



Číslo rozhodnutia: 19234/66476/2025/17.1.2

V Banskej Bystrici dňa 29. 10. 2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica, ako príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe a ako odvolací orgán pre rozhodnutia stavebného úradu podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a), § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon, na základe odvolaní účastníka 1/. Ing. Jaroslav Lehotský bytom Murgašova 3807/4, Banská Bystrica, účastníka 2/. Ľuboš Ferjenčík bytom Murgašova 3, Banská Bystrica, účastníka 3/. Ing. Jozef Ondko bytom Murgašova 3794/5, Banská Bystrica, účastníka 4/. MUDr. Vladimír Baláž, PhD. bytom Starohorská 68, Banská Bystrica + 20 účastníkov všetci v zastúpení Advokátskou kanceláriou LEGES Advisory s. r. o., so sídlom Pod Úrpínom 5, Banská Bystrica, účastníka 5/. Katolícke gymnázium Štefana Moysesu so sídlom Hurbanova 9, Banská Bystrica, účastníka 6/. ENERGIA, project design s. r. o. so sídlom Hurbanova 14477/9A Banská Bystrica, účastníka 7/. Ing. Mgr. Stanislav Gutten bytom Hurbanova 14882/9B, Banská Bystrica účastníka 8/. Združenie domových samospráv, o. z. so sídlom Rovniakova 1667/14, 851 02 Bratislava preskúmal podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon rozhodnutie stavebného úradu mesta Banská Bystrica číslo OVZ-SU-139044/11160/2025/Piv, evidenčné číslo 31/2025 zo dňa 26. 06. 2025 a takto

rozhodol:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len úrad) rozhodnutie stavebného úradu mesta Banská Bystrica číslo OVZ-SU-139044/11160/2025/Piv, evidenčné číslo 31/2025 zo dňa 26. 06. 2025 podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku

mení

tak, že návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby „Rezidencia Murgašova“ na pozemkoch KN-C č. 3336/41, 3336/42 v k. ú. Banská Bystrica a „Rezidencia Murgašova-parkovisko“ na pozemkoch KN-C č. 2650/10, 2650/12 v k. ú. Banská Bystrica podľa § 37 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

zamieta.

Odôvodnenie:

I.

Rozhodnutie stavebného úradu

1. Stavebný úrad mesta Banská Bystrica, ako vecne príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) predmetným rozhodnutím číslo OVZ-SU-139044/11160/2025/Piv, evidenčné číslo 31/2025 zo dňa 26. 06. 2025 podľa § 39 a § 39a v spojení s § 41 stavebného zákona povolil umiestnenie stavby

„Rezidencia Murgašova, Rezidencia Murgašova-parkovisko“ na pozemkoch KN-C č. 3336/41, 3336/42, 2650/10, 2650/12 v katastrálnom území Banská Bystrica na Murgašovej ulici v Banskej Bystrici (ďalej len stavba). V dôvodoch povolenia umiestnenia stavby stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia uviedol; „Stavebný úrad posúdil návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby najmä z hľadísk uvedených v § 37 ods. 2 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány a organizácie podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu. Stavebný úrad nezistil skutočnosti, ktoré by boli v rozpore s verejnými záujmami, a ktoré by nad prípustnú mieru obmedzovali alebo ohrozovali práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto povolenia o umiestnení stavby (ďalej len územné rozhodnutie, alebo rozhodnutie stavebného úradu).

II.

Územné konanie.

