



## Rozhodnutie

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátnej stavebnej správy /ďalej len „regionálny úrad“/ ako príslušný odvolací orgán podľa ust. § 14 ods.1 písm.a/ zákona č.25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) /ďalej len „zákon č.25/2025 Z.z.“/ a ust. § 58 ods.1 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a doplnkov, o odvolaní účastníka konania Združenia domových samospráv, IČO : 31820174, so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 14, 851 02 Bratislava, podanom proti rozhodnutiu Mesta Martin č.SÚ-33085/9959/2026 zo dňa 11.02.2026, ktorým na návrh spoločnosti PEBYCO, s.r.o., IČO : 52 956 687, so sídlom Záborského 2, 036 01 Martin, v územnom konaní podľa ust. § 39 a § 39a zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov rozhodlo o umiestnení stavby „Areál bývalého martinského pivovaru“ pozostávajúcej zo súboru stavebných objektov :

### E1 Pozemné stavebné objekty

SO 201 Viladom VD1

SO 202 Viladom VD2

SO 203 Viladom VD3

SO 204 Viladom VD4

SO 205 Viladom VD5

SO 400 Vnútroareálové komunikácie

### E2 Inžinierske stavebné objekty

SO 500 Dažďová kanalizácia – komunikácie

SO 501.4 Dažďová kanalizácia viladomov

SO 502 Rozšírenie splaškovej kanalizácie

SO 503.3 Prípojky splaškovej kanalizácie (viladomy)

SO 503.4 Prípojky splaškovej kanalizácie (rodinné domy)

SO 504 Rozšírenie vodovodu

SO 505.3 Prípojky vodovodu (viladomy)

SO 505.4 Prípojky vodovodu (rodinné domy)

SO 512.4 Prípojky NN (viladomy)

SO 512.5 Prípojky NN (rodinné domy)

SO 513 Verejné osvetlenie

SO 514 Telekomunikačné napojenie objektov FTTH

SO 515 Rozšírenie distribučnej siete STL plynovodu

SO 516 STL prípojky plynovodu

SO 517 Výmena potrubí v existujúcom parovodnom kanáli

SO 518 Nový rozvod horúcovodu

### E3 Dopravné objekty:

DO 101.1 Okružná cesta MO3 MOU 7/30

doručoval účastníkom konania formou verejnej vyhlášky jeho vyvesením v dobe od 05.12.2025 do 21.12.2025 na úradnej tabuli mesta a na jeho webovom sídle.

V oznámení stavebný úrad účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak že na nebude prihlíadať a súčasne v súlade s ust. § 42 ods. 4 stavebného zákona upozornil, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

V oznámení určenej dobe si žiadny z účastníkov konania námietky a pripomienky k podkladom rozhodnutia neuplatnil.

V rovnaký deň ako oznámil začatie územného konania, stavebný úrad v súlade s ust. § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov zverejnil na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle aj nasledovné informácie :

- a) žiadosť o začatie povoľovacieho konania,
- b) miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti,
- c) podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení,
- d) hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, a ak je to možné, kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie,
- e) informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a
- f) dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia.

Stavebný úrad po posúdení podkladov návrhu preto dňa 11.02.2026 vydal rozhodnutie č. SÚ-33085/9959/2026, ktorým rozhodol o umiestnení stavby „Areál bývalého martinského pivovaru“ pozostávajúcej zo súboru stavebných objektov označených vo výrokovej časti tohto odvolacieho rozhodnutia na pozemkoch parc.č. KN-C 3671/1, 3671/2, 3671/16, 3671/17, 3671/18, 3671/20, 3671/21, 3671/22, 3671/24, 3671/25, 3671/26, 3671/31, 3671/32, 3671/33, 3671/34, 3671/35, 3671/36, 3671/37, 3671/41, 3671/42, 3671/47, 3671/48, 3671/59, 3671/62, 3671/63, 3671/64, 3671/66, 3671/67, 3671/72, 3671/78, 3671/82, 3669/21, 3729/148, 4256/2, 3618/2, 3618/35, 3618/36, 3640/3, 3641/5, 3641/9, 3647/2, 3649/4, 3669/19, 3669/24, 3655/3, 4373/3 C KN v katastrálnom území Martin, a pre jej umiestnenie určil záväzné podmienky, do ktorých premietol aj požiadavky uplatnené dotknutými orgánmi v ich záväzných stanoviskách.

Rozhodnutie o umiestnení stavby zverejnil stavebný úrad v súlade s ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle dňa 16.02.2025. až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Proti rozhodnutiu podalo Združenie domových samospráv, IČO : 31820174, so sídlom Rovniankova 14 v Bratislave /ďalej len „odvolateľ ZDS Bratislava“/ odvolanie, ktoré stavebnému úradu najskôr doručilo e-mailovou elektronickou poštou bez autorizácie dňa 02.03.2025 a dňa 03.03.2025 v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu.

Podanie odvolania odôvodnilo združenie s poukazom na znenia ust. 38 ods. 4 a 6 zákona č. 24/2006 Z.z., ktoré v ňom citovalo ako aj s poukazom na citáciu z čl. 8a ods. 1 písm. a/ Smernice o EIA tým, že cit. : „*Napadnuté rozhodnutie síce obsahuje podmienky uložené rozhodnutím zo zisťovacieho konania, avšak neobsahuje odôvodnené závery o ich reálnom naplnení v stavebnom zámere. Nie je zrejmé ani to, či bol súlad projektu s rozhodnutím zo zisťovacieho konania vôbec zisťovaný a rozhodne neobsahuje ani relevantné skutkové tvrdenia a ich právne vyhodnotenie, ktoré by osvedčovali naplnenie povinností podľa Smernice o EIA a jej vnútroštátnej transpozície o EIA; preto je napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľné a nezrozumiteľné*“.

Podanie odvolania odôvodnilo aj tým, že Európska komisia vedie od roku 2019 infringement za nesúlad vnútroštátneho práva so Smernicou o EIA a pre nedostatočný právny rámec pre

## Odvolacie námietky a požiadavky odvolateľa ZDS Bratislava

### I.

Odvolateľ ZDS Bratislava podanie odvolania odôvodnilo s poukazom na znenie ust. § 38 ods. 4 a 6 zákona č. 24/2006 Z.z., ktoré v ňom citovalo ako aj citáciou čl. 8a ods. 1 písm. a/ Smernice o EIA tým, že napadnuté rozhodnutie síce obsahuje podmienky uložené rozhodnutím zo zisťovacieho konania, avšak neobsahuje odôvodnené závery o ich reálnom naplnení v stavebnom zámere. Nie je zrejmé ani to, či bol súlad projektu s rozhodnutím zo zisťovacieho konania vôbec zisťovaný a rozhodne neobsahuje ani relevantné skutkové tvrdenia a ich právne vyhodnotenie, ktoré by osvedčovali naplnenie povinností podľa Smernice o EIA a jej vnútroštátnej transpozície o EIA; preto je napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľné a nezrozumiteľné.

*Podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z.,*

- *ods. 4 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.*
  - *ods. 8 Konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.*

*Podľa § 37 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025*

- *ods. 2 Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*
- *ods. 3 Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.*

*Podľa § 39 tohto zákona*

- *ods. 1 V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej*

- ods.1 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 záväzná 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.**
- ods.2 Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

Podľa § 140c ods.9 tohto zákona **Územné rozhodnutie o umiestnení stavby, územné rozhodnutie o využití územia, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,1ga) musia obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a zo záverečného stanoviska, ak boli vydané.**

Podľa § 4 ods.1 písm.e/ vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí **d'alšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania.**

Podľa § 24 zákona č.24/2006 Z.z. /Environmental Impact Assessment/ o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.12.2022,

- ods.2 Dotknutá verejnosť má postavenie účastníka v konaniach uvedených v tretej časti a následne postavenie účastníka v povol'ovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene, ak uplatní postup podľa odseku 3, ak jej účasť v konaní už nevyplýva z osobitného predpisu.24) Právo dotknutej verejnosti na priaznivé životné prostredie, ktorá prejavila záujem na navrhovanej činnosti alebo jej zmene postupom podľa odseku 3 alebo odseku 4, môže byť povolením navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo následnou realizáciou navrhovanej činnosti alebo jej zmeny priamo dotknuté.
- ods.4 Verejnosť má právo podať odvolanie proti rozhodnutiu o tom, či sa navrhovaná činnosť alebo jej zmena má posudzovať podľa tohto zákona (ďalej len "rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní"), alebo proti záverečnému stanovisku aj vtedy, ak nebola účastníkom zisťovacieho konania alebo konania o vydaní záverečného stanoviska alebo jeho zmeny. Za deň doručenia rozhodnutia sa pri podaní takého odvolania považuje pätnásť deň zverejnenia rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní podľa § 29 ods. 15 alebo záverečného stanoviska príslušným orgánom podľa § 37 ods. 6. Verejnosť podaním odvolania zároveň prejaví záujem na navrhovanej činnosti a na konaní o jej povolení.

Podľa § 29 tohto zákona

- ods.2 Príslušný orgán na základe zámeru alebo oznámenia o zmene navrhovanej činnosti vykoná zisťovacie konanie o posudzovaní navrhovanej činnosti k zámeru alebo k oznámeniu o zmene navrhovanej činnosti a rozhodne, či sa predmet zisťovacieho konania bude posudzovať podľa tohto zákona.
- ods.11 **Výsledkom zisťovacieho konania je rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní.**
- ods.12 **Rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní oprávňuje navrhovateľa navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ktorá musí byť predmetom zisťovacieho konania podľa § 18 ods.2, podať návrh na začatie povol'ovacieho konania k navrhovanej činnosti, ak v**

záujmov podľa osobitných právnych predpisov, ktoré na účely konaní podľa stavebného zákona sú podľa § 140a ods.3 a § 140b ods.2 oprávnené vydávať záväzné stanoviská, ktorých obsahom je správny orgán /stavebný úrad/ v konaní aj viazaný.

Takýmto dotknutým orgánom v zmysle ust. § 126 ods.1 stavebného zákona v spojení s ust. § 140a ods.1 stavebného zákona a ust. § 38 ods.4 zákona č.24/2006 Z.z. v územnom konaní ako povoľovacom konaní je aj Okresný úrad Martin, odbor starostlivosti o životné prostredie /ďalej len „OU Martin- OSŽP“/ ako príslušný orgán, ktorý k navrhovanej činnosti „IBV Pivovar“ v zisťovacom konaní dňa 25.05.2022 vydal rozhodnutie pod č.OU-MT-OSZP-2022/003397-033-No, vo výrokovej časti v súlade s ust. § 29 ods.2 zákona č.24/2006 Z.z. určilo, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa tohto zákona a súčasne v tomto výroku v súlade s ods.13 tohto ustanovenia za účelom eliminovania alebo zmiernenia vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určilo podmienky, ktoré podľa ust. § 39 ods.1 tohto zákona bude povinný ten, kto bude realizovať navrhovanú činnosť počas celej prípravy, realizácie a ukončenia činnosti dodržiavať.

Vo výroku citovaného rozhodnutia OU Martin-OSŽP za účelom eliminovania alebo zmiernenia vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určil nasledovné opatrenia/podmienky :

- 1) *K územnému konaniu navrhovanú stavbu odsúhlasiť so správcom a vlastníkom ovplyvnených komunikácií.*
- 2) *2) K územnému konaniu vypracovať dopravnú-kapacitné posúdenie z dôvodu značného nárastu objemu dopravy na ovplyvnených komunikáciách.*
- 3) *Doplniť v ďalších stupňoch povoľovacích procesov do projektovej dokumentácie výpočet počtu parkovacích miest podľa STN 37 6110.*
- 4) *Implementovať prvky elektromobility podľa zákona č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vo vzťahu k parkovacím miestam § 8a Elektromobilita).*
- 5) *Pri návrhu jednotlivých stavieb v blízkosti pozemných komunikácií je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov.*
- 6) *V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe.*
- 7) *Riešená lokalita sa nachádza v II. stupni ochranného pásma prírodných minerálnych zdrojov v Martine (FATRA), je nutné rešpektovať vyhlášku MZ SR č.341/2010 Z.z. v platnom znení a z nej vyplývajúce obmedzenia, taktiež rešpektovať stanovisko Ministerstva zdravotníctva SR, IKAŽ, Bratislava, ako dotknutého orgánu.*
- 8) *K územnému konaniu vypracovať hydrogeologický posudok oprávnenou osobou, v ktorom bude zhodnotený v zmysle § 37 vodného zákona, či vody z povrchového odtoku zo striech objektov, spevnených plôch, komunikácií a parkovísk je možné v príslušnej oblasti odviesť do podzemných vôd (vsaku) a za akých podmienok.*
- 9) *Prednostne odvádzať vody z povrchového odtoku v dotknutom území, pokiaľ to umožnia hydrogeologické pomery, do vsaku a v prípade potreby ich prečistiť na čistiacich zariadeniach, za rešpektovania podmienok zo súhlasného stanoviska správcu povodia SVP, š.p., OZ Piešťany k navrhnutému riešeniu, ktoré bude doložené k územnému konaniu.*

- 21) *V súvislosti s postupným narastaním dopravy v danej lokalite zapríčinennej výstavbou objektov navrhovanej činnosti je potrebné zabezpečiť také dostupné technické opatrenia alebo organizačné opatrenia dopravy, aby vplyv hluku z dopravy na už existujúcu (pôvodnú) dotknutú obytnú zástavbu bol minimalizovaný na najnižšiu možnú úroveň.*
- 22) *V nadväznosti na bod 16 (po realizácii jednotlivých etáp výstavby navrhovaného obytného súboru) zabezpečiť objektivizáciu a hodnotenie hluku z dopravy (pozemná doprava) na všetkých exponovaných miestach/uliciach pre časový interval deň, večer a noc za účelom preukázania dodržania prípustných hodnôt určujúcich veličín hluku vo vonkajšom prostredí budov na bývanie v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z. pre zodpovedajúcu kategóriu územia; II. kategória územia pre obytné priestory, príp. III. kategória územia pre obytné priestory v okolí miestnych komunikácií s hromadnou dopravou.*
- 23) *Akceptovať a rešpektovať ustanovenia zákona NR SR č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a súvisiacich vykonávacích predpisov - platnej legislatívy v oblasti ochrany, podpory a rozvoja verejného zdravia a verejného zdravotníctva a to najmä v súvislosti s hlukom z dopravy v navrhovanej lokalite a dotknutom území.*
- 24) *V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie uplatňovať požiadavky dotknutých orgánov a organizácií, ktoré vyplynuli z urbanistickej štúdie Areál bývalého martinského pivovaru, ku ktorej sa Útvár hlavného architekta mesta Martin vyjadril súhlasne listom č. ÚHAM/577/2021-Gáb/72 zo dňa 15.11.2021.*
- 25) *K územnému konaniu doložiť inžinierskogeologický prieskum predmetného územia.*

**Proti rozhodnutiu zo zisťovacieho konania odvolateľ odvolanie nepodal.** Toto rozhodnutie OU Martin - OSŽP nadobudlo právoplatnosť dňa 08.07.2022.

OU Martin-OSŽP ako správny orgán vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie dňa 16.01.2026 v súlade s ust. § 38 ods.4 zákona č.24/2006 Z.z. pre účely územného konania /povoľovacie konanie/ vydal záväzné stanovisko pod č.OU-MT-OSŽP-2026/004026-004-Ha, v ktorom skonštatoval, že **predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie „Areál bývalého martinského pivovaru“ je v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov na ŽP a s rozhodnutím vydaným Okresným úradom Martin, odborom starostlivosti o životné prostredie vydaným pod č.OU-MT-OSŽP-2022/003397-033-No zo dňa 25.05.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.07.2022 a jeho podmienkami.**

Územné rozhodnutie musí okrem všeobecných/obligatórnych náležitostí uvedených v ust. § 4 ods.1 vyhl.č.453/2000 Z.z. akými je meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania, druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia atď. v zmysle ust. § 39a ods.1 stavebného zákona obsahovať aj požiadavky z hľadiska umiestnenia stavby na stavebnom pozemku a jeho náležite určenie, požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia ako aj požiadavky, ktoré si uplatnili jednotlivé dotknuté orgány za účelom zabezpečenia ochrany verejných záujmov podľa osobitných predpisov. V prípade, ak predmetom územného konania je stavba, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, toto rozhodnutie v zmysle ust. § 38 ods.6 zákona č.24/2006 Z.z. v znení účinnom do 31.12.2022 musí obsahovať aj informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní.

Regionálny úrad po preskúmaní obsahových náležitostí výrokovej časti preskúmaného územného rozhodnutia dospel k jednoznačnému záveru, že stavebný úrad sa pri jeho vydávaní dôsledne riadil ustanoveniami stavebného zákona v spojení so zákonom č.24/2006 Z.z. upravujúcimi tieto vecné náležitosti v prípade, ak predmetom územného konania je stavba, ku

Regionálny úrad mal v odvolacom konaní za dostatočne preukázané, že stavebný úrad sa dôsledne riadil ust. § 37 ods. 2 a 3 stavebného zákona, keď za účelom preukázania súladu povoľovanej činnosti resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie s rozhodnutím zo zisťovacieho konania zabezpečil záväzné stanovisko OÚ Martin-OSŽP, ktoré tento orgán ako správny orgán vo veciach posudzovania vplyvov na životné prostredie dňa 16.01.2026 v súlade s ust. § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. vydal pod č. OU-MT-OSZP-2026/004026-004-Ha, a v ktorom potvrdil, že dokumentácia stavby pre územné rozhodnutie „Areál bývalého martinského pivovaru“ je vypracovaná v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov na ŽP a s rozhodnutím ním vydaným pod č. OU-MT-OSŽP-2022/003397-033-No zo dňa 25.05.2022 a s podmienkami, ktoré v ňom za účelom eliminácie a zmiernenia vplyv povoľovanej činnosti na životné prostredie určil.

Z odôvodnenia preskúmaného rozhodnutia je zrejmé vyhodnotenie skutkového ako aj právneho stavu veci, sú tam uvedené všetky podklady najmä záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli dôležité pre posúdenie súladu s verejnými záujmami, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov a pre vydanie meritórneho rozhodnutia.

Vzhľadom na všeobecnú formuláciu odvolacej argumentácie o nepreskúmateľnosti a nezrozumiteľnosti rozhodnutia, ktorá mala spočívať v absencii akýchkoľvek relevantných skutkových tvrdení a ich právne vyhodnotenie, ktoré by mali osvedčovať naplnenie povinností podľa Smernice o EIA a jej vnútroštátnej transpozície o EIA, odvolací orgán túto námietku s prihliadnutím na rozhodnutie OU Martin-OSŽP zo zisťovacieho konania, v ktorom tento orgán na základe komplexného posúdenia vplyvov posudzovaného zámeru ako navrhovanej činnosti na životné prostredie dotknutého územia s prihliadnutím aj na doručené stanoviská iných dotknutých orgánov a dotknutej verejnosti uviedol dostatočné a zrozumiteľné dôvody, pre ktoré zámer navrhovanej činnosti sa nebude posudzovať podľa zákona EIA, a v tomto rozhodnutí uložil aj zmiernujúce opatrenia, na ktoré stavebný úrad v preskúmanom rozhodnutí náležite reflektoval a tieto opatrenia premietol aj do podmienok svojho rozhodnutia pre spracovanie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie, ako aj s prihliadnutím na záväzné stanovisko tohto dotknutého orgánu, ktorým potvrdil, že dokumentácia stavby pre územné rozhodnutie je vypracovaná v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov na ŽP ako aj s právoplatným rozhodnutím zo zisťovacieho konania, ktoré vydal a s podmienkami, ktoré v ňom za účelom eliminácie a zmiernenia vplyv povoľovanej činnosti na životné prostredie určil, musel odvolací orgán takto uplatnenú odvoláciu námietku ako nedôvodnú zamietnuť.

## II.

Požiadavka odvolateľa ZDS Bratislava, aby pred samotným vydaním druhostupňového vydaním bolo s podkladmi odvolacieho rozhodnutia podľa § 23 ods. 1 oboznámené a umožnené mu sa k nim podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku vyjadriť.

*Podľa § 23 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.*

*Podľa § 33 ods. 2 tohto zákona 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.*

podkladmi, na základe ktorých bolo preskúmané prvostupňové správne rozhodnutie vydané, dospel k záveru, že toto rozhodnutie z hľadiska jeho zákonnosti spĺňa požiadavky zakotvené v ust. § 46 správneho poriadku, je zrozumiteľné a dostatočne odôvodnené a právny záver v ňom vyslovený vychádza z dostatočných podkladov pre vyslovenie súladu predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie s podmienkami určenými v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a podmienkami v ňom určenými ako aj pre vyslovenie záveru o súlade návrhu so všetkými ďalšími verejnými záujmami, ktorých ochranu v tomto konaní zabezpečovali všetky dotknuté orgány podľa osobitných predpisov, ktoré boli kladné a navzájom súladné.

Nakoľko v odvolacom konaní odvolateľ ZDS Bratislava neuniesol dôkaznú ťarchu, ktorou by preukázal opak tohto záveru, odvolací orgán ním podané odvolanie ako nedôvodné v celom preto zamietol a prvostupňové správne rozhodnutie Mesta Martin ako vecne správne a zákonné v zmysle ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku potvrdil.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

JUDr. Ivan Šamudosvský  
riaditeľ regionálneho úradu

### **Rozhodnutie sa oznámi:**

Účastníkom konania vymedzených v ust. § 34 ods. 2 v spojení s ust. § 139 ods. 2 písm. c/ a d/ a tomu, komu toto postavenie vyplýva zo zákona č. 24/2006 Z. z. sa toto odvolacie rozhodnutie doručuje v zmysle ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli regionálneho úradu a jeho webovom sídle. Posledný deň tejto lehoty je dňom jeho oznámenia. Súčasne procesné rozhodnutie bude zverejnené aj na úradnej tabuli Martin, ktorá regionálnemu úradu bezodkladne oznámi skutočnosť orgánov vyvesení a zvesení jeho vrátením.

Vyvesené dňa : 7.7.2026

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu  
Slovenskej republiky  
Regionálny úrad pre územné plánovanie  
a výstavbu Žilina  
Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina

Pečiatka a podpis osoby,  
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie :

Zvesené dňa : .....

### **Na vedomie :**

1. Mesto Martin – stavebný úrad s vrátením spisu
2. PEBYCO sss.r.o., IČO : 52 956 687, Záboreského 2, 036 01 Martin
3. Združenie domových samospráv, IČO : 31820174, so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 14, 851 02 Bratislava

# 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: 22424/34880/2026/18.1.2

## Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Ivan Šamudovský 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: 05.05.2026 14:28:56 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 05.05.2026 12:29:12 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 22424/34880/2026/18.1.2

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Dagmar Kodymová  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Vedúci oddelenia  
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
IČO: 54669464  
Dátum vytvorenia doložky: 06.05.2026  
Podpis a pečiatka:

