložil stanovisko dopravy nadriadenému orgánu na preskúmanie a následne tieto podmienky zo stavebného povolenia vypustil.

Odvolateľ 2 v odvolaní namietal, že stavebný úrad v rozpore s § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „zákon č. 24/2006 Z.z.“) nezačlenil do textu stavebného povolenia záväzné podmienky a opatrenia určené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania. Ďalej námietky smerovali voči formulácii záväzného stanoviska Okresného úradu Nitra, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-NR-OSZP3-2025/062164-002 zo dňa 04.12.2025 a námietky týkajúcej sa namietanej nejasnosti rozsahu aplikácie zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (starý stavebný zákon) a zákona č. 25/2025 Z. z. (nový stavebný zákon), ako aj požiadavku na aplikáciu § 54 a § 52 ods. 7 nového stavebného zákona. Ďalej odvolateľ 2 namietal, že odvolaniami napadnuté rozhodnutie nevychádza z dostatočne spoľahlivo zisteného skutkového stavu v rozpore s § 46 správneho poriadku a k požiadavke, aby odvolací orgán vecne a právne preskúmal záväzné stanovisko dotknutého orgánu EIA.

Stavebný úrad o podaných odvolaniach nerozhodol, ale podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. SP 17810/2025-016-Ing.Sá zo dňa 09.03.2026 odstúpil spisový materiál na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra na odvolacie konanie.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „odvolací orgán“) preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie a celý spisový materiál a zistil nasledovné:

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

Dňa 30.09.2025 podal stavebník na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie stavby.

Stavebný úrad listom č. SP 17810/2025-006-Ing.Sá zo dňa 28.11.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. Stavebný úrad účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia s poučením o tom, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote mali možnosť oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány.

Dňa 05.12.2025 Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, Bratislava, ako dotknutý orgán doručil stavebnému úradu záväzné stanovisko č. 31526/2025/ROP-003-P/93246 zo dňa 04.12.2025, v ktorom určil podmienky a žiadal o ich zapracovanie do stavebného povolenia.

Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie listom č. OU-NR-OSZP3-2025/062164-002 zo dňa 04.12.2025 doručil stavebnému úradu záväzné stanovisko, v ktorom uviedol, že k navrhovanej činnosti bolo vydané rozhodnutie príslušného orgánu v zisťovacom konaní č. OU-NR-OSZP3-2019/022708-F42 zo dňa 09.09.2019 (právoplatné dňa 10.10.2019). Okresný úrad na základe predložených dokumentov preskúmal súlad uvedených dokumentov s podmienkami rozhodnutia zo zisťovacieho konania, pričom nezistil taký rozpor aby vydal negatívne záväzné stanovisko k stavebnému konaniu.

Dňa 09.01.2026 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SP 17810/2025-010-Ing.Sá, ktorým povolil stavbu.

Odvolačný orgán po preskúmaní odvolaniami napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu k postupu stavebného úradu uvádza:

Podľa § 12 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z.z. regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.

Podľa § 84 ods. 5 č. 25/2025 Z.z. ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

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 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa § 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 § 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 osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

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

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

Podľa § 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie vydané 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.

Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, čím vyjadruje účel a zmysel celého správneho konania. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických osôb alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku.

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že preskúmanie zákonnosti prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutkový stav veci. Odvolací orgán taktiež preverí, či prvostupňový správny orgán na zistený skutkový stav správne použil platné hmotnoprávne predpisy. Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétného napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Odvolací orgán po preskúmaní odvolaniami napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, nezistil dôvody, ktoré by viedli k zmene alebo k zrušeniu stavebného povolenia a odvolania vo výroku rozhodnutia zamietol.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj dôvodom odvolaní odvolací orgán uvádza:

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 § 59 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania sú: a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad na posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa ustanovenia § 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 neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,
- e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

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

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie

bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 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 § 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.

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Stanoviská dotknutých orgánov sú pre stavebný úrad záväzné, je povinný ich rešpektovať, vychádzať z nich a bez ich zosúladenia nemôže vo veci rozhodnúť.

Podľa § 140b ods. 7 stavebného zákona ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší najviac na 30 dní a v odôvodnených prípadoch najviac na 60 dní 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.

Nakoľko námietka odvolateľa 1 smerovala k obsahu záväzného stanoviska mesta Nitra, odboru dopravy č. OD-5188/8/2022 zo dňa 06.02.2024, odvolací orgán v súlade s § 140b ods. 7 stavebného zákona požiadal o preskúmanie tohto stanoviska mesto Nitra, odbor dopravy listom č. 20828/2026-19.1.2.; 24353/2026 zo dňa 26.03.2026 a konanie rozhodnutím č. 20828/2026-19.1.2.; 24428/2026 zo dňa 26.03.2026 prerušil.

Mesto Nitra, odbor dopravy vydalo stanovisko č. OD 5691/2026 zo dňa 13.04.2026, v ktorom uviedlo, že po preskúmaní obsahu odvolania a súvisiacich podkladov, že naďalej trvá na vydanom záväznom stanovisku č. OD-5188/8/2022, OD-21959/2023 zo dňa 06.02.2024, ako aj na predchádzajúcich stanoviskách vydaných v predmetnej veci. Uvedené stanovisko bolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), na základe riadne posúdenej projektovej dokumentácie, stanovísk dotknutých orgánov a s prihliadnutím na bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky. Zároveň odbor dopravy ďalej uviedol, že podmienky definované v záväznom stanovisku vychádzajú z odborných posúdení, vrátane stanoviska Krajského dopravného inšpektorátu v Nitre a požiadaviek Strediska mestských služieb, pričom ich cieľom je zabezpečiť ochranu dotknutých komunikácií, bezpečnosť dopravy a koordináciu s plánovanými investičnými zámermi mesta.

Následne odvolací orgán listom č. 20828/2026-19.1.2.; 30993/2026 zo dňa 21.04.2026 požiadal Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska.

Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií listom č. OU-NR-OCDPK-2026/025040-004 zo dňa 06.05.2026 potvrdil správnosť záväzného stanoviska mesta Nitra č. OD-5188/8/2022, OD-21959/2023 zo dňa 06.02.2024.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Odvolací orgán listom č. 20828/2026-19.1.2.; 36099/2026 zo dňa 11.05.2026 oznámil účastníkom konania (§ 33 ods. 2 správny poriadok), že v odvolacom konaní bolo do spisového materiálu doplnené stanovisko mesta Nitra, odboru dopravy č. OD 5691/2026-Ing.Mr zo dňa 13.04.2026, ktorým bolo potvrdené stanovisko mesta Nitra, odboru dopravy č. OD 5188/8/2022, OD- 21959/2023 zo dňa 06.02.2024 a stanovisko Okresného úradu Nitra, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ktorým bolo potvrdené stanovisko mesta Nitra, odboru dopravy a zároveň ich vyzval, že sa k uvedenému dokladu môžu vyjadriť v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Dňa 14.05.2026 zástupcovia stavebníka nahliadli do spisu, pričom im boli poskytnuté kópie stanovísk mesta Nitra a Okresného úradu Nitra, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií. O tomto úkone bol vyhotovený úradný záznam.

V určenej lehote sa vyjadril stavebník – odvolateľ 1, ktorý v podaní uviedol, že mesto Nitra, odbor dopravy, ako aj jeho nadriadený dotknutý orgán sa v stanoviskách vôbec nevysporiadali s predloženým právnym rozborom (Právnická fakulta Univerzity Mateja Bela) ani s odborným dopravným-inžinierskym posudkom. Oba správne orgány iba mechanicky potvrdili svoje predchádzajúce závery, čím porušili povinnosť posudzovať podania podľa ich obsahu a prihliadať na skutočný účel zákona. Keďže záväzné stanovisko nie je samostatným rozhodnutím, voči ktorému sa dá priamo odvolať, ustanovenie § 140b slúži ako jediný zákonný nástroj na jeho vecnú revíziu v rámci odvolacieho konania. Účastník konania má právo namietat' nielen nezákonnosť postupu (právna rovina), ale aj nesprávnosť technických posúdení a výpočtov (odborne vecná rovina). Záverom navrhol, aby odvolací orgán sám vecne vyhodnotil skutkový a právny stav a rozhodol, tak že napadnuté rozhodnutie zmení a vylúči z neho predmetné ustanovenia o povinnosti realizovať vyvolanú úpravu.

Odvolací stavebný orgán dáva odvolateľovi 1 za pravdu v tvrdení, že predmetná okružná križovatka nie je súčasťou objektivej skladby uvedenej v žiadosti o stavebné povolenie a nie je predmetom tohto stavebného konania. Stavebný úrad v konaní rozhoduje na základe dispozičnej zásady a je viazaný rozsahom podanej žiadosti.

Odvolací orgán však zároveň zdôrazňuje, že podmienky realizácie tejto okružnej križovatky boli do prvostupňového rozhodnutia prevzaté *ex lege* zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu – mesta Nitra, Odboru dopravy č. OD-5188/8/2022, OD-21959/2023 zo dňa 06.02.2024. Toto záväzné stanovisko bolo odvolateľom 1 predložené už v územnom konaní a stavebný úrad jeho podmienky preklopil najskôr do územného rozhodnutia č. SP 16797/2024-011-Ing.Sá zo dňa 20.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.02.2025. Následne (vzhľadom na trvajúcu záväznosť stanoviska a nadväznosť konaní) boli tieto podmienky prevzaté aj do napadnutého stavebného povolenia.

V zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona je obsah záväzného stanoviska pre stavebný úrad záväzný a jeho podmienky nemôže stavebný úrad ani odvolací orgán svojvoľne modifikovať alebo vypúšťať. Keďže odvolateľ 1 tieto podmienky v odvolaní napadol, odvolací orgán postupoval podľa § 140b ods. 7 stavebného zákona a požiadal nadriadený orgán o preskúmanie. Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako nadriadený orgán listom č. OU-NR-OCDPK-2026/025040-004 zo dňa 06.05.2026 predmetné

záväzné stanovisko v celom rozsahu potvrdil, čím deklaroval jeho zákonnosť a vecnú správnosť. Stavebný úrad ani odvolací orgán nie sú oprávnené preskúmať zákonnosť potvrdeného záväzného stanoviska, ani nahrádzať jeho vecné posúdenie vlastným názorom. Z dôvodu absolútnej viazanosti potvrdeným záväzným stanoviskom preto námietkam odvolateľa 1 o ich „nezákonnosti“ nebolo možné vyhovieť.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona sa na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, neprihliada. Nakoľko odvolateľ 1 voči týmto totožným podmienkam v rámci územného konania nepodal odvolanie a územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, stali sa tieto podmienky pre nadväzujúce stavebné konanie záväznými a vecne nepreskúmateľnými. Odvolateľ 1 nemôže v nadväzujúcom stavebnom konaní úspešne namietať tie isté podmienky, ktoré už raz nadobudli právoplatnosť. Akceptovaním požiadavky odvolateľa 1 na ich vypustenie by stavebný úrad vydal stavebné povolenie v rozpore s právoplatným územným rozhodnutím, čím by zaťažil svoje rozhodnutie vadou nezákonnosti.

K poukazovaniu odvolateľa 1 na zápisnicu z pracovného stretnutia zo dňa 04.05.2022 odvolací orgán uvádza, že neformálne zápisnice z pracovných stretnutí nemajú charakter záväzného podkladu v správnom konaní a nemôžu zakladať legitímne očakávania smerujúce k obchádzaniu kogentných noriem cestného zákona a ochrany bezpečnosti cestnej premávky. Rozhodujúcim podkladom zostáva výlučne formálne vydané záväzné stanovisko, ktoré prešlo testom zákonnosti.

Pokiaľ ide o namietanú podmienku bodu 3.19.10 (výhľadové obdobie do roku 2044), táto podmienka bola rovnako súčasťou potvrdeného záväzného stanoviska a vyjadruje koncepčné riešenie dopravy v koordinácii s rozvojom územia, pričom odvolateľ 1 je povinný znášať obmedzenia a povinnosti vyplývajúce z faktu, že ním realizovaná stavba generuje novú dopravu v čase. Z uvedených dôvodov odvolací orgán všetky námietky odvolateľa 1 obsiahnuté v riadnom odvolaní vyhodnotil ako neopodstatnené.

K doplneniu odvolania odvolateľa 1 zo dňa 01.06.2026 odvolací orgán uvádza nasledovné:

K namietanej skutočnosti, že nadriadený orgán (v tomto prípade Okresný úrad Nitra, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií) sa v procese podľa § 140b ods. 7 stavebného zákona nedostatočne vysporiadal s argumentáciou a odbornými posúdeniami odvolateľa 1, odvolací orgán uvádza, že nie je zákonom splnomocnený ani vecne príslušný posudzovať alebo revidovať kvalitu, rozsah či vecnú správnosť odôvodnenia nadriadeného dotknutého orgánu.

V zmysle striktného znenia § 140b ods. 7 stavebného zákona je pre odvolací orgán podstatná výlučne procesná skutočnosť, že nadriadený orgán napadnuté záväzné stanovisko v plnom rozsahu potvrdil. Okamihom tohto potvrdenia sa toto stanovisko stáva pre odvolací orgán *ex lege* záväzným podkladom, z ktorého je povinný vychádzať. Stavebný úrad ani odvolací orgán nedisponujú kontrolnou právomocou voči vecno-odborným záverom nadriadených dotknutých orgánov. Pokiaľ má odvolateľ 1 za to, že nadriadený dotknutý orgán v rámci potvrdzujúceho úkonu pochybil, nepostupoval v súlade so zákonom, alebo opomenul jeho dôkazy, je táto námietka uplatniteľná výlučne v rámci preskúmania zákonnosti finálneho rozhodnutia pred nezávislým správnym súdom. Odvolací orgán preto túto námietku odmieta ako procesne neprípustnú, nakoľko zotrváva v medziach svojej zákonnej viazanosti potvrdeným stanoviskom.

K argumentácii odvolateľa 1 podporenej právnym rozborom Právnickej fakulty Univerzity Mateja Bela a posudkom z odboru dopravného inžinierstva, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Odvolateľ 1 namieta, že prvostupňový aj druhostupňový dotknutý orgán sa s týmito odbornými podkladmi nevysporiadali a ich potvrdzujúce stanoviská sú preto nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Odvolací stavebný orgán v tejto súvislosti zdôrazňuje, že v zmysle

§ 140b ods. 7 stavebného zákona je posúdenie odborných námietok, meraní, výpočtov a právnych výkladov osobitných predpisov (v tomto prípade zákona o pozemných komunikáciách) zverené výlučne vecne príslušnému nadriadenému orgánu štátnej správy na úseku dopravy, a nie stavebnému úradu.

Odvolačný orgán ani stavebný úrad nedisponujú zákonnou právomocou revidovať, cenzurovať alebo vyhlásiť za nezákonný potvrdzujúci akt nadriadeného orgánu dopravy, a to ani v prípade, ak účastník konania predloží oponentské posudky či akademické právne rozbor. Otázka, či uloženie podmienky vybudovania okružnej križovatky napĺňa alebo nenapĺňa znaky vyvolanej úpravy podľa § 18 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), bola definitívne posúdená príslušným nadriadeným orgánom dopravy, ktorý pôvodné záväzné stanovisko potvrdil.

Nad rámec uvedeného odvolací orgán opätovne poukazuje na skutočnosť, že podmienky mesta Nitra, Odboru dopravy boli už súčasťou právoplatného územného rozhodnutia č. SP 16797/2024-011-Ing.Sá zo dňa 20.12.2024. Akékoľvek odborné posudky alebo právne rozbor spochybňujúce vecnú podstatu tejto podmienky (otázku vyvolanej investície) preto mali byť argumentačne uplatnené už v územnom konaní. V štádiu stavebného konania je predkladanie takýchto oponentských podkladov voči právoplatne určeným podmienkam prekludované (oneskorené) a právne bezúčinné.

Pokiaľ sa odvolateľ 1 domnieva, že potvrdzujúci akt trpí vadou nepreskúmateľnosti alebo formalizmu a porušuje jeho právo na spravodlivý proces, tieto námietky smerujú voči zákonnosti postupu orgánu na úseku dopravy, a nie voči postupu stavebného úradu. Stavebný úrad, ako aj odvolací orgán dôsledne aplikovali platné procesné právo, pričom nápravy a vecného preskúmania vzťahu medzi predloženými posudkami a potvrdzujúcim stanoviskom sa odvolateľ 1 môže domáhať výlučne podaním správnej žaloby na príslušnom správnom súde po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Z uvedených dôvodov odvolací stavebný orgán všetky námietky odvolateľa 1 vyhodnotil ako neopodstatnené.

K námietke odvolateľa 2 týkajúcej sa absentujúcich podmienok z procesu EIA, odvolací orgán po podrobnom preskúmaní spisového materiálu a napadnutého rozhodnutia zistil, že táto námietka nie je opodstatnená a odporuje skutkovému stavu. Stavebný úrad v plnom rozsahu rešpektoval § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Predmetné opatrenia a podmienky vyplývajúce z rozhodnutia zo zisťovacieho konania EIA č. 2019/022708-F42 zo dňa 09.09.2019 boli stavebným úradom kompletne preklopené do záväznej výrokovej časti odvolaniami napadnutého rozhodnutia. Konkrétne boli inkorporované do textu podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy (Okresným úradom, odborom starostlivosti o životné prostredie) pod bodmi 3.10.1, 3.10.2. Tým, že sú tieto podmienky priamou súčasťou výroku rozhodnutia, sú pre stavebníka právne záväzné, vynútiteľné a ich dodržanie bude predmetom kolaudačného konania. Tvrdenie odvolateľa 2, že verejnosť bola ukrátená o informácie týkajúce sa ochrany životného prostredia, je preto nepravdivé. Prvostupňové rozhodnutie netrpí vadou nezrozumiteľnosti ani nespôľahlivo zisteného skutkového stavu podľa § 46 správneho poriadku, nakoľko environmentálne limity boli riadne určené. S odkazom na uvedené odvolací orgán námietky odvolateľa 2 v celom rozsahu odmietol.

K námietke odvolateľa 2 voči formulácii záväzného stanoviska Okresného úradu Nitra, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-NR-OSZP3-2025/062164-002 zo dňa 04.12.2025, odvolací orgán uvádza nasledovné: Predmetné záväzné stanovisko dotknutého orgánu je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad záväzným podkladom, ktorého obsahom je viazaný. Dotknutý orgán v ňom jednoznačne konštatoval súlad predloženej dokumentácie s podmienkami rozhodnutia zo zisťovacieho konania a vydal kladné (súhlasné) záväzné stanovisko k stavebnému konaniu. Použitá formulácia, že dotknutý orgán „nezistil taký

závažný rozpor, aby vydal negatívne záväzné stanovisko“, vyjadruje odborné posúdenie príslušného orgánu, ktorý vyhodnotil projektovú dokumentáciu ako akceptovateľnú a plne v súlade s požiadavkami ochrany životného prostredia. Stavebnému úradu neprislúcha prehodnocovať odborné textové formulácie dotknutého orgánu, ak je výsledný výrok stanoviska kladný. Stavebnému úradu, ako povoľujúcemu orgánu neprislúcha v zmysle § 140b stavebného zákona revidovať alebo detailne prehodnocovať sémantickú štylistiku odborných vyjadrení dotknutého orgánu. Ak mal odvolateľ 2 pochybnosti o jednoznačnosti textu stanoviska, mal možnosť uplatniť príslušné námietky v prvostupňovom konaní najneskôr do ústneho pojednávania. Nakoľko tak neurobil, uplatnenie tejto námietky až v odvolaní naráža na koncentračnú zásadu konania podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, pre ktorú odvolací orgán na túto námietku nemôže prihliadať a vyhodnotil ju ako neopodstatnenú.

Odvolací orgán preskúmal námietku odvolateľa 2 týkajúcu sa namietanej nejasnosti rozsahu aplikácie zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (starý stavebný zákon) a zákona č. 25/2025 Z. z. (nový stavebný zákon), ako aj požiadavku na aplikáciu § 54 a § 52 ods. 7 nového stavebného zákona, a vyhodnotil ju ako neopodstatnenú.

Podľa prechodných ustanovení § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. platí explicitné pravidlo, že ak bolo územné rozhodnutie vydané podľa doterajších právnych predpisov, nadväzujúce stavebné konanie sa dokončí podľa doterajších právnych predpisov. Nakoľko územné rozhodnutie v tejto veci nadobudlo právoplatnosť dňa 07.02.2025 (teda pred nadobudnutím účinnosti nového zákona), prvostupňový správny orgán, ako aj odvolací orgán, sú povinní v celom rozsahu postupovať vecne aj procesne podľa zákona č. 50/1976 Zb.

Skutočnosť, že stavebný úrad v texte rozhodnutia uviedol svoje aktuálne kompetenčné zakotvenie, vyplýva z prechodu pôsobnosti na úseku stavebného poriadku k 1. aprílu 2025, avšak táto skutočnosť nijako nezakladá možnosť kombinovať procesné inštitúty starého a nového stavebného zákona. Právny poriadok Slovenskej republiky nepripúšťa tzv. hybridné konania. Z uvedeného dôvodu je aplikácia odvolateľom navrhovaných ustanovení § 52 a § 54 zákona č. 25/2025 Z. z. na riešenie rozporov vylúčená. Pre posúdenie včasnosti podaných námietok odvolateľa 2 zostáva určujúca výlučne koncentračná zásada upravená v § 61 ods. 1 stavebného zákona, ktorú odvolateľ 2 (ako bolo odôvodnené vyššie) zmeškal.

K námietke odvolateľa 2, že napadnuté rozhodnutie nevychádza z dostatočne spoľahlivo zisteného skutkového stavu v rozpore s § 46 správneho poriadku a k požiadavke, aby odvolací orgán vecne a právne preskúmal záväzné stanovisko dotknutého orgánu EIA, odvolací orgán uvádza nasledovné: ustanovenie § 38 zákona č. 24/2006 Z. z. upravuje povinnosť navrhovateľa zabezpečiť súlad projektu a proces vydávania záväzných stanovísk orgánom štátnej správy na úseku životného prostredia. Toto ustanovenie neupravuje procesný postup odvolacieho orgánu a nezakladá odvolaciemu orgánu kompetenciu vecne preskúmať alebo rušiť podmienky tohto stanoviska. Procesný postup pre preskúmanie záväzných stanovísk v odvolacom stavebnom konaní je striktné a výlučne upravený v § 140b ods. 7 stavebného zákona. Aby bol odvolací orgán povinný a oprávnený tento mechanizmus aktivovať a konanie prerušiť, odvolateľ musí v odvolaní vzniesť konkrétnu, určitú a zrozumiteľnú vecnú námietku voči obsahu stanoviska. Odvolateľ 2 však v celom texte odvolania neuviedol žiadnu konkrétnu vecnú výhradu voči určeným environmentálnym podmienkam. Obmedzil sa len na formálny odkaz na § 38 zákona č. 24/2006 Z. z. Keďže odvolateľ 2 nepredložil žiadnu kvalifikovanú námietku, z ktorej by bolo zrejmé, ktoré konkrétne podmienky EIA a z akých dôvodov napáda, odvolací orgán nemal zákonný dôvod (a ani zákonnú možnosť) postupovať podľa § 140b ods. 7 stavebného zákona. Odvolací orgán nie je povinný ani oprávnený domýšľať si rozsah a dôvody odvolania za účastníka konania.

Vzhľadom na to, že odvolateľ 2 podmienky EIA vecne nenamietal v prvostupňovom konaní v lehote určenej stavebným úradom v oznámení o začatí stavebného konania (v ktorom v zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona nastúpila koncentračná zásada a upustilo sa od ústneho

pojednávania), prvostupňový stavebný úrad postupoval plne v súlade so zákonom, keď tieto nesporné podmienky prevzal do výroku stavebného povolenia. Námieta odvolateľa 2 bola preto vyhodnotená ako v celom rozsahu neopodstatnená.

K záverečnému zhrnutiu námietok odvolateľa 2 (ratio petitis), v ktorom tvrdí, že napadnuté stavebné povolenie je v rozpore s § 46 a § 3 ods. 5 Správneho poriadku z dôvodu nespoľahlivo zisteného skutkového stavu, vykazuje znaky nezrozumiteľnosti a v rozpore s § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z. neobsahuje podmienky zo zisťovacieho konania ani vyhodnotenie ich plnenia, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Tento argument odvolateľa 2 je v celom rozsahu skutkovo nesprávny a neopodstatnený. Odvolací orgán dôsledným preskúmaním odvolaniami napadnutého rozhodnutia a spisového materiálu overil, že stavebný úrad všetky podmienky vyplývajúce z právoplatného rozhodnutia zo zisťovacieho konania EIA č. 2019/022708-F42 zo dňa 09.09.2019 explicitne preklopil a uviedol v stavebnom povolení.

Z uvedeného dôvodu je tvrdenie odvolateľa 2 o tom, že rozhodnutie tieto podmienky neobsahuje, preukázateľne nepravdivé. Rozhodnutie preto netrpí vadou nezrozumiteľnosti, ani neporušuje § 38 ods. 5 a 6 zákona č. 24/2006 Z.z. Nakoľko boli všetky podmienky ochrany životného prostredia riadne zverejnené ako súčasť výroku rozhodnutia, verejnosť (vrátane odvolateľa 2) mala plný prístup k týmto informáciám a mohla ich vecne posúdiť. K žiadnemu ukráteniu práv verejnosti na informácie o životnom prostredí nedošlo. Odvolaniami napadnuté rozhodnutie plne zodpovedá požiadavkám § 46 Správneho poriadku, obsahuje všetky predpísané náležitosti a odvolací orgán preto túto námietku ako celok vyhodnotil ako neopodstatnenú.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, súvisiaceho spisového materiálu a po posúdení námietok podaných v odvolaniach odvolací orgán konštatuje, že k povoľovanej stavbe sa kladne vyjadrili všetky príslušné dotknuté orgány chrániace predovšetkým jednotlivé zložky životného prostredia podľa osobitných predpisov a osobitné záujmy v dotknutom území a ich podmienky boli zapracované do záväznej výrokovej časti rozhodnutia.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že účastníci konania mali možnosť uplatniť všetky procesné práva, ktoré im dáva k dispozícii stavebný zákon a správny poriadok.

Odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad sa v stavebnom konaní sústredil na posúdenie návrhu najmä z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal z hľadísk záujmov, ktoré chránia orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov. Odvolací orgán preskúmal podklady vydaného rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba spĺňa kritéria všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí. Vzhľadom k charakteru stavby a tiež vzhľadom na pomery v území, uskutočnením predmetnej stavby nedôjde ani k zásahu do práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom.

Dotknuté orgány, ktoré chránia záujmy spoločnosti podľa osobitných predpisov, nevzniesli k uskutočneniu stavby záporné stanoviská. Ich podmienky stavebný úrad, v zmysle § 10 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. a § 66 stavebného zákona, skoordinoval a zapracoval do stavebného povolenia, čím zabezpečil ich plnenie stavebníkom.

Nakoľko stavba, ktorá je predmetom stavebného konania je v súlade s územným plánom, vyhovuje príslušným ustanoveniam stavebného zákona, spĺňa všetky požiadavky osobitných predpisov a stavebník návrh na vydanie stavebného povolenia doložil všetkými požadovanými dokladmi, nebolo dôvodov stavebné povolenie, pri dodržaní príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, pre stavebníka nevydať.

Po preskúmaní odvolaniami napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, odvolací orgán, opätovne konštatuje, že dospel k záveru, že stavebný úrad dostatočne zistil skutkový stav veci a postupoval v zmysle príslušných procesnoprávných ustanovení. Návrh na vydanie stavebného povolenia stavby poskytoval dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a preto nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Ing. Erich Borčín
riaditeľ
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra

Doručí sa :

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

- stavebníkov: Pod Borinou, s.r.o., Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava, IČO: 51 440 105, zast. Ing. Ingrid Moravcovou, Baničova 1, 949 11 Nitra

- projektantovi: FVA s.r.o., Tomášikova 30C, 821 01 Bratislava, IČO: 36 671 649

- účastníkom konania - vlastníkom susedných pozemkov a najbližších stavieb podľa parcelných čísel registra CKN: 2706/2, 2408/1, 2451/2, 2451/1, 7729/2, 7736, 7737, 7738, 1739, 7740/4, 7740/10, 7723, 7728/2, 7729/1, 7729/4, 7186/1, 2410/5, 2410/8, 2440/1, 2440/2, 2441/1, 2441/2, 2442, 2443, 2444, 2445/2, 2445/1, 2446, 2447, 2448, 2449/1, 2449/2, 7186/23, 7186/25, 7751, 7750, 7749, 7748, 7747, 7746, 7744, 7743/4, 7743/3, 7743/2, 7743/1, 7742, 7186/12, 7752/2, 7752/4, 7752/5, 7186/2, 7693, 7694, 7695, 7696, 7697, 7698, 7699, 7700, 7701, 7702, 7704, 7706, 7708, 7722, 7724, 7725, 7726, 7728/1, 7740/1, 7740/7, 7740/8, 7752/2, k. ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 2409/2 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 2579/12, 1319, 1571, 3500) k.ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 2409/3 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 1571) k.ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 2410/1 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 3500) k.ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 7688 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 1572, 3497/5, 3485/14, 3485/6, 3485/7), k.ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 7705 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 3485/14) k.ú. Nitra

podľa parcelných čísel registra CKN 7707 (v reg. E" evidovaná ako parc. č. 3485/14, 3485/15)
k.ú. Nitra

- účastníci konania z posudzovania EIA č. 2019/022708-F-42 zo dňa 09.09.2019:

Pod Borinou, s.r.o., Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava (IČO: 51 440 105)

Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefániková tr.60, 950 06 Nitra

Združenie domových samospráv, Rovniakova 14, P.O.BOX 841 01 Bratislava IČO: 31 820 174

Rozbicyklujme Nitru!, o.z., Ing. Ivan Janček, Wolfgana Kempelena 3, 949 11 Nitra

Juraj Kendra, Kavcova 6, 949 01 Nitra

Nadežda Kendrová, Kavcova 6, 949 01 Nitra

Na vedomie (bez právnych účinkov):

1. Mesto Nitra, stavebný úrad, Štefánikova trieda 60, 949 01 Nitra – spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli mesta
2. Pod Borinou, s.r.o., Ulica Mikovíniho 6961/10, 917 01 Trnava, IČO: 51 440 105, zast. Ing. Ingrid Moravcovou, Baničova 1, 949 11 Nitra

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra č. 20828/2026-19.1.2.; 52436/2026 zo dňa 01.07.2026:

Dátum vyvesenia: 2.7.2026

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Nitra
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
~5~
podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

.....
podpis a odtlačok úradnej pečiatky

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
Identifikátor:	20828/2026-19.1.2;52436/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Erich Borčín 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:	02.07.2026 11:15:27 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	02.07.2026 09:15:41 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	
20828/2026-19.1.2;52436/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	JUDr. Silvia Bellerová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Vedúci oddelenia
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
	IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	02.07.2026
Podpis a pečiatka:	