2. Z predloženého administratívneho spisu stavebného úradu bolo čitateľné územné konanie vedené od 11/2022 do 06/2025, ktorého hlavné procesné úkony úrad zistil nasledovne. Návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby dňa 22. 11. 2022 podala spoločnosť REZIDENCIA MURGAŠOVA, s. r. o. so sídlom Čajakova 19, Bratislava v zastúpení spoločnosťou REAL +, s. r. o. so sídlom Dolná 54, Banská Bystrica (ďalej len navrhovateľ). Stavebný úrad písomnosťou zo dňa 06. 12. 2023 oznámil začatie územného konania. Účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom doručeními jednotlivo. Stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby prerokoval pri ústnom pojednávaní dňa 12. 01. 2024, z ktorého bol vyhotovený zápis. Účastníci územného konania si uplatnili námietky. Ďalším procesným úkonom, čitateľným v administratívnom spise, bolo oznámenie stavebného úradu zo dňa 05. 02. 2025, ktorým bolo účastníkom konania pred vydaním územného rozhodnutia umožnené vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Dňa 26. 06. 2025 stavebný úrad vydal územné rozhodnutie. Účastníkom územného konania bolo oznámené verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom doručeními jednotlivo. Lehota na podanie odvolania uplynula dňa 11. 08. 2025.

II.

Odvolania.

3. Proti územnému rozhodnutiu sa včas a prípustne odvolali účastníci 1/. až 7/. Zhodne všetci namietali proti vydaniu územného rozhodnutia, ktorých obsažné odvolacie poukazy tu úrad ďalej neuvádza, pretože zamietnutím vydania územného rozhodnutia pominuli účinky na práva a právom chránené záujmy účastníkov, na ktoré poukazovali vo svojich odvolacích argumentáciách.
4. Stavebný úrad v odvolacom konaní oboznámil účastníkov územného konania s odvolaniami písomnosťou zo dňa 22. 08. 2025 a umožnil im vyjadriť sa k obsahu odvolaní. Upovedomenie účastníkom konania oznámil verejnou vyhláškou. Stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol a dňa 29. 09. 2025 odvolania spolu s administratívnym spisom územného rozhodnutia odstúpil úradu.

III.

Skutočný stav.

5. Úrad mal k dispozícii projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie projektanta Ing. Mareka Németha z 11/2022. Predmetom projektu je bytový dom s 27 bytmi situovaný na pozemkoch KN-C č. 3336/41, 3336/42 a parkovisko pre bytový dom na pozemkoch KN-C č. 2650/10, 2650/12. Bytový dom je situovaný na Murgašovej ulici v zástavbe rodinných domov, bytového domu,

polyfunkčného objektu a strednej školy a 37 m od osi rýchlostnej cesty R1. Bytový dom si v zmysle STN 73 6110/Z2 vyžaduje 42 parkovacích miest. Na pozemku bytového domu má byť 16 parkovacích miest, z čoho 4 parkovacie miesta budú na prízemí bytového domu. Zvyšných 26 parkovacích miest má byť na novom parkovisku. Parkovisko je situované mimo pozemku stavby bytového domu na inej ulici v dochádzkovej vzdialenosti 484 m od bytového domu, čo mal projektant za súlad s STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií.

6. Úrad mal k dispozícii územný plán. V čase podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia v 11/2022 bol platný Územný plán mesta Banská Bystrica v znení Zmien a doplnkov 1 až 7, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva Banská Bystrica číslo 19/2015-MsZ zo dňa 24.marca 2015 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením č.1/2015 a účinnosť nadobudol 01. 05. 2015 (ďalej len územný plán).
7. Záväzná textová časť územného plánu je verejne prístupná na webovom sídle mesta Banská Bystrica https://cdn.banskabystrica.sk/2022/12/Zavazna_cast_ZaD_1_az_7_plne_znenie-.pdf Podľa kapitoly 2 (str. 13) pre účely funkčnej a priestorovej regulácie je územie mesta rozdelené na regulované bloky. Hranice regulovaných blokov vymedzujú časti územia s podobnými funkčnými a priestorovými charakteristikami a sú vedené prevažne po hraniciach parciel. Dokumentované sú vo výkrese č. 7a a vo výkrese č. 7b. Podľa kapitoly 2.1 (str. 13) funkčné regulatívy určujú hlavné, prípustné a neprípustné funkčné využívanie pre jednotlivé regulované bloky. Hlavné funkcie - vyjadrujú prevažujúce využitie územia, sú to funkcie, z ktorých by mal regulovaný blok prevažne pozostávať. Prípustné funkcie sú tie funkcie, ktoré vhodne dopĺňajú hlavné funkcie. Sú len doplnčujúcimi funkciami k prevládajúcemu funkčnému využitiu regulovaného bloku. Podľa kapitoly 2.2 (str. 13 až 15) reguláciu priestorového usporiadania územia mesta tvorí súbor priestorových regulatívov – výška (hladina) zástavby, maximálna miera zastavania, minimálny podiel zelene, regulatívy pre kompozíciu mesta a regulatív intenzity stavebných zásahov do územia. Sporný bol regulatív stavebných zásahov do územia, ktorý je charakterizovaný v kapitole 5.4 a dokumentovaný vo výkrese č. 7a. Podľa kapitoly 5.4 (str. 107) regulatív intenzity stavebných zásahov určuje mieru urbanistickej stability regulovaných blokov a z uvedeného hľadiska sú regulované bloky rozdelené na stabilizované a rozvojové územia. Podľa kapitoly 5.4.1 (str. 108) stabilizované územia sú ešte rozdelené podľa druhu prevládajúcej zástavby v regulovanom bloku. Navrhovaná stavba bytového domu je podľa výkresu č. 7a situovaná do stabilizovaného územia typu c) územie mimo sídlisk (zmiešané územia), v ktorom regulatív intenzity stavebných zásahov určuje; „Povoľovanie nových stavieb je možné len na plochách po asanovaných objektoch resp. na existujúcich zastavaných plochách bez nárokov na ďalšie zábery nezastavaných plôch a zelene. Realizácia nových stavieb po asanovaných objektoch je možná v objeme pôvodného objektu. Nároky na statickú dopravu je potrebné riešiť prioritne v samotnom objekte, ostatné výlučne na pozemku investora“ (ďalej len charakteristika územnoplánovacej regulácie).

IV.

Právne východiská.

8. Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.
9. Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a

predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

10. Podľa § 43 a ods. 1 a 3 písm. a) stavebného zákona sa stavby podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby. Inžinierske stavby sú aj nekryté parkoviská.
11. Podľa § 43e stavebného zákona všeobecné technické požiadavky na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie určujú požiadavky na územno-technické riešenie výstavby, stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb, podľa ktorých sú právnické osoby, fyzické osoby, orgány štátnej správy a samosprávy povinné postupovať pri umiestňovaní, projektovaní, povoľovaní, uskutočňovaní, kolaudovaní, užívaní a odstraňovaní stavieb.
12. Podľa § 8 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len vyhl. č. 532/2002 Z. z.) stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov.
13. Podľa § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt. Ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla. Odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku.
14. Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.
15. Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.
16. Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

VI.

Právne posúdenie.

17. Dôvody pre vydanie územného rozhodnutia nastávajú, pokiaľ posudzovaním predpísaným v § 37 ods. 2 stavebného zákona sa zistí, že návrh na vydanie územného rozhodnutia spĺňa zákonné

podmienky, (A) súlad návrhu s územným plánom, (B) súlad projektovej dokumentácie so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu a (C) súlad návrhu a projektovej dokumentácie s osobitnými predpismi (hygienické, protipožiarne, bezpečnosti práce, dopravné, ochrany prírody a pod.) Úrad posudzoval návrh na vydanie územného rozhodnutia rovnako ako stavebný úrad postupom podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona a odlišne od stavebného úradu zistil, že územné rozhodnutie nie je možné vydať z dôvodu rozporu návrhu a projektovej dokumentácie s územným plánom a so všeobecne technickými požiadavkami na výstavbu.

(A) K nesúladu s územným plánom.

18. Úrad mal v 5. bode zistenú projektovú dokumentáciu a v 6. bode platný územný plán, ktoré porovnal a zistil. Porovnaním projektovej dokumentácie a územného plánu úrad zistil rozpor umiestnenia parkoviska s funkčnou reguláciou územného plánu. Podľa výkresu č. 7a je bytový dom situovaný do regulačného bloku s funkčným regulatívom PZ 04 a parkovisko v odstupe cca. 480 m do iného regulačného bloku PO 01. Bytový dom je teda v regulačnom bloku PZ 04 - Zmiešané územie – občianska vybavenosť, malopodlažná obytná zástavba, kde hlavnou funkciou je aj bývanie v malopodlažných bytových domoch, ktorým je aj navrhovaný bytový dom. Parkovisko je v inom regulačnom bloku PO 01 - Územie so zariadeniami občianskej vybavenosti, v ktorom je hlavnou funkciou občianska vybavenosť (školské, sociálne, zdravotnícke, kultúrne zariadenia a pod.) a prípustnou funkciou sú „parkovacie miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia“. Úrad mal v 7. bode zistenú charakteristiku územnoplánovacej regulácie, podľa ktorej sú prípustné funkcie tie, ktoré vhodne dopĺňajú hlavné funkcie a sú len dopĺňujúcimi funkciami k prevládajúcemu hlavnému funkčnému využitiu regulovaného bloku. Pokiaľ je teda parkovisko umiestnené do regulovaného bloku s hlavnou funkciou občianskej vybavenosti, tak ako prípustná funkcia v tomto bloku, by malo dopĺňujúcu funkciu k hlavnej funkcii občianskej vybavenosti, čomu výslovne zodpovedá aj regulatív; „parkovacie miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia“. Parkovisko však v regulačnom bloku občianskej vybavenosti PO 01 plní prípustnú funkciu k inej hlavnej funkcii bývania v malopodlažných bytových domoch, ktorá je hlavnou funkciou v inom regulačnom bloku v odstupe cca. 480 m so situovaným bytovým domom. To predstavuje rozpor s charakteristikou funkčnej regulácie do regulačných blokov s hlavnými funkciami a prípustnými funkciami, ako dopĺňujúcimi hlavné funkcie v regulačnom bloku. Úrad mal umiestnenie parkoviska v rozpore s funkčnou reguláciou územného plánu.
19. Porovnaním projektovej dokumentácie a územného plánu úrad zistil rozpor umiestnenia parkoviska s priestorovým regulatívom intenzity stavebných zásahov v území. Podľa výkresu č. 7a je bytový dom a parkovisko situované do stabilizovaného územia a podľa prevládajúceho typu zástavby do stabilizovaného územia typu c) územie mimo sídlisk (zmiešané územia), v ktorom regulatív intenzity stavebných zásahov určuje; „Povoľovanie nových stavieb je možné len na plochách po asanovaných objektoch resp. na existujúcich zastavaných plochách bez nárokov na ďalšie zábery nezastavaných plôch a zelene. Realizácia nových stavieb po asanovaných objektoch je možná v objeme pôvodného objektu. Nároky na statickú dopravu je potrebné riešiť prioritne v samotnom objekte, ostatné výlučne na pozemku investora“. V konkrétnom návrhu je parkovisko bytového domu navrhované mimo pozemky bytového domu KN-C č. 3336/41, 3336/42 na iných pozemkoch KN-C č. 2650/10, 2650/12. Podľa fotodokumentácie v projektovej dokumentácii na pozemky so zeleňou a podľa listu vlastníctva č. 9309 na pozemky vedené ako ostatná plocha. Umiestnenie parkoviska nezodpovedá regulatívu intenzity stavebných zásahov; „Povoľovanie nových stavieb je možné len na plochách po asanovaných objektoch resp. na existujúcich zastavaných plochách bez nárokov na ďalšie zábery nezastavaných plôch a zelene“. Podľa § 43a ods. 3 stavebného zákona je parkovisko inžinierskou stavbou a teda jedným z druhov stavieb v

členení stavieb podľa citovaného ustanovenia. Povolenie parkoviska, ako novej stavby, na nezastavanej ploche so zeleňou je v stabilizovanom území typu c) územie mimo sídlisk, rozporom s územným plánom - priestorovým regulatívom intenzity stavebných zásahov; „Povoľovanie nových stavieb je možné len na plochách po asanovaných objektoch resp. na existujúcich zastavaných plochách bez nárokov na ďalšie zábery nezastavaných plôch a zelene“.

(B) K nesúladu so všeobecne technickými požiadavkami.

20. Úrad mal v 5. bode zistenú projektovú dokumentáciu, podľa ktorej je parkovisko navrhované mimo pozemok bytového domu v dochádzkovej vzdialenosti cca. 484 m. Podľa § 43e stavebného zákona všeobecné technické požiadavky určujú požiadavky na územno-technické riešenie výstavby, stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb, podľa ktorých sú právnické osoby, fyzické osoby, orgány štátnej správy a samosprávy povinné postupovať pri umiestňovaní, projektovaní, povoľovaní, uskutočňovaní, kolaudovaní, užívaní a odstraňovaní stavieb. Úrad porovnal projektovú dokumentáciu stavby a zistil rozpor so všeobecne technickými požiadavkami v § 8 ods. 2 a § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. Podľa § 8 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z. z. má mať každá stavba odstavné a parkovacie stojisko riešené ako súčasť stavby, alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestnené na pozemku stavby. K všeobecne-technickej požiadavke určenej pre všetky stavby je pre bytové domy osobitná úprava v § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. podľa ktorej bytový dom musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt. Ak nemožno garážové stojisko situovať v dome, alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla. Odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku. Takto určeným všeobecne-technickým požiadavkám projektová dokumentácia stavby nezodpovedá. Bytový dom s 27 bytmi má v bytovom dome situované 4 garážové stojiská a na pozemkoch stavby bytového domu KN-C č. 3336/41, 3336/42 je vymedzená plocha pre 12 parkovacích stojísk. Zvyšných 26 parkovacích stojísk je mimo pozemku stavby bytového domu na pozemkoch KN-C č. 2650/10, 2650/12 v dochádzkovej vzdialenosti 484 m, čo zodpovedá všeobecne-technickej požiadavke avšak len za predpokladu, že technicky nemožno parkovacie stojiská umiestniť na pozemku bytového domu. V projektovej dokumentácii nič nenasvedčuje tomu, žeby nastali technické prekážky tohto druhu opodstatňujúce umiestnenie parkovacích stojísk mimo pozemok bytového domu. Dôvodom premiestnenia 26-tich parkovacích stojísk mimo pozemok stavby bytového domu bola priestorová situácia stavby bytového domu na pozemku s priestorovým obmedzením pre všetky parkovacie stojiská, avšak k tejto priestorovej situácii neboli prvotne ani navrhnuté technické riešenia k zabezpečeniu parkovania na pozemku bytového domu. Respektíve ani nebolo v projektovej dokumentácii preukázané, že technicky takéto riešenie nie je možné. Technickým riešením mal v tomto prípade úrad na mysli napríklad parkovacie stojiská na celom prízemí stavby bytového domu, ako je tomu v prípade ostatných bytových domov v okolí, alebo prípadný návrh podzemného podlažia pod bytovým domom pre parkovanie. Úrad mal za to, že pre bytový dom nenastala výnimka podľa § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. umiestniť parkovacie stojiská mimo pozemok bytového domu, pokiaľ v projektovej dokumentácii nenasvedčuje nič tomu, že technicky nemožno parkovacie stojiská umiestniť na pozemku bytového domu. Úrad to mal za rozpor projektovej dokumentácie so všeobecne-technickými požiadavkami v § 8 ods. 2 a § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z. V tomto prípade právny význam nemalo ani dodržanie dochádzkovej vzdialenosti na parkovisko do 500 m podľa STN 73 6110/Z2 Projektovanie miestnych komunikácií pokiaľ k splneniu normatívneho predpisu nižšej právnej sily, nenastalo aj plnenie právneho predpisu vyššej právnej sily v § 44 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z.

Záver.

21. Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne. Regionálny úrad mal po vyššie uvedenom posúdení preukázané, že návrh na vydanie územného rozhodnutia stavby „Rezidencia Murgašova“ nie je v súlade (A) s územným plánom a (B) a so všeobecne technickými požiadavkami na výstavbu, čím nastal dôvod na aplikáciu § 37 ods. 4 stavebného zákona o zamietnutí návrhu na vydanie územného rozhodnutia. Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Regionálny úrad mal za to, že nastali dôvody na zmenu územného rozhodnutia podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku a preto územné rozhodnutie zmenil tak, že návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietol podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona. K dôvodnosti odvolacích dôvodov účastníkov 1/ až 7/. smerujúcich k zvráteniu vecnej a právnej správnosti územného rozhodnutia sa úrad nevyjadril z dôvodu, že zamietnutím návrhu na vydanie územného rozhodnutia nenastali účinky očakávané od vecnej a právnej stránky územného rozhodnutia. Záverom úrad poukazuje, že stavebný úrad v skutkovo zhodnej veci iného „Bytový dom, Cesta na štadión, Banská Bystrica“ investora PROFINEX holding, s. r. o. s parkoviskom mimo pozemku bytového domu v dochádzkovej vzdialenosti cca. 500 m pri obchodnom centre JOPA návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietol podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí č. OVZ-SÚ-148033/30356/2021/Ra, ev. č. 557/2021 zo 14. septembra 2021. Pokiaľ teda v skutkovo podobnej veci bytového domu „Rezidencia Murgašova“ s parkoviskom mimo pozemok bytového domu rozhodol stavebný úrad odlišne, tak ide o „precedens“, ktorý je zakázaný v § 3 ods. 5 správneho poriadku; „Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných, alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely“.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je konečné a podľa § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nie je možné podať proti nemu odvolanie. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a násl. Správneho súdneho poriadku č. 162/2015 Z. z.

Ing. Janka Mylbachrová

riaditeľka

Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Banská Bystrica

Oznámenie rozhodnutia verejnou vyhláškou:

Toto rozhodnutie sa účastníkom územného konania doručuje verejnou vyhláškou. Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku bude táto verejná vyhláška vyvesená na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica. 15-ty deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica je dňom doručenia tohto rozhodnutia účastníkom konania. Verejná vyhláška bude zároveň zverejnená na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky <https://uupv.sk/o-urade/uradna->

[tabula/regionalny-urad-pre-uzemne-planovanie-a-vystavbu-banska-bystrica](#) a na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Banská Bystrica a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET portálu www.slovensko.sk.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica
Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica

05. 11. 2025

Deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli regionálneho úradu

pečiatka a podpis

Deň zvesenia verejnej vyhlášky z úradnej tabule regionálneho úradu

pečiatka a podpis

Zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Banská Bystrica

Zverejnené v dňoch: od do

.....
pečiatka a podpis

Na vedomie:

1. Mesto Banská Bystrica, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica
2. REZIDENCIA MURGAŠOVA, s. r. o. so sídlom Čajakova 19, 811 05 Bratislava IČO: 54 618 681
3. REAL +, s. r. o. so sídlom Dolná 54, 974 01 Banská Bystrica IČO: 36 738 093
4. Ing. Jaroslav Lehotský, Murgašova 3807/4, 974 01 Banská Bystrica
5. Ľuboš Ferjenčík Murgašova 3511/3, 974 01 Banská Bystrica
6. Ing. Jozef Ondko, Murgašova 3794/5, 974 01 Banská Bystrica
7. MUDr. Vladimír Baláž, PhD., Starohorská 68, Banská Bystrica
8. Advokátskou kanceláriou LEGES Advisory s. r. o., Pod Urpínom 5, Banská Bystrica IČO: 52 147 762
9. Katolícke gymnázium Štefana Moyses, Hurbanova 9, Banská Bystrica IČO: 30 232 503
10. ENERGIA, project design s. r. o., Hurbanova 14477/9A, Banská Bystrica IČO: 31 622 194
11. Ing. Mgr. Stanislav Gutten, Hurbanova 14882/9B, Banská Bystrica
12. Združenie domových samospráv, o. z., Rovniakova 1667/14, 85102 Bratislava IČO: 31820174

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 - zmena rozhodnutia - zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia
Identifikátor: 19234/66476/2025/17.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Janka Mylbachrová 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: 29.10.2025 12:49:38 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 29.10.2025 11:49:59 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19234/66476/2025/17.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Dušan Bobot
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 04.11.2025
Podpis a pečiatka:

