



Číslo : 11404/ 53369/2026-18.1.2

V Žiline dňa 06.07.2026

Rozhodnutie

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátnej stavebnej správy /ďalej len „regionálny úrad“/ ako vecne príslušný odvolací orgán podľa ust. § 14 ods.1 písm.a/ v spojení s ust. § 84 ods.9 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 odvolaniach samostatne podaných účastníkmi konania

1. Ing.Jozefom Seifertom, bytom Revolučná 3289/1, 010 01 Žilina

2. Ing.Evou Gálikovou, bytom Revolučná 3288/3, 010 01 Žilina

proti rozhodnutiu Mesta Žilina č.477/2025-133131/2025-SÚ-MCD zo dňa 01.08.2025, ktorým v územnom konaní na návrh spoločnosti COOP Jednota, spotrebné družstvo, so sídlom Predmestská 71, 010 83 Žilina, podľa ust. § 39 a ust. § 39a ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, rozhodlo o umiestnení stavby „Areál COOP Jednota Žilina Predmestská ul.1359/71 – asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska“ na pozemku register „C“ parc.č.2390/1, 2390/3 a 2390/4 v katastrálnom území Žilina, takto

rozhodol :

Podľa ust. § 59 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní /ďalej len „správny poriadok“/ v znení neskorších zmien a doplnkov rozhodnutie Mesta Žilina č.477/2025-133131/2025-SÚ-MCD zo dňa 01.08.2025

zrušuje

a vec vracia I.stupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Dňa 03.04.2023 doručila spoločnosť COO Jednota, spotrebné družstvo, IČO : 00 169 048, so sídlom Predmestská 71, 010 83 Žilina, /ďalej len „navrhovateľ“/ na stavebný úrad Mesto Žilina /ďalej len „stavebný úrad“/ návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby „Areál COOP Jednota Žilina Predmestská ul.1359/71 – asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska“ na pozemku register „C“ parc.č.2390/1, 2390/3 a 2390/4 v katastrálnom území Žilina.

Stavebný úrad úradným listom pod č.16655/2023-144600/2023-SÚ-MCD zo dňa 12.09.2023 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom podľa ust. § 36 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov /ďalej len „stavebný zákon“/ oznámil začatie územného konania. Nakoľko pre dané územie je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia, stavebný úrad podľa ust. § 36 ods.2 upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, a pre uplatnenie námietok a pripomienok určil účastníkom konania procesnú lehotu 7 pracovných dní plynúci im odo dňa jeho doručenia. Oznámenie doručoval nešpecifikovaným účastníkom územného konania formou verejnej vyhlášky jeho vyvesením na úradnej tabuli mesta Žilina a jeho webovom sídle v dobe od 12.09.2023 do 28.09.2023. Dotknutým orgánom označeným v rozdeľovníku pod bodmi 2. až 28. doručoval oznámenie jednotlivo.

Dňa 27.09.2023 sa na stavebný úrad za účelom nazretia do podkladov rozhodnutia, dostavili účastníci konania Ing.Eva Gáliková, bytom Revolučná 3283/3 v Žiline a Ing.Jozef Seifert, bytom Revolučná 3289/1 v Žiline. Na požiadanie im stavebný úrad umožniť vyhotoviť si elektronické kópie /zobrazenie do mobilného telefónu/ niektorých z podkladov návrhu /situačný výkres, súhrnnú správu a vyjadrenia dotknutých orgánov/.

Dňa 04.10.2023 menovaní účastníci, každý z nich osobitne, doručili stavebnému úradu svoje písomné námietky a pripomienky k podkladom návrhu. Námietky a pripomienky oboch účastníkov konania sú po vecnej stránke obsahovo zhodné /uvedené v ich skrátenej vecnej forme/ :

„Účel a funkcia stavby, požiadavky na urbanistické a architektonické riešenie, stavebnotechnické riešenie a navrhované kapacity, z čoho vznikla potreba celkovej rekonštrukcie areálu COOP Jednota na Predmestskej ulice v Žiline. V zmysle Územného plánu mesta Žilina 7/2012 a jeho záväzných regulatívov (ďalej len „UPMZ“) a jeho dodatkov sú etapy 1 a 2 prípustné a voči nim nie sú žiadne námietky. 3.etapa SO 01 Asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska, nie je riešená v súlade s platných ÚPŽ

a/ V prípustných stavebných činnostiach nie je uvedená „Prístavba“.

Definícia prístavby" v zmysle zákona č.50/1976 Z.z. § 139b ods.5 Zmeny dokončených stavieb sú prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou. V zmysle tejto definície ide o „prístavenú" novostavbu SO- 03 krytého parkoviska" k existujúcemu objektu bez funkčného prepojenia. Navrhované riešenie nespĺňa regulatív usporiadania a funkčného využívania územia UPMZ, prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch v platnom znení V sprievodnej správe je uvedené okrem hore uvedených prípustných stavebných činností aj novostavby v priestoroch uvoľnených likvidáciou jestvujúcich objektov" - Sprievodná správa str.č.2. V prípade doplnenia typu stavebnej činnosti, čo v dodatkoch k ÚPMŽ nebolo uvedené, je možné hore uvedenú novostavbu zrealizovať len v priestore asanovanej časti stavby (SO 01 s účelom súčasného využitia zasadacia miestnosť") a musí korešpondovať s okolitou zástavbou.

b/ Aktualizácia výpočtu indexu zelene podľa navrhovanej DUR, Sprievodná správa str.č.2: Právny stav podľa LV č. 36, k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina

Pozemok parc.č. 2390/1 , výmera 4483m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č. 2390/3 , výmera 1788m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok parc.č. 2390/4 , výmera 50m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

Plocha parciel COOP Jednota Žilina spolu 6321m² - nekorešponduje s údajom Sprievodná správa str.2 Z toho požadovaná plocha zelene v zmysle indexu ozelenenia 40% , t.j. 2.528,4m², z toho na teréne min. 50%, t.j. 1.264,2m².

Navrhované plochy zelene:

- *Extenzívne zelené strechy / existujúca budovy 1. a 2. etapa/ spolu $905\text{m}^2 / 1,40 = 646\text{m}^2$*
- *Intenzívna zelená strecha / navrhnuté prekrytie novostavby parkoviska $365\text{m}^2 / 1,15 = 317\text{m}^2$*
- *Zeleň na teréne /predpoklad správnosti výpočtu zostávajúcej a novovytvorenej zelene na teréne Sprievodná správa str.č.2 / 1.564m^2*
- *Zeleň pre výpočet koeficientu spolu $646 + 317 + 1.564 = 2.527\text{m}^2$*
- *Potom navrhovaný index zelene $2.527\text{m}^2 / 6.321\text{m}^2 = 0,40 = 0,40$ / v sprievodnej správe sú do výpočtu doplnené nesprávne hodnoty!*

Použitie extenzívnej vegetačnej (zelenej) strechy : Ide o nenáročnú zeleň, ktorá sa vyvíja a regeneruje sama. Celková výška vegetačného substrátu je približne 6 až 15 cm, extenzívna výsadba pozostáva z tráv, rozchodníkov a bylín. Machy a koberce tráv vyžadujú hrúbku substrátu 3 až 6 cm, skalničky a vysadená tráva potrebujú 6 až 15 cm hrubú vrstvu substrátu a plazivé dreviny 15 až 20 cm substrátu. Jej údržba je minimálna, odporúča sa 1- až 2-krát do roka. Tieto strechy nie sú určené na pohyb osôb.

Použitie intenzívnej (vegetačnej strechy(zelenej) strechy: Tento typ zatravnenej zelenej strechy je vhodný iba pre strechy, ktoré znesú vyššie zaťaženie. Vrstva substrátu je tu totiž vyššia. Zvyčajne sa pohybuje medzi 30 až 100 centimetrami. Vďaka tomu celý systém dokáže veľmi účinne zadržiavať dažďovú vodu. Intenzívna zelená strecha vhodná napríklad pre terasy alebo strechy, ktoré slúžia ako oddychová zóna. Vďaka väčšej vrstve substrátu môže byť intenzívna zelená strecha osadená širšou paletou rastlín. Môže ísť napríklad o ruže alebo ďalšie nižšie kríky. Nakoľko z poskytnutých podkladov vôbec nie je jasné, či po realizácii bude nad SO 03 prístavby krytého parkoviska" zrealizovaná navrhovaná intenzívna strecha a to z dôvodu, že nie je na ňu prístup z dôvodov jej častejšej údržby (intenzívna strecha potrebuje opateru ako záhrada) a skladba zelenej" strechy (jednotlivé vrstvy intenzívnej strechy a výsadba). Máme dôvod predpokladať, že je navrhnutá len z dôvodu pre výpočet indexu ozelenenia.

Prepočet indexu ozelenenia pri realizácii extenzívnej strechy nad „SO 03 prístavby krytého parkoviska"

Požadovaná plocha zelene v zmysle indexu ozelenenia 40% , t.j. $2.528,4\text{m}^2$, z toho na teréne min. 50%, t.j. $1.264,2\text{m}^2$.

Navrhované plochy zelene:

- *Extenzívne zelené strechy / existujúca budova 1.etapa a 2.etapa/spolu $05\text{m}^2 / 1,40 = 646\text{m}^2$*
- *Extenzívna zelená strecha / navrhnuté prekrytie novostavby parkoviska $365\text{m}^2 / 1,40 = 261\text{m}^2$*
- *Zeleň na teréne /predpoklad správnosti výpočtu zostávajúcej a novovytvorenej zelene na teréne- Sprievodná správa str.č.2 / 1.564m^2*
- *Zeleň pre výpočet koeficientu spolu $646 + 261 + 1.564 = 2.471\text{m}^2$*
- *Potom navrhovaný index zelene $2.471\text{m}^2 / 6.321\text{m}^2 = 0,39 < 0,40$ / v sprievodnej správe sú do výpočtu doplnené nesprávne hodnoty!*

Potom by riešenie s extenzívnou strechou nespĺňalo podmienku dodržania min. indexu ozelenenia 0,4, v zmysle platného UPZ s ohľadom na rešpektovanie existujúcich plôch zelene s neriešením statickej dopravy na úkor zelene (parkovacie plochy , objekty a i)

c/ **Vjazd osobných automobilov do SO 03 prístavby krytého parkoviska"** má byť prístupná z existujúcej miestnej komunikácie - ul. Na Stave, ktorá vedie až na hranicu parcely COOP Jednota a po obojsmernej účelovej komunikácii šírky 6,0m. Ul. Na Stave je parkovacou politikou Mesta Žilina zaradená do ZÓNA B REZIDENTI.

Navrhovaným riešením by sa zrušili vyhradené parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov a bytových domov (príloha č.1). Boli by nútení si hľadať nové parkovacie možnosti v okolí, ktorých je nedostatok a navrhovaný systém plateného parkovania" je nevyhovujúci. V zmysle Vyhlášky č.532/2002 Z.z. § 6 ods.6 : Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie, táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby. Pozemok CKN parc.č.5796, k.ú. Žilina, na ktorom je postavená inžinierska stavba cestná, miestna a účelová komunikácia.... miestna cesta (ul. Na Stave) nespĺňa požiadavku obojsmernej komunikácie (cesty) s dodržaním vzdialenosti od priečelí budov v ktorých sú okná.

d/ Odstavec 2.4 Sprievodnej správy str.6 Vplyv stavby na životné prostredie : Dažďové vody zo spevnených plôch sú zaústené do dažďovej kanalizácie, táto bude rekonštruovaná a bude doplnený odľučovač ropných látok(pozri 4.3.2 kanalizácia) a odstavec 4.3.2 Kanalizácia: rieši nové rozvody dažďovej kanalizácie so zaústením do verejnej kanalizácie DN500 na ul. Na Stave, Ako bod napojenia bude slúžiť šachta Š4".

Do šachty Š4 je kanalizačnou prípojkou napojený bytový dom:

- Bytový dom č.súp.3289, na pozemku parc.č. 2514/2, k.ú Žilina

Do šachty Š7 je kanalizačnou prípojkou napojený bytový dom:

- Bytový dom č.súp. 3288, na pozemku parc.č. 2514/3, k.ú Žilina
- Bytový dom č.súp.3290, na pozemku parc.č. 2514/4, k.ú Žilina,

t.j. sú to kanalizačné prípojky a to z dôvodu : Kanalizačná prípojka je úsek potrubia, ktorým sa odvádzajú odpadové vody z nehnuteľnosti alebo miesta vyústenia vnútorných kanalizačných rozvodov nehnuteľnosti kanalizáciu" až po zaústenie kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie. Kanalizačnou prípojkou sa odvádza odpadová voda z nehnuteľnosti, ktorá je pripojená na verejnú.

Vyjadrenie k PD pre UR Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s. zo dňa 8.2.2023 je nasledovné stanovisko: Kanalizácia, ktorá sa nachádza na parc.6.2390/1 a ktorej časť je navrhnutá na preloženie nie je v správe našej spoločnosti" čo nekorešponduje s vyjadrením v Sprievodnej správe na str. č.8 a 10.

Zastavaním územia novostavbou SO 03 Prístavba krytého parkoviska", by boli kanalizačné prípojky ohrozené ako stavebnou činnosťou, tak samotnou stavbou. Ďalej je nutné, aby bol zabezpečený nie len technický stav inžinierskych sietí, ale i dostupnosť pre kontrolu, údržbu, opravy a poruchy inžinierskych sietí. Zároveň upozorňujeme, že už v súčasnom stave nie je verejná kanalizačná sieť v tomto úseku dostatočná, nakoľko pri prudkých dažďoch dochádza k vytápaniu pivníc a v hraničných situáciách až k vytápaniu bytov v 1.NP hore uvedených bytových domov, cez kanalizačné potrubia v spojoch (protitlak) a zariadeniami predmetmi (WC, sprchové sifóny a i.)!H!!!

Z hore uvedenej argumentácie, chybných vstupných údajov, technického riešenia a nerešpektovania ÚPMŽ žiadame, aby Územné konanie pre Areál COOP Jednota, Predmestská ul.1359/71, Asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska Žilina súp.č.1359, na pozemku C-KN 2390/1, 2390/3 a 2390/4 v katastrálnom území Žilina bolo:

I/ „SO 03 Prístavba krytého parkoviska", bola ako súčasť 3.etapy rekonštrukcie areálu COOP Jednota na Predmestskej ulici v Žiline ZAMIETNUTA

II/ stavebné úpravy existujúceho parkoviska spĺňali požiadavky ÚPMŽ, Stavebného zákona, príslušných vykonávajúcich vyhlášok a požiadavky na ochranu životného prostredia.“

Dňa 22.11.2023 sa na stavebný úrad za účelom nazretia do podkladov rozhodnutia, dostavila Erika Gáboriková, bytom Rybníky 946/13 v Žiline. Na požiadanie jej stavebný úrad poskytol kópiu stanoviska Mesta Žilina – odboru dopravy.

Menovaná dňa 29.11.2023 doručila stavebnému úradu elektronické podanie, v ktorom žiadala o priznanie jej postavenia účastníčky konania a súčasne v ňom vzniesla námietky proti obsahu záväzného stanoviska mesta Žilina č.8583/2023-69016/2023-SÚ-MO, ktoré odôvodnila nasledovne /uvedené v celom jeho znení/ :

„Ulica Na stave je jednou z ulíc, ktoré lemujú obytný dom súp.č.946, k.ú. Žilina. Ulica resp. jej časť je využívaná na parkovanie motorových vozidiel vlastníkov bývajúcich v príľahlých bytových domoch/rodinných domoch v súlade s parkovacou politikou Mesta Žilina. Projektová dokumentácia plánuje s prístupom k parkovaciemu domu z ulice Na stave. Navrhovaným riešením by sa výrazne znížila kvalita bývania obyvateľov príľahlých bytových domov, a to zníženou bezpečnosťou, zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou. Navyše je nepochopiteľné, že prístup ku garážovému domu je plánovaný z tejto ulice, nakoľko COOP Jednota Žilina môže využiť už existujúci prístup k svojmu objektu z ulice Revolučná, ktorá je riadnou obojsmernou komunikáciou alternatívne cez parcelu č. 2390/1 v jej vlastníctve.

Z vyššie uvedených dôvodov ako majiteľ bytu nachádzajúceho sa v obytnom dome súp.č.946 v k.ú. Žilina na ulici Rybníky 13, ako osoba dotknutá projektovou dokumentáciou resp. prebiehajúcim územným konaním žiadam o priznanie postavenia účastníka konania. Zároveň z vyššie uvedených dôvodov podávam námietku voči Záväznému stanovisku k projektovej dokumentácii stavby pre vydanie územného rozhodnutia, vydaného Mestom Žilina, stavebný úrad, referát špeciálneho stavebného úradu doprava pod č.8583/2023 69016/2023-SÚ-MO dňa 13.03.2023.“

Pretože námietky a pripomienky menovanej smerovali proti obsahu záväzného stanoviska mesta Žilina ako dotknutého cestného správneho orgánu, stavebný úrad úradným listom pod č.192/2024-8396/2024-SÚ-MCD zo dňa 05.02.2024 podľa ust. § 140b ods.5 stavebného zákona požiadal mesto o stanovisko k námietkam.

Mesto Žilina ako cestný správny orgán vo vyjadrení, ktoré vydalo dňa 06.03.2024 pod č.8487/2023-56671/2024-SÚ-MO uviedlo, že svoje záväzné stanovisko č.8583/2023 69016/2023-SÚ-MO dňa 13.03.2023 nemení odôvodňujúc to tým, že navrhované kryté parkovisko pre zamestnancov nie je dopravné prepojené s jestvujúcim parkoviskom pre návštevníkov t.j. že nie je prejazdné a preto má každé parkovisko svoj samostatný vjazd, že v bezprostrednej blízkosti oboch parkovísk sú navrhnuté plochy zelene a vzrastlé stromy, ktoré budú eliminovať prípadnú hlučnosť a prašnosť v okolí stavby, a že **dopravné napojenie krytého parkoviska na miestnu cestu ul. Na stave vyhovuje všetkým stavebnotechnickým podmienkam v zmysle STN a príslušných predpisov s tým, že dokumentáciu stavebných objektov SO 04 a SO 03 bola spracovaná autorizovaným odborne spôsobilým projektantom, ktorý zodpovedá za správnosť a úplnosť jej vypracovania.**

Nakoľko mesto ako cestný správny orgán zotrvalo na svojom záväznom stanovisku, stavebný úrad úradným listom pod č.192/2024-82863/2024-SÚ-MCD zo dňa 18.03.2024 požiadal Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií /ďalej len OÚ Žilina-OCDPK“/ ako nadriadený správny orgán o zmenu alebo potvrdenie záväzného stanoviska mesta.

OÚ Žilina-OCDPK dňa 03.09.2024 vydal stanovisko pod č.OU-ZA-OCDPK - 2024/037237/2/KRI, ktorým záväzné stanovisko mesta potvrdil. V odôvodnení s odvolaním sa na ust. § 4b ods.1 a 2 a § 3 ods.1 a 2 cestného zákona, na list Útvaru hlavného architekta a na stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru v Žiline uviedol, že **architekt je kvalifikovaný odborník, ktorý sa zaoberá technickým návrhom, ale aj estetickým a celkovým konceptuálnym riešením stavby, ktorý pri návrhu stavby zohľadňuje sociálne ako aj environmentálne aspekty, skúma všetky alternatívy s cieľom vytvorenia u konkrétneho**

projektu prispôsobivé riešenie, ktoré odráža nielen potreby stavebníkov a ich preferencie, ale aj súlad z hľadiska umiestnenia stavby. V odôvodnení ďalej uviedol, že výpočet parkovacích bol vykonaný v zmysle STN 73 6110/Z2, že pre navrhovanú stavbu bola výpočtom preukázaná potreba 14 odstavných stojísk pre zamestnancov a 28 odstavných stojísk pre zákazníkov.

Stavebný úrad bez toho, aby pred vydaním rozhodnutia účastníkom konania dal možnosť oboznámiť sa so stanoviskami cestných správnych orgánov, dňa 01.08.2025 vydal rozhodnutie v merite veci pod č.477/2025-133131/2025-SÚ-MCD, ktorým rozhodol o umiestnení stavby „Areál COOP Jednota Žilina Predmestská ul.1359/71 – asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska“ na pozemku register „C“ parc.č.2390/1, 2390/3 a 2390/4 v katastrálnom území Žilina, a v ktorom námietky a pripomienky uplatnené účastníkmi konania v celom ich rozsahu ako nedôvodné zamietol.

Rozhodnutie stavebný úrad oznámil účastníkom konania opäť formou verejnej vyhlášky jeho zverejnením na úradnej tabuli mesta Žilina a jeho webovom sídle v dobe od 11.08.2025 do 27.08.2025.

Proti rozhodnutiu podali v zákonnej lehote odvolania účastníci konania Ing.Eva Gáliková a Ing.Jozef Seifert, ktoré stavebnému úradu, každý z nich osobitne doručili dňa 22.08.2025.

Podanie odvolania menovaní odôvodnili opäť po vecnej strane obsahovo zhodne nasledovne /uvedené v celom znení jedného z odvolateľov/ :

„Mesto Žilina dňa 01.08.2025 vydalo podľa § 39 a § 39a ods.1 stavebného zákona rozhodnutie č.477/2025-133131/2025-SU-MCD, ktorým v územnom konaní na návrh COOP Jednota Žilina, spotrebné družstvo, ICO 00169048, Predmestská 71,01083 Žilina, rozhodlo o umiestnení stavby Areál COOP Jednota Žilina Predmestská ul.1359/71 asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska" na pozemku register C" parc.č.2390/1, 2390/3 a 2390/4 v katastrálnom území Žilina, s tým, že uvedeným dňom bolo začaté územné konanie. Vydané rozhodnutie považujem za nezákonné, pričom aj naďalej v celom rozsahu trvám na námietkach a pripomienkach, ktoré som stavebnému úradu doručil dňa 04.10.2025.

Hmotnoprávne dôvody:

Stavebný úrad v rozhodnutí mnou uplatneným námietkam a pripomienkam nevyhovel.

1. Zamietnutie mnou uplatnenej námietky, že predložený návrh je v rozpore so záväznými regulatívmi upravujúcimi priestorové usporiadanie funkčnej plochy 1.06.P/03, v zmysle ktorých typom stavebnej činnosti **môžu byť aj novostavby v priestoroch uvoľnených likvidáciou existujúcich objektov**, odôvodnil len tým, že k stavbe bolo doložené súhlasné vyjadrenie Mesta Žilina, Útvaru hlavného architekta, v ktorom len konštatoval, že funkčné využitie je v súlade so základnou koncepciou rozvoja mesta podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení. **To znamená v súvislosti s návrhom na umiestnenie novej stavby, ktorou má byť aj prístrešok nového parkoviska, v rozhodnutí nesprávne označený ako „prístavba“ /správne stavba pristavaná k severovýchodnej obvodovej stene administratívnej budovy súp.č.1359 stojacej na pozemkoch C KN parc.č.2390/3 a 4/ neposudzoval tento útvar aj súlad návrhu s priestorovými regulatívmi.**

- odôvodnenie zamietnutia námietky považujem za nedostatočné

2. Zamietnutie mnou uplatnených námietok a pripomienok, v ktorých som poukazoval a podrobne zdôvodnila nedostatky v súvislosti s preukázaním splnenia aj ďalších záväzných regulatívo, ktorým je aj dodržanie min.indexu ozelenenia = 0,4 sa v odôvodnení stavebný úrad nevysporiadal vôbec a to aj napriek tomu, že práve ÚHA vo svojom stanovisku požadoval PD doplniť o

riešenie extenzívnej vegetačnej strechy a doplniť aj o projekt sadových úprav. odôvodnenie zamietnutia námietok v rozhodnutí absentuje.

3. Zamietnutie mnou uplatnených námietok a pripomienok k návrhu riešenia vjazdu automobilov na novozriadené kryté parkovisko z miestnej komunikácie ul. Na Stave, ktorá podľa súčasného stavu je len slepou ulicou a s vyhradenými parkoviskami pre obyvateľov rodinných domov a bytových domov a prejazdom automobilov, ktorej cez túto cestu vo vzdialenosti menšej ako 3m od bytového domu súp.č.946 stojacom na pozemku CKN parc.č.2485/3, v obvodej stene súbežnej s touto slepou ulicou sa nachádzajú okná z obytných miestností, čo je v rozpore s § 6 ods.6 vyhl.č.532/2002 Z.z., stavebný úrad zamietol! s odvolaním sa výlučne len na stanoviská cestných správnych orgánov.

- odôvodnenie zamietnutia námietky považujem za nedostatočné

S ďalšími mnou uplatnenými námietkami a pripomienkami sa stavebný úrad v rozhodnutí nevysporiadal vôbec.

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.

Ako účastník konania si dovoľujem uviesť, že v odôvodnení rozhodnutia sa musia uviesť skutočnosti, ktoré boli podkladom rozhodnutia, ďalej podstatnú časť odôvodnenia rozhodnutia musia tvoriť úvahy Stavebného úradu, ktoré ovplyvnili hodnotenie dôkazov a použitie konkrétnych a relevantných ustanovení právnych predpisov, na základe ktorých sa rozhodovalo. Stavebný úrad vo svojej argumentácii, ktorou odôvodňuje svoje právne posúdenie veci musí dbať aj na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí, ale aj závery, ku ktorým na základe týchto premís dospel, boli prijateľné, racionálne, spravodlivé a presvedčivé. Odôvodnenie rozhodnutia musí obsahovať dostatok dôvodov a ich uvedenie má byť zrozumiteľné. Je potrebné formulovať rozhodnutie takým spôsobom, ktorý zodpovedá základným pravidlám logického, jasného vyjadrovania, inak nedostatky odôvodnenia zakladajú vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia.

Odôvodnenie rozhodnutia je považované za podstatnú náležitosť rozhodnutia a jeho účelom je predovšetkým presvedčiť účastníka konania o správnosti postupu orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Riadne odôvodnenie rozhodnutia smeruje predovšetkým k naplneniu zásady materiálnej pravdy, ako aj zásady hospodárnosti konania, pretože predstavuje významné vodítko pre účastníka konania pri rozhodovaní, či podá, resp. nepodá opravný prostriedok voči rozhodnutiu.

V odôvodnení je teda správny orgán povinný zaoberať sa dvoma okruhmi problémov, a to skutkovými okolnosťami a právnym posúdením veci. Skutkovými okolnosťami sú najmä skutočnosti, ktoré boli orgánom subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotno-právneho predpisu, pričom medzi skutkovými zisteniami a právnym posúdením musí byť logický vzťah.

Nezrozumiteľnosťou rozhodnutia sa rozumie nielen jazyková, ale aj logická nezrozumiteľnosť. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia z nedostatku dôvodov neznamená len absolútny nedostatok odôvodnenia, ale zahŕňa aj prípady, keď pre dané rozhodnutie nebol dostatok dôvodov.

Uvádzam text z rozhodnutia odvolacieho orgánu : Medzi základné práva účastníka správneho konania patrí aj právo na riadne, dostatočné a zrozumiteľné odôvodnenie rozhodnutia. V odôvodnení rozhodnutia je správny orgán preto účastníka /-ov/ konania a povinný vždy náležite uviesť, aké podklady a dôkazy boli rozhodujúce pri jeho rozhodovaní, prečo sa priklonil ku skupine dôkazov alebo k tvrdeniam len jedného prečo ponechal bez povšimnutia vyjadrenia iného účastníka /-ov/ konania. ktoré inak mohli naopak pre rozhodnutie byť dôležité, aké skutočnosti

alebo podklady mali preukazovať správnosť a opodstatnenosť jeho rozhodnutia o námietkach, pripomienkach a uplatnených požiadavkách účastníkov atď.

Odôvodnenie stavebného úradu v rozhodnutí, v ktorom sa s mnou uplatnenými námietkami a pripomienkami vysporiadal len s odkazom na stanoviská dotknutých orgánov alebo obmedzil len konštatovanie, že za projektovú dokumentáciu /správne dokumentácia pre územné rozhodnutie/ a jej správnosť a úplnosť zodpovedá projektant, ktorý navyše ani nie je účastníkom konania, považujem za rozporné s § 47 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní.

Stavebný úrad preukázateľne pri rozhodovacej činnosti a pri právnom posúdení vychádzal len zo svojich premís, ktoré však nie sú ničím iným ako tvrdením/odôvodnením bez argumentov, tieto tvrdenia nemajú oporu v dokumentoch predložených v konaní, nevychádzajú z logických úvah a nemajú žiadnu oporu v obsahu administratívneho spisu resp. v skutočnostiach, ktoré majú byť stavebnému úradu zrejmé a známe z jeho činnosti.

V nadväznosti na mnou vyššie uvedené dôvody týmto žiadam odvolací organ, aby prvostupňové správne rozhodnutie Mesta Žilina č.477/2025-133131/2025-SÚ-MCD zo dňa 01.08.20225 podľa § 59 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. zrušil a vec mu vrátil na nové prejedanie a rozhodnutie“.

Stavebný úrad v prílohe úradného listu č.477/2025-141291/2025-SÚ-MCD zo dňa 10.09.2025 v súlade s ust. § 56 správneho poriadku predložil obsah odvolaní ostatným účastníkom konania formou ich zverejnenia na úradnej tabuli mesta Žilina a jeho webovom sídle v dobe od 12.09.2025 do 05.11.2025 s tým, aby sa k nemu v lehote do 5 pracovných dní odo dňa jeho predloženia písomne vyjadrili.

Odvolanie spolu so správnym spisom stavebný úrad regionálnemu úradu predložil dňa 02.12.2025.

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.

Regionálny úrad ako príslušný odvolací orgán následne preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie vrátane postupu stavebného úradu, ktorý jeho vydaniu predchádzal, a ktorým bola podmienená aj jeho zákonnosť z hľadiska všeobecne záväzných predpisov, ktoré bolo potrebné v územnom konaní pri posudzovaní návrhu aplikovať a to všetko s prihliadnutím aj na dôvody produkované odvolateľmi v priebehu prvostupňového správneho konania a vysporiadanie sa s nimi.

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 § 37 zákona č.50/1976 Zb. /ďalej len „stavebný zákon“/ v znení účinnom do 31.03.2024

- ***ods.1 Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné***

existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

- 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 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 § 47 tohto zákona stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov.

Podľa § 140a tohto zákona

- ods.1 písm.b/ Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty,
- ods.4 **Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.**

Podľa § 142l ods.1 tohto zákona **konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.**

Podľa § 3 správneho priadku

- ods.1 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.**
- ods.4 **Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.**

Podľa § 32 tohto zákona **správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.**

Predmet územného konania a rozhodnutia

Podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie /ďalej len DUR/, ktorú v mesiaci december 2022 vypracoval Ing.arch.Maroš Likavčan - autorizovaný architekt , predmetom jej riešenia

podľa Sprievodnej správy je návrh celkovej rekonštrukcie areálu COOP Jednota na Predmestskej ulici v Žilina, ktorú rozdelil do 3 etáp :

1. etapa : stavebné úpravy vrátane výmen otvorov a zateplenie dvojpodlažnej časti s občianskou vybavenosťou predajne a reštaurácie, na ktorú už bolo dňa 17.05.2021 vydané stavebné povolenie pod č.6208/2021-144919/2021-SU-SPE, rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením a aj kolaudačné rozhodnutie
2. etapa : stavebné úpravy administratívnej časti administratívno-prevádzkovej budovy COOP Jednota spočívajúce v komplexnej obnove obvodového plášťa budovy – zateplenie, stavebné konanie prebieha
3. etapa : **asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba krytého parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska, ktoré sú predmetom riešenia v DUR**

Podľa sprievodnej správy 2.1.2 sa riešená stavba označená v 3. etape nachádza na pozemkoch parc.č.2390/1, 3 a 4 C KN a rieši asanáciu objektu zasadacej miestnosti juhovýchodne od hlavného objektu, výstavbu nových 52 státí pre osobné motorové vozidlá, z toho 36 státí na teréne na mieste existujúceho parkoviska pre 27 vozidiel a 16 krytých státí na teréne.

Stavba podľa spracovateľa pozostáva zo súboru nasledovných stavebných objektov :

SO-01 Asanácia zasadacej miestnosti

SO-02 Stavebné úpravy administratívnej budovy

- existujúca chodba pred zasadacími miestnosťami bude stavebne upravená na závetrie a zádverie – nový vstup do AB, vstupná hala bude zmenšená v prospech susediacej zasadacej miestnosti, ktorá bude mať samostatný vstup z exteriéru /využitie súčasného vstupu AB/
- budú vybúrané výplne otvorov a vybudované nové vstupné zádverie – zasklená stena z hliníkových profilov
- v interiéri bude vybúraná deliaca priečka a realizovaná v novej polohe
- budú opravené/doplnené súvisiace povrchy stien, stropov a nášľapné vrstvy
- navrhované stavebné úpravy nezasahujú do nosného systému ani do statiky budovy

SO-03 Prístavba krytého parkoviska

- zo severnej strany existujúcej budovy bude **pristavané kryté parkovisko**, jednopodlažný objekt o pôdoryse 22,300m x 17,430m /zastavaná plocha cca 389m²/ bez obvodových stien, s konštrukciou z pohľadového betónu a zastrešené rovnou strechou s intenzívnou vegetačnou zeleňou
- podľa výkresu rezov max. výška prístrešku od UT = cca + 3,400m
- nosnú konštrukciu tvoria ŽB rámy v module 4 x 5 500mm so stĺpmi 300x750mm založenými na betónových základoch, zastrešenie monolitický ŽB strop s betónovou atikou tvoriacou vaňu pre vrstvy intenzívnej vegetačnej zelene
- odvodnenie do novej dažďovej kanalizácie prostredníctvom odvodňovacích žľabov umiestnených v ose účelovej komunikácie parkoviska
- geometria spevnenej plochy prístavby parkoviska umožňuje vjazd osobných automobilov po obojsmernej účelovej komunikácii šírky 6,0m
- prístavba so 16 parkovacími miestami je určená pre zamestnancov

SO-04 Stavebné úpravy existujúceho parkoviska

- **existujúce parkovisko bude plošne rozšírené o plochu po asanovanej časti budovy** doplnené o regulovaný vjazd , spevnené asfaltové plochy budú vymenené za polopriepustnú betónovú dlažbu s novým odvedením (SO-05) a rekonštruovaná bude aj jednotná kanalizácia (SO-06)

SO-05 Dažďová kanalizácia a ORL

- nové rozvody dažďovej kanalizácie z navrhovaného parkoviska a ich zaústenie do verejnej kanalizácie je navrhnuté tak, aby spĺňali požiadavky správcu verejnej kanalizácie
- zaústenie bude cez areálovú kanalizáciu do verejnej jednotnej kanalizácie DN 500 v ul. Na stave, ako bod napojenia novej dažďovej kanalizácie bude slúžiť šachta Š4

SO-06 Rekonštrukcia jednotnej kanalizácie

- navrhovaným územím parkoviska a pozemkami stavebníka prechádza kanalizácia DN 500, ktorá je zaústená na ul. Na stave, do ktorej sú podľa zistených podkladov zaústené vody z objekt COOP Jednota, z príľahlého parkoviska a z bytového domu Revolučná 3289/1
- časť úseku medzi šachtami Š1 – Š4 – zváženie kompletnej výmeny na základe jeho zmonitorovania
- časť úseku medzi šachtami Š4 – Š7 kolide s navrhovanou prístavbou krytého parkoviska – návrh na jej preloženie do novej trasy tak, aby neležala pod základmi stavby

Výpočet indexu ozelenenia

plocha parciel areálu : 6 301m²

požadovaná plocha zelene 40% = 2 520m² z toho na teréne min.50% = 1 260m²

navrhované plochy zelene :

extenzívna na existujúcej budove : 905m²/1,40 = 646m²

intenzívna na navrhovanom prekrytom parkovisku : 365m²/1,15 = 317m²

zeleň na teréne : 1564m²

zeleň pre výpočet koeficientu : 2 527m²

index zelene 2 520m²/6 301m² = 0,401 - vyhovuje

Územný plán Mesta Žilina /ďalej len „ÚPN-M Žilina“/

V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina, ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina, ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPNM Žilina, ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 06/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022; v 07/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.242/2022 dňa 19.09.2022 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.9, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.10/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení).

Podľa záväzných častí ÚPN-M Žilina stavebné pozemky parc.č. C KN sa nachádzajú na **funkčnej ploche označenej indexom 1.06.P/03**, pre ktorú boli v záväzných častiach schválené nasledovné regulatívy :

Základná funkcia : Zmiešaná, občianskej vybavenosti a obytná

Doplnková : Rekreačia a šport

*Typ stavebnej činnosti : stavebné úpravy, nadstavby, prístavby, **novostavby v priestoroch uvoľnených likvidáciou jestvujúcich objektov**, dopravná a technická infraštruktúra*

Min. index ozelenenia: 0,4

*Typ zástavby : **musí korešpondovať s okolitou zástavbou***

Negatívne faktory ŽP: Tektonické línie potvrdené.

Prípustné funkcie : Zariadenia vyššej a základnej občianskej vybavenosti, vrátane drobných výrobných a remeselných prevádzok bez škodlivých vplyvov- zápach, hluk, prašnosť, odpad, funkcie bývania, prípadne športovo-rekreačné funkcie, odpočinkové plochy, dopravné a technické vybavenie, parky, verejná zeleň a detské ihriská

*Neprípustné funkcie : Samostatne stojace individuálne garáže vrátane radových (mimo pozemkov rodinných domov), výrobné zariadenia, hlučné, nehygienické prevádzky, **prevádzky náročné na dopravu (zásobovanie, obsluha, parkovanie)** a iné ako základné doplnkové a prípustné funkcie*

Zmeny a doplnky ÚPN-M č.7 (6b)

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky o vložení vetu v texte súvisiacom s indexom zelene:

V rámci regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek je stanovený regulatív výmery zelene na pozemku, čo je pomer minimálnej plochy pozemku, ktorá musí byť pokrytá zeleňou, k celkovej ploche stavebného pozemku. Regulatív pre index zelene je stanovený pre funkčnú plochu, avšak rovnocenne pre každú časť tejto plochy, preto pozemkom pre účely posúdenia min. indexu ozelenenia sa myslí pozemok navrhovanej stavby alebo pozemok určený rozhodnutím stavebného úradu na výstavbu. Do indexu zelene je možné započítať vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,15; pri extenzívnej vegetačnej streche sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobí koeficientom 1,40. Vegetačná strecha, je strecha s vegetujúcou rastlinnou pokrývkou. Extenzívna vegetačná strecha je strecha s hr. substrátu 30 – 250 mm, (vegetačnými panelmi s hr.50 – 100 mm) s rastlinami znášajúcimi extrémne podmienky - teplo, sucho, mráz (machy, sukulenty, trávny, plazivé dreviny), bez potreby zavlažovania, kosenia a hnojenia, a ktorú je možné použiť pre ploché až mierne šikmé strechy so sklonom do 25°, pri hr. substrátu do 150 mm aj so sklonom 25-45°. Intenzívna vegetačná strecha je strecha s hr. substrátu viac ako 250 mm, na ktorej možno vysádzať trávnaté koberce, kvety, kríky a menšie stromy, ktorá si vyžaduje masívnu konštrukciu, zavlažovanie a údržbu, ktorú je možné použiť pre ploché až mierne šikmé strechy so sklonom do 25°. **Min. 50% z požadovanej plochy zelene musí byť zeleň na rastlom teréne a ostatný podiel je možné riešiť formou vegetačných striech.**

Doplnenie pojmu okolitá zástavba : **je zástavba, ktorá môže byť danou stavbou dotknutá vrátane jej väzieb na verejné priestory, technickú a dopravnú (pešie a cyklistické trasy, komunikácie...) infraštruktúru; jestvujúci stav je stav okolitej zástavby v čase posudzovania konkrétneho zámeru.**

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.

Medzi základné práva účastníka správneho konania patrí právo na riadne, dostatočné a zrozumiteľné odôvodnenie rozhodnutia. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli nepochybne správnym orgánom zistené, a ich právny význam. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy, a napokon, ako sa správny orgán vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov. V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal, a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. Odôvodnenie má teda presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia nielen v merite veci, ale aj o zákonnosti jeho rozhodnutia o námietkach uplatnených účastníkmi konania a len také odôvodnenie, v ktorom sa správny orgán vysporiadal s podstatnými námietkami účastníka vo veci, môže byť jednou zo záruk spravodlivého procesu a súladné aj s ust. § 47 ods.3 správneho poriadku a predpokladom zachovania princípov právneho štátu.

Námietky odvolateľov

I.

Námietka uplatnená odvolateľmi pred vydaním preskúmaného rozhodnutia

Definícia prístavby" v zmysle zákona č.50/1976 Z.z. § 139b ods.5 Zmeny dokončených stavieb sú prístavby, ktorými sa stavby pôdorsne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou. V zmysle tejto definície ide o „prístavenú" novostavbu SO- 03 krytého parkoviska" k existujúcemu objektu bez funkčného prepojenia. Navrhované riešenie nesplňa regulatív usporiadania a funkčného využívania územia UPMZ, prípustné, obmedzujúce, vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, na intenzitu ich využitia a regulácia využitia plôch v platnom znení V sprievodnej správe je uvedené okrem hore uvedených prípustných stavebných činností aj novostavby v priestoroch uvoľnených likvidáciou jestvujúcich objektov" - Sprievodná správa str.č.2. V prípade doplnenia typu stavebnej činnosti, čo v dodatkoch k ÚPMŽ nebolo uvedené, je možné hore uvedenú novostavbu zrealizovať len v priestore asanovanej časti stavby (SO 01 s účelom súčasného využitia zasadacia miestnosť") a musí korešpondovať s okolitou zástavbou.

Stavebný úrad námietku zamietol s odôvodnením, že :

- Mesto Žilina má spracovaný Územný plán mesta Žilina v znení Zmien a doplnkov č.1 až 9 a že tieto sú zverejnené na oficiálnych stránkach mesta <https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina-2/>
- citáciou textu záväzných regulatívov

- ku stavbe bolo doložené súhlasné vyjadrenie Mesta Žilina, Útvár hlavného architekta (ÚHA) mesta Žilina č. 14726/2023-132890/2023-ÚHA-DUD zo dňa 28.06.2023 na základe ktorého ÚHA konštatoval, že funkčné využitie územia je v súlade so základnou koncepciou rozvoja mesta podľa ÚPN-M Žilina v platnom znení s tým, že požaduje následnú PD doplniť o projekt sadových úprav, vrátane riešenie zabezpečenia ponechávaných stromov pred poškodením počas stavebných prác a doplniť riešenie extenzívnej vegetačnej strechy

Podľa § 37 stavebného zákona

- *ods.1 Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*
- *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 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.***

Podľa § 139b tohto zákona

- *ods.1 písm.c/ **Jednoduché stavby sú prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m,***
- *ods.5 **Zmeny dokončených stavieb sú***
 - a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,*
 - b) **prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,***
 - c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.*

*Podľa § 120 ods.1 Občianskeho zákonníka /ďalej len „OZ“/ **Súčasťou veci** je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.*

*Podľa § 121 ods.1 OZ **Príslušenstvom veci** sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.*

Prístavbou v zmysle ust. § 139b ods.5 písm.b/ stavebného zákona sa rozumie taká zmena dokončenej/skolaudovanej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje o ďalšie alebo ďalšie vnútorné priestory a zväčšuje jej objem, a súčasne ktoré sú navzájom aj prevádzkovo spojené s touto dokončenou stavbou /novovytvorené priestory priamo nadväzujú na pôvodné vnútorné priestory dokončenej stavby/.

Občiansky zákonník v ust. § 120 ods.1 a 121 ods.1 definuje pojmy súčasť veci a príslušenstvo veci.

Súčasťou veci podľa § 120 ods.1 OZ je všetko, čo k nej podľa povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila. To znamená súčasťou veci je taká jej súčasť, ktorej oddelením od hlavnej veci by sa táto znehodnotila resp. znefunkčnila. V prípade realizácie prístavby a nadstavby ako aj stavebných úprav na dokončenej/skolaudovanej stavbe ako hlavnej veci, sa tieto zmeny stávajú jej súčasťou a v prípade prevodu majú s ňou aj spoločný právny osud.

Pojem príslušenstvom veci podľa § 121 ods.1 OZ na rozdiel od súčasti veci sa rozumejú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Vec považovaná za príslušenstvo v právnom zmysle je vecou, ktorá je spôsobilá byť predmetom samostatných občianskoprávných vzťahov tzn.jeho samostatná povaha spôsobuje, že právne úkony týkajúce sa hlavnej veci sa bez ďalšieho prejavu vôle nevzťahujú aj na príslušenstvo. Charakteristickým znakom príslušenstva veci na rozdiel od súčasti veci podľa § 120 ods.1 OZ je, že jeho prevodom sa nič nemení na hospodárskom využívaní a účele hlavnej veci /prevod príslušenstva je nezávislý od hlavnej veci/. Príslušenstvom sa rozumie napr. prístrešok bez ohľadu na jeho účel /garážový, hospodársky a pod./, garáž, hospodárska stavba, záhradný altánok, studňa, pivnica a pod.

Navrhované **kryté parkovisko - prístrešok nad navrhovanou novou odstavnou plochou**, ktorý podľa predloženej DUR má byť aj podľa jej spracovateľa len pristavaný k severovýchodnej obvodovej stene dokončenej administratívnej budovy súp.č.1359, nie je možné z hľadiska stavebnotechnického subsumovať pod jej prístavbu podľa ust. § 139b ods.5 písm.b/ stavebného zákona a ani za jej súčasť tak ako to má na zreteli ust. § 120 OZ, ale **klasifikovať ako novú samostatnú prízemnú stavbu**, ktorá v prípade jej dokončenia v zmysle ust. § 121 ods.1 OZ bude tvoriť príslušenstvo tejto administratívnej budovy.

Navrhovaná novostavba prístrešku podľa situačného výkresu DUR má byť umiestnená na nezastavanej časti pozemku parc.č.2390/1 C KN. Podľa skutkového stavu pozemok v tomto priestore tvorí zeleň.

Podľa záväzných regulatívov ÚPN-M Žilina a typu stavebnej činnosti na regulovanej ploche s indexom 1.06.P/03 sú prípustné aj **novostavby v priestoroch uvoľnených likvidáciou jestvujúcich objektov**.

Stavebný úrad aj napriek tomu, že v prípade navrhovanej novostavby prístrešku, ktorý podľa spracovateľa DUR bude stavbou „**pristavanou**“ k obvodovej stene dokončenej stavby administratívnej budovy, jeho umiestnením na časti pozemku parc.č.2390/1 C KN, ktorý nemožno subsumovať pod priestor uvoľnený likvidáciou jestvujúceho objektu, námietku odvolateľov o nedodržaní záväzných regulatívov zamietol odôvodňujúc to výlučne len tým, že mesto Žilina má spracovaný územný plán, ktoré sú zverejnené na jeho oficiálnych stránkach citujúc pritom text z jeho záväzných regulatívov a ďalej len s odvolaním sa na skutočnosť, že ku stavbe bolo doložené súhlasné vyjadrenie Mesta Žilina, Útvar hlavného architekta mesta Žilina.

Odôvodnenie preskúmaného rozhodnutia, v ktorom absentuje zásadné vysvetlenie dôvodov, pre ktoré stavebný úrad námietky odvolateľov zamietol, a ktoré boli zásadné aj pre rozhodnutie v merite veci z hľadiska súladu navrhovanej novostavby prístrešku a jej umiestnenia so záväznými regulatívami územného plánu, a v ktorých sa stavebný úrad ťažiskovo odvolal len na vyjadrenie útvaru hlavného architekta mesta, ktorému navyše stavebný zákon a ani iný osobitný právny predpis do 31.03.2024 nepriznával postavenie dotknutého orgánu oprávneného na podávanie záväzných stanovísk pre účely konaní podľa stavebného zákona /§ 140b ods.2/,

vyhodnotil regionálny úrad ako nedostatočné a nepresvedčivé a s prihliadnutím na záväzné regulatívy ÚPN-M aj za rozporné.

II.

Námietka uplatnená odvolateľmi pred vydaním preskúmaného rozhodnutia

Plocha parciel COOP Jednota Žilina spolu 6321m² - nekorešponduje s údajom Sprievodná správa str.2 Z toho požadovaná plocha zelene v zmysle indexu ozelenenia 40% , t.j. 2.528,4m², z toho na teréne min. 50%, t.j. 1.264,2m².

Nakoľko z poskytnutých podkladov vôbec nie je jasné, či po realizácii bude nad SO 03 prístavby krytého parkoviska" zrealizovaná navrhovaná intenzívna strecha a to z dôvodu, že nie je na ňu prístup z dôvodov jej častejšej údržby (intenzívna strecha potrebuje opateru ako záhrada) a skladba zelenej" strechy (jednotlivé vrstvy intenzívnej strechy a výsadba). Máme dôvod predpokladať, že je navrhnutá len z dôvodu pre výpočet indexu ozelenenia.

Prepočet indexu ozelenenia pri realizácii extenzívnej strechy nad „SO 03 prístavby krytého parkoviska"

Požadovaná plocha zelene v zmysle indexu ozelenenia 40% , t.j. 2.528,4m², z toho na teréne min. 50%, t.j. 1.264,2m².

Navrhované plochy zelene:

- Extenzívne zelené strechy / existujúca budova 1.etapa a 2.etapa/spolu 05m²/1,40 = 646m²
- **Extenzívna zelená strecha / navrhnuté prekrytie novostavby parkoviska 365m²/1,40 = 261m²**
- Zeleň na teréne /predpoklad správnosti výpočtu zostávajúcej a novovytvorenej zelene na teréne- Sprievodná správa str.č.2 / 1.564m²
- Zeleň pre výpočet koeficientu spolu 646 + 261 + 1 564 = 2 471m²
- **Potom navrhovaný index zelene $2\,471\text{m}^2 / 6\,321\text{m}^2 = 0,39 < 0,40$ /v sprievodnej správe sú do výpočtu doplnené nesprávne hodnoty!**

Potom by riešenie s extenzívnou strechou nespĺňalo podmienku dodržania min. indexu ozelenenia 0,4, v zmysle platného ÚPN s ohľadom na rešpektovanie existujúcich plôch zelene s neriešením statickej dopravy na úkor zelene (parkovacie plochy , objekty a i)

Stavebný úrad námietku zamietol s odôvodnením, že navrhovaná zelená strecha je navrhnutá z dôvodu výpočtu indexu zelene a bude prístupná pre údržbu. Dodržanie podmienok rozhodnutia a navrhnutých riešení projektovej dokumentácie je kontrolované stavebným úradom pri kolaudačnom konaní, kedy stavebník musí predložiť predpísané doklady a stavebný úrad počas ohliadky stavby posudzuje splnenie navrhnutých riešení, a teda aj realizáciou intenzívnej zelenej strechy.

Výpis z LV č.36 je navrhovateľ výlučným vlastníkom pozemkov :

parc.č. 2390/3 C KN : zastavaná plocha a nádvorie o výmere **1 788m²**, podľa spôsobu užívania evidovaný ako pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

parc.č.2390/1 C KN : zastavaná plocha a nádvorie o výmere **4 463m²**, podľa spôsobu užívania evidovaný ako pozemok, na ktorom je dvor

parc.č.2390/4 C KN : zastavaná plocha a nádvorie o výmere **50m²**, podľa spôsobu užívania evidovaný ako pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Celková plocha areálových pozemkov : 6 301m²

Podľa záväzných regulatívov pre regulovanú plochu 1.06.P/03 je taxatívne stanovený min. index ozelenenia: 0,4 tzn. 40% pozemku musí tvoriť zeleň, z toho 50% t.j. 20 % musí byť táto zeleň na rastlom povrchu. Do indexu v zmysle záväzných regulatívov je možné započítať aj vegetačné strechy, pričom pri intenzívnej vegetačnej streche s hrúbkou substrátu viac ako 250 mm, na ktorej možno vysádzať trávnaté koberce, kvety, kríky a menšie stromy, ale ktorá si vyžaduje masívnu konštrukciu, zavlažovanie a údržbu, sa požadovaná plocha zelene, ktorá absentuje na teréne, vynásobuje koeficientom 1,15.

Podľa § 3 ods.4 písm.k/ vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona , k návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby prikladá dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé najmä úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenené.

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

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny 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,*

Návrh podľa DUR :

extenzívna zeleň /vegetačná strecha administratívnej budovy/ : $905\text{m}^2 / 1,40 = 646\text{m}^2$

intenzívna zeleň /vegetačná strecha nového garážového prístrešku/ : $365\text{m}^2 / 1,15 = 317\text{m}^2$

zeleň na teréne : 1 564m²

navrhovaný index zelene : $2\,520 / 6\,301\text{m}^2 = 0,401\dots$ vyhovuje

Aj napriek nesprávnemu údaju o výpočte navrhovaného indexu ozelenenia zo strany spracovateľa DUR, správny výpočet indexu 0,3999 /po zaokrúhlení 0,40/, návrh úpravy plôch areálových pozemkov COOP Jednoty z hľadiska záväzných regulatívov ÚPN-M Žilina spĺňa požiadavky kladené na ich 40 % percentuálne ozelenenie.

Rozhodnutie stavebného úradu, ktorým zamietol námietku odvolateľov, a v ktorej poukazovali, že z poskytnutých podkladov vôbec nie je jasné, či po realizácii bude na strechu krytého parkoviska prístup z dôvodov jej častejšej údržby a starostlivosti na nej navrhutej intenzívnej vegetácie, z dôvodu ktorého riešenie intenzívnej zelene považujú za účelové, a v ktorej spochybnili aj výpočet indexu celkového ozelenenia, opretý o svoj vlastný výpočet indexu zelene, v ktorom navrhovanú intenzívnu zeleň nahradili extenzívnou zeleňou, vyhodnotil regionálny úrad ako dôvodné a opodstatnené.

Regionálny úrad sa však na druhej strane nemohol stotožniť s odôvodnením stavebného úradu, že dodržanie podmienok rozhodnutia a navrhnutých riešení projektovej dokumentácie je kontrolované stavebným úradom až pri kolaudačnom konaní, kedy stavebník musí predložiť predpísané doklady a stavebný úrad počas ohliadky stavby posudzuje splnenie navrhnutých riešení, a teda aj realizáciou intenzívnej zelenej strechy.

Predmetom územného konania a územného rozhodnutia v zmysle ust. § 35 a násł. stavebného zákona je určenie stavebného pozemku, určenie podmienok na umiestnenie stavby z hľadiska zabezpečenia súladu jej urbanistického riešenia a architektonického riešenia s okolitým životným prostredím, najmä jej výškové a polohové umiestnenie vrátane odstupov od hraníc pozemku a

od susedných stavieb, jej výšku, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pre jej napojenie na siete technického a dopravného vybavenia územia vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch a to všetko aj z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich zo stanovísk dotknutých orgánov a určenie požiadaviek aj pre vypracovanie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

V stavebnom konaní tak ako to vyplýva z ust. § 62 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad preskúmava, či predložená projektová dokumentácia spĺňa podmienky určené v územnom rozhodnutí, či predložená projektová dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na jej výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, 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 atď. Výsledkom stavebného konania je stavebné povolenie vydané podľa § 66 stavebného zákona, ktorým stavebný úrad povolí uskutočnenie stavby a určí požiadavky na toto jej uskutočnenie.

V kolaudačnom konaní tak ako to vyplýva z ust. § 81 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Stavebný úrad v zmysle ust. § 81b písm.c/ a d/ kolaudačné rozhodnutie nevydá ak nie je napríklad zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbe alebo ak nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru.

V každom z vyššie uvedených na seba nadväzujúcich konaní stavebný zákon upravuje proces posudzovania podkladov pre rozhodnutie odlišne. Z procesu upravujúcom stavebné konanie vyplýva, že už v tomto konaní, výsledkom ktorého je stavebné povolenie oprávňujúce stavebníka stavbu uskutočniť, stavebný úrad preskúmava dodržanie požiadaviek určených v územnom rozhodnutí pre vypracovanie ďalšieho stupňa projektového riešenia stavby t.j. dodržanie podmienok aj z hľadiska projektového riešenia v DUR navrhovaných vegetačných striech vrátane spôsobu ich údržby.

Stavebný úrad z procesov upravujúcich jednotlivé štádiá konania teda vyvodil nesprávny právny záver, že požiadavky na dodržanie záväznými regulatívami ÚPN-M /lokálny zákon/ požadovaného indexu ozelenenia sa „kontrolujú“ až pri kolaudačnom konaní.

III.

Námietka uplatnená odvolateľmi pred vydaním preskúmaného rozhodnutia

c/ Vjazd osobných automobilov do SO 03 prístavby krytého parkoviska" má byť prístupná z existujúcej miestnej komunikácie - ul. Na Stave, ktorá vedie až na hranicu parcely COOP Jednota a po obojsmernej účelovej komunikácii šírky 6,0m. **Ul. Na Stave je parkovacou politikou Mesta Žilina zaradená do ZÓNA B REZIDENTI.**

Navrhovaným riešením by sa zrušili vyhradené parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov a bytových domov (príloha č.1). Boli by nútení si hľadať nové parkovacie možnosti v okolí, ktorých je nedostatok a navrhovaný systém "plateného parkovania" je nevyhovujúci. V zmysle Vyhlášky č.532/2002 Z.z. § 6 ods.6 : Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie, táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby. Pozemok CKN parc.č.5796, k.ú. Žilina, na ktorom je postavená inžinierska stavba cestná, miestna a účelová komunikácia.... **miestna cesta (ul. Na Stave) nespĺňa požiadavku obojsmernej komunikácie (cesty) s dodržaním vzdialenosti od priečelí budov v ktorých sú okná.**

Stavebný úrad námietku zamietol s odôvodnením, že :

Ulica Na Stave je existujúca verejná miestna komunikácia, do ktorej priestorového usporiadania navrhovaná stavba nezasahuje, a že k riešeniu stavby vydalo súhlasné stanovisko Mesto Žilina ako špeciálny stavebný úrad – doprava, ktoré po podaní námietok na obsah záväzného stanoviska potvrdil nadriadený správny orgán Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Podľa § 47 písm.b/ stavebného zákona Stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby stavba bola prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie.

Podľa § 4 vyhl.532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- ods.1 Pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy¹⁾ a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.
- ods.2 **Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zat'ážené okolie nad prípustnú mieru** a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. **Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.**
- ods.4 Umiestnenie stavby podľa druhu a potreby musí umožniť jej napojenie na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.

*Podľa § 6 ods.6 tejto vyhlášky **Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie;** táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.*

Podľa § 7 tejto vyhlášky

- ods.1 **Stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.**
- ods.2 Pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.

Podľa § 20 ods.3 tejto vyhlášky **Pri zabezpečovaní ochrany stavby proti vonkajšiemu hluku od dopravy sa musia prednostne uplatňovať urbanistické opatrenia pred opatreniami chrániacimi jednotlivé stavby.**

Podľa § 13 zákona č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.04.2024

- ods.2 Orgány oprávnené podľa osobitných predpisov rozhodnúť vo veciach, ktoré posudzuje príslušný orgán verejného zdravotníctva z hľadiska ich možného negatívneho vplyvu na verejné zdravie, rozhodnú až po vydaní kladného záväzného stanoviska príslušného orgánu verejného zdravotníctva; to neplatí, ak ide o schvaľovanie podľa osobitného predpisu.
- ods.3 **Ak v tomto zákone nie je ustanovené inak, úrad verejného zdravotníctva alebo regionálny úrad verejného zdravotníctva vydáva záväzné stanovisko k**

b) územným plánom a k návrhom na územné konanie,

c) návrhom na kolaudáciu stavieb a k návrhom na zmenu v užívaní stavieb,

Podľa § 6 ods.3 písm.g) tohto zákona **Regionálny úrad verejného zdravotníctva vydáva záväzné stanoviská a rozhoduje o návrhoch podľa § 13.**

Podľa § 27 ods.2 tohto zákona Pri návrhu, výstavbe alebo podstatnej rekonštrukcii dopravných stavieb a infraštruktúry hluk v súvisiacom vonkajšom alebo vnútornom prostredí nesmie prekročiť prípustné hodnoty pri predpokladanom dopravnom zaťažení.

Správny poriadok sa opiera aj o tzv.zásadu materiálnej pravdy a preto v ust. § 32 ods.1 v spojení s ust. § 34 ukladá povinnosť správneho orgánu dôsledne zistiť všetky skutočnosti a zabezpečiť všetky podklady a dôkazné prostriedky, ktoré sú pre jeho rozhodnutie dôležité.

Stavebný úrad v územnom konaní tak ako to vyplýva z ust. § 37 ods.1 stavebného zákona, je povinný v prvom rade sústrediť sa vždy na posúdenie súladu navrhovanej stavby s územnoplánovacími podkladmi resp. so záväznými časťami územnoplánovacej dokumentácie obce, ak bola schválená, z hľadiska v nich prijatých zásad a regulatívov priestorového a funkčného využívania územia, jeho dopravného a technického vybavenia s prihliadnutím na využívanie jednotlivých riešených plôch v území /prípustnosť, obmedzenia alebo zákazy/. Následne je povinný posúdiť súlad navrhovanej stavby aj s verejnými záujmami vyžadovanými stavebným zákonom a príslušnými vykonávacími predpismi k tomuto zákonu a s verejnými chránenými dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov. Nakoľko ich rozsah stavebný zákon taxatívne nevymedzuje, stavebný úrad pri ich určovaní vychádza najmä zo znenia ust.126 ods.1 stavebného zákona a to primerane v spojení napríklad s príslušnými vykonávacími predpismi upravujúcimi základné požiadavky a všeobecné technické požiadavky kladené na stavby v závislosti od toho o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, kde má byť stavba umiestnená a či jej umiestnenie je podmienené opatreniami dotknutých orgánov napríklad z hľadiska existencie dodržania ochranných pásiem sietí technického a dopravného vybavenia územia, chránených území, pamiatkových zón alebo rezervácií a pod./.

Pri posudzovaní okrem uvedených hľadísk verejného záujmu je stavebný úrad súčasne povinný tak ako mu táto povinnosť taxatívne vyplýva z ust. § 3 ods.1 správneho poriadku v nadväznosti na ust. § 4 ods.1 a 2, § 6 ods.1 a násl. vyhl.č.532/2002 Z.z. s prihliadnutím na ust. § 123 a § 127 ods.1 OZ, do ktorých sú premietnuté práva a povinnosti vlastníka vecí, **zaoberať sa aj zabezpečením ochrany práv a oprávnených záujmov ostatných účastníkov konania a zabezpečením ich vzájomnej vyváženosti.**

Ust. § 6 vyhl.č.532/2002 Z.z. upravuje všeobecné požiadavky na vzájomné odstupové vzdialenosti medzi stavbami, ktoré majú zohľadňovať konkrétne podmienky výstavby vyplývajúce z požiadaviek urbanistických, architektonických, životného prostredia,

hygienických, veterinárnych, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadaviek na denné osvetlenie a preslnenie, **na zachovanie pohody bývania** a pod.. Stavebný úrad v územnom konaní pri posudzovaní splnenia týchto požiadaviek teda vyhodnocuje predložený návrh na umiestnenie stavby vždy s prihliadnutím aj na danosti konkrétnej lokality a vlastností navrhovaného stavebného pozemku, jeho polohu v území, tvar, veľkosť a orientáciu k svetovým stranám a konfiguráciu terénu atď. **a to všetko s prihliadnutím na okolitú existujúcu zástavbu a jej väzby na dopravné a technické vybavenie územia.**

Podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka /ďalej len „OZ“/ vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

*Podľa § 127 ods. 1 OZ vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, aby urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov **hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami**, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.*

Zásada zákonnosti premietnutá do ust. § 3 ods.1 správneho poriadku je jednou z najdôležitejších zásad nielen správneho konania, ale aj právneho poriadku ako celku. Je správno-právnym vyjadrením ústavného princípu legality a jedným z prejavov princípu právneho štátu. V rámci hierarchie právnych predpisov požaduje súlad zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov s ústavou SR, právom EÚ a medzinárodnými zmluvami, ktorými je SR viazaná a zároveň aj ich dodržiavanie. Táto zásada zákonnosti má dva rozmery, hmotnoprávny a procesnoprávny. Procesnoprávny rozmer nemôže byť naplnený bez dodržania hmotnoprávneho, a to v zmysle zásady nullum crimen sine lege, nulla poena sine lege, zásady materiálnej pravdy, spoľahlivo zisteného skutkového stavu bez dôvodných pochybností.

V zmysle ust. § 123 a § 124 OZ každý vlastník má právo predmet svojho vlastníctva držať, užívať, nakladať s ním a pod. To znamená v prípade vlastníctva pozemku má jeho vlastník právo tento zastávať stavbou za predpokladu, že platný územný plán ako lokálny predpis a predpisy stavebného práva jej umiestnenie a výstavbu na tomto pozemku taxatívne nezakazujú a ich uskutočnenie neprekračuje iným predpisom stanovené zákonné medze. Vlastníci susediacich nehnuteľností pozemkov a stavieb majú vzájomne rovnaké postavenie pokiaľ ide o výkon ich vlastníckych práv k takýmto nehnuteľnostiam tak ako to upravujú tieto ustanovenia, pričom jeden z výkonov nesmie prevyšovať nad druhým. Je to tak preto, aby nedochádzalo k zneužívaniu jedného vlastníckeho práva na ujmu druhého vlastníckeho práva resp. preto, aby sa tým docielila vzájomná vyváženosť týchto práv.

V ust. § 127 ods.1 OZ je ochrana proti zásahom vlastníka susedného pozemku alebo nehnuteľnosti premietnutá tak, že vlastník veci sa musí zdržať všetkého tzn. takých zásahov spojených s ich činnosťou alebo nečinnosťou, ktorými by nad mieru primeranú pomerom obťažoval susedov alebo ich obmedzoval vo výkone ich práv, právom chránených záujmov alebo právnych povinnostiach. Za takéto zásahy v prípade umiestnenia stavby by bolo možné vychádzať z ust. § 6 ods.1 vyhl.č.532/200 Z.z. považovať najmä také zásahy, ktorými by

mohlo dôjsť k obmedzeniu práv iného vlastníka napríklad tým, ak by jej nevhodným umiestnením alebo aj jej pripojením na dopravné vybavenie územia vo vzťahu k príľahlej zástavbe alebo nevhodným stavebnotechnickým riešením úplne zmaril alebo sťažil s týmito nehnuteľnosťami do budúcnosti nakladať /§ 123 OZ/, ak by mu znemožnil nerušené užívanie susednej stavby alebo vykonávanie jej údržby počas jej životnosti, zákonná povinnosť ktorá mu je taxatívne uložená v ust. § 86 ods.1 stavebného zákona, alebo ak by v dôsledku umiestnenia stavby vrátane spôsobu jej napojenia na dopravné vybavenie územia a počas jej užívania nad mieru primeranú pomerom obťažoval suseda napríklad hlukom, prachom a pod. a to pod normou stanovené medze, čím by zasahoval do pohody bývania, ktorým bolo možné v povolených procesoch zabrániť/predísť a pod..

Prístup k umiestňovanej stavbe krytého parkoviska /16 parkovacích miest/ podľa DUR :

- podľa výkresu č.D2 Situácia KTÚ prejazd vozidiel **cez miestnu cestu ul.Na stave s vyznačenou šírkou cestného telesa 5,5m**
- podľa sprievodnej správy : geometria spevnenej plochy prístavby parkoviska umožňuje **vjazd osobných automobilov po obojsmernej účelovej komunikácii šírky 6,0m**

Skutkový a právny stav :

Podľa skutočného stavu nerovnomerný okraj telesa miestnej cesty ul. Na stave vedie pozdĺž juhozápadnej obvodovej steny obytného domu súp.č.946 postavenom na pozemku parc.č.2485/3 C KN a obvodovej steny rodinného domu súp.č.947 postavenom na pozemku parc.č.2486/2 C KN **vo vzdialenosti cca 0,5m, v priechodoch ktorých sa nachádzajú okná z obytných miestností.**

V súčasnosti je v tomto úseku miestna cesta „slepá“ a označená dopravnou tabuľou Parkovisko pre vozidlá s platnou rezidentskou kartou **t.j.ako parkovisko s jednostranným parkovaním obyvateľov.**

Údaje z mapy komunikácií mesta Žilina

Miestna cesta ul.Na stave

trieda : MK II. triedy (b)

funkčná skupina: C-obslužné komunikácie

dĺžka: 32,82 m /od križovatky s ul.Na rybníky po koncový uzol/

priemerná šírka : 4,3 m

Údaje z centrálnej technickej evidencie pozemných komunikácií, zdroj portál informačného systému modelu cestnej siete /portál IS MCS/ konkr. z mapy cestnej databanky (CDB) - <https://ismcs.cdb.sk/>

trieda : pozemná komunikácia neurčenej triedy

číslo PK : MC

názov úseku : 2631E75100-2631E75500

ID úseku : 822 436

typ úseku : medzikrižovatkový

Prejazdová dĺžka : 41m /od križovatky s ul.Na rybníky po koncový uzol/

Stavebný zákon v ust. § 47 a vykonávacia vyhl.č.532/2002 Z.z. v ust. § 7 ods.1 zakotvujú povinnosť stavebníkom zabezpečiť prístup k stavbe z cesty, miestnej cesty alebo účelovej cesty. Uvedené má svoj stavebnotechnický a sekundárne i občianskoprávny význam. Zo stavebnotechnického hľadiska je prístup k stavbe nevyhnutný na jej uskutočnenie a užívanie. V občianskoprávnej rovine by však novopostavená stavba mala byť prístupná tak,

aby ju bolo možné riadne užívať bez toho, aby prístup k nej bol zdrojom občianskoprávnych sporov. Zatiaľ čo stavebný zákon len vo všeobecnosti vymedzuje povinnosť zabezpečiť prístupnosť stavby z vymedzených komunikácií, vyhláška č. 532/2002 v ust. § 6 ods. 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z. normatívne/taxatívne ustanovuje vzájomnú vzdialenosť medzi priečelím budov, v ktorých sú okná obytných miestností a okrajom pozemnej komunikácie. Z uvedeného možno vyvodiť, že prístup k stavbe a vzdialenosť okraja pozemnej komunikácie, cez ktorú má byť tento prístup zabezpečený, sú dve samostatné i keď komplementárne prepojené skutočnosti.

Pokiaľ ide o požiadavku odvolateľov na zachovanie pohody bývania v bytoch nachádzajúcich sa vo vyššie označených bytových domoch, ktorá podľa ich argumentácie vzhľadom na vzdialenosť okraja pozemnej komunikácie ul. Na Stave nebola stavebným úradom ani len posudzovaná, regionálny úrad zastáva názor, že namietaný zásah do pohody tohto bývania v dôsledku zvýšenej intenzity dopravy vozidiel po tejto ceste k navrhovanému krytému parkovisku je skutkovo významnou oblasťou, ktorá je upravená v ust. § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 a je ovplyvnená najmä vzdialenosťou miestnej cesty ul. Na stave od priečelí týchto bytových stavieb. Nakoľko táto ich vzájomná vzdialenosť je menšia ako 3m, ktorú určuje táto vyhláška v ust. § 6 ods. 6, pohoda bývania v prípade realizácie stavby v dôsledku zmeny dopravy na tejto miestnej ceste /zvýšenej premávky vozidiel/ a spôsobu jej doterajšieho využívania môže byť oproti súčasnému stavu narušená v dôsledku hluku a vzhľadom na jej stavebnotechnický stav aj prachu.

Podľa názoru regionálneho úradu, ak ust. § 6 ods. 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. taxatívne ustanovuje hranicu 3 metre medzi okrajom pozemnej komunikácie a priečelím obytných stavieb, v ktorých sa nachádzajú okná z obytných miestností a túto považuje za minimálnu, jej zníženie pod túto vzdialenosť je síce možné a prípustné, ale len za výnimočných okolností, ak napríklad výsledky hlukovej štúdie alebo iné merania preukážu neprekročenie prípustných hladín hluku. Posúdenie či dôjde alebo nedôjde k prekročeniu prípustných hodnôt hluku pri predpokladanom dopravnom zaťažení patrí do právomoci regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

Na podklade vyššie uvedených východísk regionálny úrad vyhodnocoval následne argumentáciu a dôvody stavebného úradu, pre ktoré námietky odvolateľov o strate pohody bývania v bytových domoch prilahlých k miestnej ceste ul. Na stave, cez ktorú má byť zabezpečený prístup k novonavrhovanému krytému parkovisku oproti súčasnému stavu a doterajšiemu spôsobu využívania tejto cesty a s tým spojeného hluku a prachu zamietol a rovnako tak vyhodnocoval aj argumentácii cestných správnych orgánov k otázke narušenia tejto pohody bývania, o ktoré stavebný úrad svoje zamietavé rozhodnutie oprel.

Mesto Žilina cestný správny orgán na žiadosť navrhovateľa dňa 13.03.2023 vydalo záväznú stanovisko k projektovej dokumentácii pod č. 8583/2023-69016/2023-SÚ-MO, v ktorom vyjadrilo súhlas aj s riešením vjazdu na parkovisko z ulice Na stave po obojsmernej účelovej ceste s navrhovanou 6,0m šírkou.

Nakoľko účastníčka konania JUDr. Erika Gáboríková a aj odvolatelia v námietkach nesúhlasili s navrhovaným riešením prejazdu automobilov cez ul. Na stave argumentujú tým, že sa tým nielen zrušia vyhradené parkovacie miesta pre obyvateľov prilahlých rodinných domov a bytových domov, ktorí budú nútení hľadať si nové parkovacie možnosti v okolí, ktorých je nedostatok a navrhovaný systém plateného parkovania je nevyhovujúci, ale súčasne v ktorých poukazovali, že táto miestna cesta vo vzťahu k týmto bytovým domom, v priečelí ktorých sú okná z obytných miestností bytov, nespĺňa ani požiadavku obojsmernej komunikácie s dodržaním vzdialenosti podľa ust. § 6 ods. 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z., v dôsledku čoho sa zhorší kvalita bývania v týchto bytoch, z dôvodu, že tieto smerovali proti súhlasnému záväznému stanovisku mesta ako cestného správneho orgánu, ktoré svoje stanovisko nezmenilo, stavebný

úrad v súlade s ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona predložil Okresnému úradu Žilina, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií /ďalej len „OÚ Žilina-OCDPK“/ so žiadosťou o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska mesta.

OÚ Žilina-OCDPK svojim stanoviskom, ktoré dňa 03.09.2024 vydal pod č. OU-ZA-OCDPK-2024/037237/2/KRI, záväzné stanovisko mesta potvrdil. Toto potvrdenie odôvodnil tým, že **výpočet množstva parkovacích miest bol vykonaný v zmysle STN 73 6110/Z2**, že podľa § 46 ods. 1 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 a zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť....., že **projektová dokumentácia bola vypracovaná odborne spôsobilým autorizovaným architektom Ing. arch. Marošom Likavčanom**, že OR Hasičského a záchranného zboru v Žiline vydalo súhlas so stavbou a v ďalšom tým, že cit. :

„Architekt je kvalifikovaný odborník, ktorý sa zaoberá technickým návrhom, ale aj estetickým a celkovým konceptuálnym riešením stavby. Pri návrhu stavby zohľadňuje sociálne, ekonomické ako aj environmentálne aspekty, skúma všetky alternatívy s cieľom vytvorenia u konkrétného projektu prispôsobivé riešenie, ktoré odráža nielen potreby stavebníkov a ich preferencie, ale aj súlad z hľadiska umiestnenia stavby.“

Aj napriek tomu, že kľúčovou otázkou, ktorú bol stavebný úrad pred vydaním preskúmaného rozhodnutia náležite posúdiť, bolo s prihliadnutím na skutkový stav aj posúdenie prípustnosti a vhodnosti dopravného napojenia navrhovaného objektu na miestnu cestu ul. Na stave, okraj ktorej vedie vo vzdialenosti len cca 0,50m od fasády prilahlých bytových domov, v ktorých sa nachádzajú osvetľovacie otvory obytných miestností, z hľadiska zásahov do pohody bývania v nich v dôsledku zvýšenej intenzity dopravy /hluk a prach/, jej riadnemu posúdeniu stavebný úrad a ani cestný správny orgán nevenovali náležitú pozornosť, zo strany stavebného úradu v súčinnosti s cestným správnym orgánom nebolo za týmto účelom vykonané ani žiadne miestne zisťovanie, ktoré malo splniť istý účel a viesť k objasneniu skutkového stavu veci a nebolo vykonané ani žiadne doplnenie podkladov rozhodnutia, ktorým by opodstatnenosť tvrdenia odvolateľov o narušení pohody bývania v dôsledku zvýšenej intenzity dopravy na tejto ceste oproti súčasnému stavu a spôsobu jej využívania /pásmo III. parkovisko pre rezidentov/ vyvrátili.

Podľa názoru odvolacieho orgánu odvolaním napadnuté zamietavé rozhodnutie nie je akceptovateľným spôsobom odôvodnené, nakoľko v ňom urobený záver stavebného úradu opierajúci sa výlučne len o záväzné stanovisko mesta ako cestného správneho orgánu a potvrdzujúce stanovisko OÚ Žilina-OCDPK, ktoré vo svojich stanoviskách sa primárne sústredili len na posúdenie splnenia počtu parkovacích miest /otázka ktorá musela byť vyriešená už pri povoľovaní administratívnej budovy/, pričom na námietky účastníkov v tomto smere žiadnym spôsobom nereagovali.

Stavebný úrad a ani cestný správny orgán s prihliadnutím na údaje v cestných databázach nevenovali dostatočnú pozornosť ani nezrovnalostiam v údajoch uvedených spracovateľom v DUR o šírkovom usporiadaní miestnej cesty ul. Na stave, na ktorú sa má navrhovaná „účelová cesta“ s navrhovanou šírkou 6m napojiť.

Podľa § 33 správneho poriadku

- ods. 1 Účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázku pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke.
- ods. 2 Správny orgán je povinný dať účastníkovi konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Realizáciou tohto zákonného ustanovenia sa súčasne v praxi predchádza situácii, že správny orgán bude rozhodovať o práve, právom chránenom záujme alebo povinnosti osoby bez tejto osoby alebo bez toho, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohla ku všetkým podkladom rozhodnutia vyjadriť prípadne navrhnúť ich doplnenie.

Regionálnemu úradu neuniklo pozornosti, že stavebný úrad účastníkom konania neumožnil oboznámiť so stanoviskami oboch cestných dotknutých orgánov. Postup porušujúci ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku.

IV.

d/ Odstavec 2.4 Sprievodnej správy str. 6 Vplyv stavby na životné prostredie :

Dažďové vody zo spevnených plôch sú zaústené do dažďovej kanalizácie, táto bude rekonštruovaná a bude doplnený odlučovač ropných látok (pozri 4.3.2 kanalizácia) a odstavec 4.3.2 **Kanalizácia**: rieši nové rozvody dažďovej kanalizácie so zaústením do verejnej kanalizácie DN500 na ul. Na Stave, Ako bod napojenia bude slúžiť šachta Š4".

Do šachty Š4 je kanalizačnou prípojkou napojený bytový dom:

- Bytový dom č.súp.3289, na pozemku parc.č.2514/2, k.ú Žilina

Do šachty Š7 je kanalizačnou prípojkou napojený bytový dom:

- Bytový dom č.súp. 3288, na pozemku parc.č.2514/3, k.ú Žilina
- Bytový dom č.súp.3290, na pozemku parc.č.2514/4, k.ú Žilina,

t.j. sú to kanalizačné prípojky a to z dôvodu : Kanalizačná prípojka je úsek potrubia, ktorým sa odvádzajú odpadové vody z nehnuteľnosti alebo miesta vyústenia vnútorných kanalizačných rozvodov nehnuteľnosti kanalizáciu" až po zaústenie kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie. Kanalizačnou prípojkou sa odvádzajú odpadová voda z nehnuteľnosti, ktorá je pripojená na verejnú.

Vyjadrenie k PD pre UR Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s. zo dňa 8.2.2023 je nasledovné stanovisko: **Kanalizácia, ktorá sa nachádza na parc.č.2390/1 a ktorej časť je navrhnutá na preloženie nie je v správe našej spoločnosti"**, čo nekorešponduje s vyjadrením v Sprievodnej správe na str.č.8 a 10.

Zastavaním územia novostavbou SO 03 Prístavba krytého parkoviska", by boli kanalizačné prípojky ohrozené ako stavebnou činnosťou, tak samotnou stavbou. Ďalej je nutné, aby bol zabezpečený nie len technický stav inžinierskych sietí, ale i dostupnosť pre kontrolu, údržbu, opravy a poruchy inžinierskych sietí. Zároveň upozorňujeme, že už v súčasnom stave nie je verejná kanalizačná sieť v tomto úseku dostatočná, nakoľko pri prudkých dažďoch dochádza k vytápaniu pívnic a v hraničných situáciách až k vytápaniu bytov v 1.NP hore uvedených bytových domov, cez kanalizačné potrubia v spojoch (protitlak) a zariadeniami predmetmi (WC, sprchové sifóny a i.)!H!!!

Stavebný úrad námietku zamietol s odôvodnením, že :

- na riešených pozemkoch sa nachádza areálová kanalizácia, čo je uvedené aj v sprievodnej správe
- všetky pripomienky sú v navrhovanom riešení zohľadnené - zníženie okamžitých objemov odvádzaných dažďových vôd komplexnou rekonštrukciou parkoviska so vsakovacou dlažbou, nová dažďová kanalizácia, rekonštruovaná areálová splašková kanalizácia
- drenážne vody nie sú odvádzané do verejnej kanalizácie

- v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá projektant za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie, zároveň zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť
- predmetná projektová dokumentácia bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou - autorizovaným architektom a bola posúdená dotknutými orgánmi, ako príslušnými orgánmi štátnej starostlivosti o životné prostredie v zmysle zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktoré k tejto projektovej dokumentácii vydali súhlasné záväzné stanoviská, čím **bola splnená požiadavka na ochranu životného prostredia**

Podľa DUR

SO-05 Dažďová kanalizácia a ORL

- nové rozvody dažďovej kanalizácie z navrhovaného parkoviska a ich zaústenie do verejnej kanalizácie je navrhnuté tak, aby spĺňali požiadavky správcu verejnej kanalizácie
- zaústenie bude cez areálovú kanalizáciu do verejnej jednotnej kanalizácie DN 500 v ul. Na stave, ako bod napojenia novej dažďovej kanalizácie bude slúžiť **šachta Š4**

SO-06 Rekonštrukcia jednotnej kanalizácie

- navrhovaným územím parkoviska a pozemkami stavebníka prechádza kanalizácia DN 500, ktorá je zaústená na ul. Na stave, do ktorej sú podľa zistených podkladov zaústené vody z objektu COOP Jednota, z príľahlého parkoviska a z bytového domu Revolučná 3289/1
- **časť úseku medzi šachtami Š4 – Š7 kolидуje s navrhovanou prístavbou krytého parkoviska – návrh na jej preloženie do novej trasy tak, aby neležala pod základmi stavby**

Podľa vyjadrení odvolateľov do kanalizačnej šachty Š4 má byť napojený bytový dom súp.č.3289 postavený na pozemku parc.č.2514/2 C KN a do kanalizačnej šachty napojené bytový dom súp.č.3288 postavený na pozemku parc.č.2514/3 C KN a aj bytový dom súp.č.3290 postavený na pozemku parc.č.2514/4 C KN.

V situačnom výkrese DUR je zakreslená trasa kanalizačnej prípojky z bytového domu súp.č.3288, ktorá má byť zaústená do kanalizačnej šachty Š7. Kanalizačná prípojka z bytového domu súp.č.3289, ktorá podľa odvolateľov má byť zaústená do kanalizačnej šachty Š4 a z bytového domu súp.č.3290, ktorá má byť zaústená do kanalizačnej šachty Š7 v situácii vyznačené nie sú.

Navrhované zastrešené parkovisko podľa situačného výkresu má byť z časti umiestnené na existujúcej kanalizačnej prípojke bytového domu súp.č.3288.

Ako už bolo vyššie uvedené, účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Stavebný úrad by mal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia dbať na jeho presvedčivosť a náležite vysvetliť a na podklade relevantných podkladov odôvodniť svoj názor na vec. Za náležité odôvodnenie nemožno považovať také, ktoré je len vymenovaním procesných úkonov uskutočnených stavebným úradom, alebo len mechanickým opísaním technického riešenia stavby prevzatom z textovej časti DUR alebo založené na subjektívnych úvahách zamestnanca stavebného úradu a na požiadavkách prekračujúcich rámec zákonnosti.

Stavebný úrad aj napriek tomu, že odvolatelia vyjadrili nesúhlas s umiestnením parkoviska na existujúcej kanalizačnej prípojke z bytového domu súp.č.3288, odôvodňujúc to potrebou dostupnosti k nej /kontrola, vykonávanie údržby, opravy alebo odstránenia poruchy/, sa s touto

ich námietkou nevysporiadal vôbec, pričom aj spracovateľ DUR venoval pozornosť len kanalizačnej prípojke DN 500 vo vlastníctve navrhovateľa a jej trase vedenej medzi šachtami Š4 a Š7, ktorá má byť v tomto úseku preložená práve preto, aby neležala pod základmi prístrešku parkoviska.

Podľa § 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. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 39a tohto zákona

- *ods.1 **Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby,** určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.*
- *ods.4 písm.c/ **Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na stavebné úpravy a udržiavacie práce.***

Podľa § 58a ods.1 tohto zákona žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre

- a) samostatnú stavbu alebo jej zmenu,*
- b) súbor stavieb vrátane stavieb zariadenia staveniska,*
- c) jednotlivé stavby súboru stavieb podľa písmena b), ak budú po dokončení schopné samostatného užívania,*
- d) podmieňujúce preložky sietí a zariadení technického vybavenia.*

Správny poriadok v ust. § 47 ods.2 správneho poriadku ustanovuje povinné obsahové náležitosti výroku. Okrem uvedenia ustanovenia predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, je nevyhnutné, aby z výroku bolo jasné nielen jeho adresát, ale najmä čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší teda konkrétne právo alebo povinnosť. Výrok rozhodnutia je z hľadiska aj ustálenej judikatúry súdov najdôležitejšou časťou rozhodnutia a preto musí byť jasný, presný a určitý tzn. taký aby z jeho formulácie bolo bez pochyb zrejmé výsledné rozhodnutie správneho orgánu, ktoré zodpovedá príslušným hmotnoprávnym predpisom upravujúcich požiadavky na ich obsah.

Stavebný úrad vo výrokovej časti za stavbu, o ktorej umiestnení rozhodol označil „Areál COOP Jednota Žilina Predmestská ul.1359/1 – **asanácia zasadacej miestnosti a stavebné úpravy administratívnej budovy, prístavba parkoviska a stavebné úpravy existujúceho parkoviska**“ na pozemkoch parc.č.2390/1, 2390/3 a 2390/4 C KN.

Preskúmaním tejto výrokovej časti rozhodnutia odvolací orgán dospel k záveru, že tento nespĺňal základné požiadavky kladené na rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 39a ods.1 stavebného zákona a základnú zákonnú tak požiadavku na jeho zrozumiteľnosť a jasnosť kladenú v ust. § 47 ods.2 správneho poriadku.

Vychádzajúc z predloženej DUR za stavby, na umiestnenie ktorých sa v zmysle ust. § 39a ods.1 stavebného zákona jednoznačne vyžadovalo územné rozhodnutie, je nepochybne súbor dvoch samostatných stavieb a to :

- 1. novostavba krytého parkoviska /prístrešku/ jeho umiestnením na pozemku parc.č.2390/1 C KN**

2. rozšírenie existujúcej plochy parkoviska jej umiestnením na pozemku parc.č.2390/3 C KN v priestore uvoľnenom likvidáciou časti jestvujúceho objektu administratívnej budovy /zasadacia miestnosť/

Stavebný úrad navyše vo výrokovej časti v bode 1. písm.g) napojenie na siete technického vybavenia – vodovodná a kanalizačná prípojka v rozpore s predloženou DUR uviedol, že budú existujúce t.j.bez zmeny.

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 § 59 ods.3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti, správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

K zrušeniu prvostupňového správneho rozhodnutia podľa § 59 ods.3 správneho poriadku odvolací orgán pristúpi najmä vtedy, ak zistí, že k porušeniu zákona došlo v nezanedbateľnej miere a s intenzitou spochybňujúcou zákonnosť jeho konania a rozhodovania ako celku. K tomu dochádza vtedy, keď miera pochybení, ktorých sa v priebehu konania správny orgán dopustil, mala za následok vydanie nezákonného rozhodnutia.

Správny orgán je v každom začatom konaní povinný hodnotiť skutkové a právne okolnosti, podklady a dôkazy z hľadiska ich dôležitosti pre rozhodnutie, je povinný určiť ich vzájomný vzťah, ktorý preukázateľne odôvodní jeho postup a výsledok obsiahnutý vo výrokovej časti rozhodnutia.

Regionálny úrad po oboznámení sa s obsahom predloženého správneho spisu stavebného úradu Mesta Žilina dospel k záveru, že preskúmané rozhodnutie vrátane postupu, ktorý jeho vydaniu predchádzal, porušujúceho ust. § 32 ods.1 a § 34 správneho poriadku /povinnosť presne a úplne zistiť skutočný a právny stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia/ a porušujúceho aj ust. § 33 ods.2 správneho poriadku /povinnosť dať možnosť účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia pred jeho vydaním/, nemožno považovať za legitímne a za zákonné, nakoľko jeho vydanie bolo založené na nedostatočných podkladoch, na nedostatočne zistených skutkových a právnych zisteniach a ich vyhodnotení.

V rámci nového prejednávania veci bude stavebný úrad povinný rešpektovať právny názor odvolacieho orgánu, v konaní odstrániť zistené nedostatky v skutkových a právnych zisteniach zabezpečením podkladov pre rozhodnutie v zhora naznačenom smere tak, aby vysporiadanie sa s nimi a so všetkými relevantnými námietkami a pripomienkami účastníkov konania k nim malo v týchto podkladoch oporu.

Regionálny úrad stavebný úrad dôrazne upozorňuje, že v prípade, ak je navrhovateľom právnická osoba zapísaná v obchodnom registri alebo inom registri, je povinný vo výrokovej časti rozhodnutia uvádzať identifikačné číslo tohto subjektu.

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 Šamudovský
riaditeľ regionálneho úradu

Rozhodnutie sa oznámi :

Účastníkom konania vymedzeným v ust. § 34 ods. 1 a 2 v spojení s ust. § 139 ods. 2 písm. c/ a d/ zákona č. 50/1976 Zb. sa toto rozhodnutie v súlade s ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku doručuje verejnou vyhláškou jeho vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli regionálneho úradu a jeho webovom sídle. Posledný deň tejto lehoty je dňom jeho oznámenia. Rozhodnutie bude súčasne zverejnené aj na úradnej tabuli mesta Žilina, ktoré regionálnemu úradu bezodkladne oznámi skutočnosť o jeho vyvesení a zvesení jeho vrátením.

Vyvesené dňa : 8.7.2026 Geraťová

Zvesené dňa :

Pečiatka a podpis osoby,
úrad pre územné plánovanie a výstavbu
povinného vyvesenie a zvesenie :
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Žilina
Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina
-11-

Na vedomie :

Mesto Žilina – stavebný úrad s vrátením správneho spisu

COOP Jednota, spotrebné družstvo, IČO : 00 169 048, Predmestská 71, 010 83 Žilina,

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: 11404/2026-18.1.2;53369/2026

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: 07.07.2026 14:48:27 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 07.07.2026 12:48:51 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 11404/2026-18.1.2;53369/2026

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: 08.07.2026
Podpis a pečiatka:

