



Bratislava, 17. február 2026
Číslo: 16679/04937/2026-22.1.2./ČAL

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), **rozhodujúc o spoločnom odvolaní účastníkov konania Jozef Kožík, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Mária Švorcová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Terézia Urbanková, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Ivan Urbanec, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Alena Bačová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Jaroslav Frčo, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Klementína Frčová, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Drahomíra Ivanišová, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Simona Pavlíková, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Milan Bača, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Jaroslava Adameová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Miroslav Adame, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Daniela Lekajová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Robert Duškevič, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Katarína Pomšárová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Mária Borbélyová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Alžbeta Csibová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Etela Balintová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; František Balint, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Štefan Kmeťo, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; István Schultz, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Silvia Schultz, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Ildikó Sándorová, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Tomáš Šmátrala, Furdekova 11, 851 03 Bratislava; Andrea Šmátrala, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Anna Podmanická, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Irena Pavleová, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Alena Maršovská, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Mário Michálek, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Ondrej Šimonek, Záhradnícka 3, 903 01 Senec** proti rozhodnutiu stavebného úradu Mesta Senec č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu Mesta Senec č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025 **potvrďuje.**

Odôvodnenie

Mesto Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“), podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., podľa ustanovení § 37, § 39, § 39a, § 40 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku účinného do 14.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku umiestnil stavbu „Prístavba a prestavba rodinného domu na bytový dom“, pozemok registra „C“ KN parc. č. 4408/1, 4408/2, 4409/2, katastrálne územie Senec, pre navrhovateľa TILICO s.r.o., Recká cesta 345, 903 01 Senec, IČO: 47 664 517 (ďalej len „navrhovateľ“). Stavebný úrad zároveň určil podmienky pre umiestnenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané spoločné odvolanie od Jozef Kožík, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Mária Švorcová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Terézia Urbanková, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Ivan Urbanec, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Alena Bačová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Došek; Jaroslav Frčo, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Klementína Frčová, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Drahomíra Ivanišová, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Simona Pavlíková, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Jozef Ďurčo, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Milan Bača, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Jaroslava Adamecová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Miroslav Adame, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Daniela Lekajová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Robert Duškevič, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Katarína Pomšárová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Mária Borbélyová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Alžbeta Csibová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Etela Balintová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; František Balint, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; (nečitateľné meno); Štefan Kmeťo, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; István Schultz, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Silvia Schultz, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Ildikó Sándorová, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Tomáš Šmátrala, Furdekova 11, 851 03 Bratislava; Andrea Šmátrala, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Anna Podmanická, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Irena Pavleová, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Alena Maršovská, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Mário Michálek, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Ondrej Šimonek, Záhradnícka 3, 903 01 Senec (ďalej spolu len ako „odvolatelia“), v ktorom uvádzajú nasledovné: „My, dolu podpísaní účastníci Rozhodnutia o umiestnení stavby: územné rozhodnutie o umiestnení stavby Prístavba a prestavba rodinného domu na bytový dom, č.j.: Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025 (ďalej len „Rozhodnutie“), týmto podávame odvolanie k vydanému Rozhodnutiu navrhovateľa TILICO s.r.o., Récka cesta 345, Senec, 903 01 Prístavba a prestavba rodinného domu na bytový dom“ na pozemku parc. č. 4408/1, 4408/2, 4409/2 katastrálne územie Senec. Ako dôvod odvolatelia uvádzame, že stavebný úrad mesta Senec sa neriadil dôsledne ustanoveniami §3 ods.1, §3 ods.2, §3 ods.4, §3 ods.5, §46, §47 ods.3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a to v prípade našich námietok od bodu č.5 až č.13, najmä však námietky č.14 až č.16. K priloženej fotodokumentácii záhrad k bytovému domu na Záhradníckej č.1 uvádzame len toľko, že na predložených fotografiách v dokumentácii jasne vidieť ZATIENENIE uvedeného pozemku, a to je už terajší stav RD so sedlovou strechou a nie plnohodnotné 2.NP a 3.NP navrhovanej stavby. Máme preto pochybnosti, že zeleň v situácii od navrhovanej stavby k týmto záhradám je len účelová. Prestavba jestvujúcej stavby RD na bytový dom je ako sme uvádzali neprijateľná. V návrhu nie je zohľadnená stavba so súp. č. 2842 na parc. č. 4409/7 na LV č.12414, vo výkresovej dokumentácii je uvedená ako kuchynské štúdio. Stavebný úrad si nevšimol, že sa jedná o rodinný dom a nebytový priestor, a to bez počtu parkovacích státí na vlastnom pozemku. Máme za to, že sa ani s týmito skutočnosťami Stavebný úrad mesta Senec riadne nezaoberal. Odvolávame sa hlavne na znenie vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 §4 Umiestnenie stavby (1) Pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny, (2) Umiestnením stavby a jej užívaním

nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príslušných pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania. Odvolávame sa na Územný plán mesta Senec a na zásady a regulatívy priestorového usporiadania mesta B.1.1. Stavba musí spĺňať § 37 a § 47 a), h), zákona č. 50/1976 Zb. (stav. zákon). Predmetná stavba negatívne zmení a naruší architektonický vzhľad tejto lokality, a kvalitu a pohodu bývania okolitých bytových domov Zamovova 1 a 3, Záhradnícka 3 a obzvlášť Záhradnícka 1. Naše bytové domy majú 4.NP. Týmto odmietame predložený návrh konceptu bytového domu, ktorý nezachováva identitu a zásady priestorovej kompozície a charakteristickú funkčnú skladbu tejto časti mesta Senec! Navrhovaný bytový dom sa nachádza na ul. Pezinská, ktorá v riešenej časti je charakteristická dvojpodlažnou zástavbou rodinných domov. Žiadame, aby vydané Rozhodnutie bolo zrušené, lebo nespĺňa požiadavky podľa § 37 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon)..

Stavebný úrad listom č. Výst.1195-24-Sc,Gu_upov o odv. zo dňa 12.09.2025 upovedomil účastníkov konania v súlade s § 56 správneho poriadku, o podaní odvolania a dal im možnosť, aby sa k nemu vyjadrili, a to v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku sprievodným listom č. Výst.1195-24-Sc,Gu_zaslanie zo dňa 20.11.2025.

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

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

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

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

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

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

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, a síce porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, vyhláškou č. 453/2000 Z. z., ktorou sa

vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a vyhláškou 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 „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“) a dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval pred vydaním rozhodnutia procesne správne s rešpektovaním práv účastníkov konania a vyhodnotením ich námietok uplatnených v rámci územného konania o umiestnení stavby a napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a v súlade so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie potvrdiť, nakoľko v odvolaní nebol zistený dôvod odôvodňujúci aplikáciu ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku alebo zmenu napadnutého rozhodnutia.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 08.08.2024 návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Prístavba a prestavba rodinného domu na bytový dom“, pozemok registra „C“ KN parc. č. 4408/1, 4408/2, 4409/2, katastrálne územie Senec od navrhovateľa TILICO s.r.o., Réčka cesta 345, 903 01 Senec, IČO: 47 664 517 ako splnomocneného zástupcu Jana Maczeáková, Pezinská 25A, 903 01 Senec a Ing. Dezider Maczeák, Pezinská 25A, 903 01 Senec.

Stavebný úrad listom č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 05.12.2024 oznámil účastníkom konania prostredníctvom inštitútu verejnej vyhlášky začatie územného konania o umiestnení stavby a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 09.01.2025 o 09:00 hod.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Stavebný úrad prijal dňa 08.01.2025 námietky a pripomienky k oznámeniu o začatí konania o umiestnení stavby od účastníkov konania: Štefan Kmeťo, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Marek Kmeťo, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Radovan Hanic, Nálepková 30, Bernolákovo; (nečitateľné meno); Csibová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Etela Balintová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; František Balint, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Mária Bobrbélyová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Mário Michálek, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Arpád Untermayer, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Monika Šimoneková, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Ondrej Šimonek, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Iľtván Schultz, J. Murgaša 9, 903 01 Senec; Anna Podmanická, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Róbert Szabari, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Zuzana Szabari, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Tomáš Šmátrala, Furdekova 11, 851 04 Bratislava; Andrea Šmátrala, Záhradnícka 3, 903 01 Senec; Ing. Jozef Kožík, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Mária Švorcová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Milan Bača, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Alena Bačová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Róbert Duškevič, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Jaroslava Adameová, Žarnovova 1, 903 01 Senec; Miroslav Adame,

Žarnovova 1, 903 01 Senec; Jaroslav Frčo, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Klementína Frčová, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Jarmila Došeková, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Simona Pavlíková, Žarnovova 3, 903 01 Senec; Ivan Urbanec, Žarnovova 1, 903 01 Senec a Terézia Urbancová, Žarnovova 1, 903 01 Senec.

Dňa 09.01.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na mieste stavby, o čom bola spísaná zápisnica, do ktorej bolo vyznačené, že účastníci konania František Balint, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Etela Balintová, Záhradnícka 1, 903 01 Senec; Ing. Mária Borbélyová, Halenarska 7, 917 01 Trnava nesúhlasia s výstavbou.

Stavebný úrad prijal dňa 27.03.2025 doplnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby od navrhovateľa.

Stavebný úrad prijal dňa 27.03.2025 vyjadrenie navrhovateľa k vznesením námietkam.

Stavebný úrad prijal dňa 15.04.2025, 18.04.2025 a dňa 29.05.2025 doplnenie podania od navrhovateľa.

Stavebný úrad listom č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 30.05.2025 upovedomil účastníkov konania o nových skutočnostiach konania, pričom im dal možnosť vyjadriť sa k podkladom pred vydaním rozhodnutia v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu.

Stavebný úrad vydal dňa 21.07.2025 odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým umiestnil stavbu „Prístavba a prestavba rodinného domu na bytový dom“, pozemok registra „C“ KN parc. č. 4408/1, 4408/2, 4409/2, katastrálne územie: Senec, pre navrhovateľa: TILICO s.r.o., Recká cesta 345, 903 01 Senec, IČO: 47 664 517.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona 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.

Regionálny úrad Bratislava po dôkladnom preštudovaní kompletného spisového materiálu spolu s odvolaním napadnutým rozhodnutím uvádza k jednotlivým dôvodom odvolania nasledovné.

Odvolatelia majú za to, že stavebný úrad sa nedôsledne riadil ustanoveniami § 3 ods. 1, § 3 ods. 2, § 3 ods. 4, § 3 ods. 5, § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku, a to v prípade ich vznesených námietok, ktoré si uplatnili počas prvostupňového územného konania. Stavebný úrad postupoval v súlade so zásadami správneho konania, najmä zásadou materiálnej pravdy a zásadou preskúmania všetkých rozhodujúcich skutočností. V konaní boli riadne vyhodnotené všetky doručené námietky účastníkov konania, pričom úrad sa s nimi vysporiadal v odôvodnení rozhodnutia. Skutočnosť, že odvolatelia nesúhlasia s výsledkom posúdenia, neznamená, že stavebný úrad porušil procesné predpisy. Rozhodnutie obsahuje všetky zákonom vyžadované náležitosti podľa § 46 a § 47 správneho poriadku. K tvrdeniu o „účelovej“ výsadbe zelene, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že projektová dokumentácia obsahuje záväzný návrh sadových úprav, ktorý bol posúdený v rámci konania. Stavebný úrad nemá oprávnenie hodnotiť subjektívne úvahy o „účelovosti“, ale posudzuje súlad projektovej dokumentácie s právnymi predpismi a záväznými regulatívmi. Zeleň je navrhnutá v súlade s požiadavkami územného plánu a s regulatívmi pre regulačný blok B1, čo potvrdzuje aj záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. SEN20489/12490-2025/225 zo dňa 10.04.2025. K námietke týkajúcej sa stavby so súpisným číslom 2842, Regionálny úrad Bratislava

uvádza, že predmetom územného konania o umiestnení stavby je existujúca stavba so súpisným číslom 2842, kvalifikovaná ako rodinný dom, umiestnená na pozemkoch – parcelách registra „C“ KN parc. č. 4408/1, 4408/2, 4409/2, ktorého konštrukcie budú čiastočne asanované, ako je to uvedené v napadnutom rozhodnutí, pričom navrhovaná stavba predpokladá zmenu stavby na bytový dom.

K bodom č. 5 a č. 6 predmetných námietok, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že vo vzťahu k námietkam týkajúcim sa organizácie dopravy na ulici Pezinská, ktorá predstavuje pre vodičov v Senci frekventovanú príjazdovú a výjazdovú cestu cestu do/z mesta Senec s napojením na diaľnicu a obchvat v meste Senec v smere stará cesta Sládkovičovo a vo veci navrhovaného vjazdu a výjazdu, zaujal nasledovné stanovisko. Stavebný úrad sa s predmetnými námietkami riadne vysporiadal v odvolaní napadnutom rozhodnutí, pričom uviedol, že podkladom pre vydanie rozhodnutia boli záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov, pričom ich obsahom je stavebný úrad viazaný a podmienky uvedené v nich riadne implementované do napadnutého rozhodnutia, a to do výrokovej časti „*Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých organizácií vznesených v územnom konaní, ktoré je navrhovateľ povinný splniť a rešpektovať*“. Stavebný úrad vychádzal zo stanoviska Okresného riaditeľstva policajného zboru v Senci č. ORPZ-SC-ODI-225-001/2024 zo dňa 22.08.2024, stanoviska Správy ciest Bratislavského samosprávneho kraja č. 3035/13/2024/110 zo dňa 16.09.2024, stanoviska Okresného úradu Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-SC-OCDPK-2024/019093-006 zo dňa 30.09.2024 a stanovisko Mesta Senec, útvár výstavby a ochrany životného prostredia č. SEN.49883-307-2024, Va zo dňa 22.11.2024. Vo vzťahu k ostatným námietkam uplatneným v územnom konaní o umiestnení stavby, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že sa s nimi stavebný úrad riadne vysporiadal už v časti odôvodnenie v odvolaní napadnutom rozhodnutí a s ich odôvodnením sa stotožňuje.

Podľa ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona *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 ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v*

osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad sa námietkami účastníkov konania zaoberal riadne, dôsledne a v rozsahu vyžadovanom príslušnými právnymi predpismi už v rámci prvostupňového územného konania o umiestnení stavby. Z obsahu administratívneho spisu vyplýva, že všetky podané námietky boli stavebným úradom vyhodnotené, pričom k nim zaujal stanovisko aj samotný navrhovateľ, ktorý na výzvu stavebného úradu doplnil relevantné podklady a dokumentáciu. Táto skutočnosť preukazuje, že navrhovateľ prejavil snahu reagovať na pripomienky účastníkov konania a eliminovať prípadné pochybnosti týkajúce sa navrhovanej stavby. Po doplnení podkladov pre rozhodnutie stavebný úrad postupoval procesne správne, keď o tejto skutočnosti upovedomil účastníkov konania a poskytol im primeranú lehotu na vyjadrenie sa k doplneným podkladom. Regionálny úrad Bratislava má za to, že týmto postupom stavebný úrad naplnil požiadavky ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku, podľa ktorého je správny orgán povinný umožniť účastníkom konania oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia a vyjadriť sa k nim pred vydaním rozhodnutia. Účastníci konania mali počas celého priebehu územného konania možnosť uplatňovať svoje námietky a pripomienky, pričom túto možnosť aj reálne využili. Stavebný úrad sa všetkými podanými námietkami zaoberal, vyhodnotil ich a v rozhodnutí o merite veci o nich rozhodol. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa stavebný úrad podrobne vysporiadal s každou jednotlivou námietkou, pričom uviedol dôvody, na základe ktorých im vyhovel alebo ich zamietol. Regionálny úrad Bratislava sa s týmto vyhodnotením námietok stotožňuje a konštatuje, že stavebný úrad rozhodoval na základe úplných a relevantných podkladov, ktoré tvorili súčasť spisového materiálu. Išlo najmä o záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov a záväzné stanoviská dotknutých právnických osôb, ktoré sú podľa osobitných predpisov oprávnené vyjadrovať sa k navrhovanej stavbe.

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

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

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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.*

Regionálny úrad Bratislava na záver konštatuje, že rozhodnutiu napadnutému odvolaním predchádzalo riadne vedené územné konanie o umiestnení stavby, ktorého výsledkom je napadnuté rozhodnutie (územné rozhodnutie o umiestnení stavby). V rámci územného konania o umiestnení stavby sa stavebný úrad zaoberal výlučne otázkami a požiadavkami, ktoré sú predmetom územného konania podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok. Požiadavky účastníkov konania, ktoré sa týkajú samotného uskutočňovania stavby, môžu byť uplatnené v následnom stavebnom konaní, v ktorom sa podrobnejšie určujú technické, funkčné a realizačné parametre povolovanej stavby. Územné rozhodnutie upravuje iba umiestnenie stavby v území, zatiaľ čo stavebné povolenie je rozhodnutím, ktorým sa povoľuje faktické uskutočnenie stavby.

Na základe vyššie uvedeného Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom, rešpektoval procesné práva účastníkov konania a zabezpečil riadne zistenie skutkového stavu veci v rozsahu potrebnom pre vydanie zákonného rozhodnutia v súlade so základnými zásadami správneho konania, predovšetkým so zásadou materiálnej pravdy a zásadou aktívnej súčinnosti. S poukazom na uvedené je potrebné napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

1. Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

- TILICO s.r.o., Récka cesta 345, Senec, 903 01
- Maczeák Dezider Ing., Pezinská 3354/25A, Senec, 90301
- Jana Maczeáková, Pezinská 3354/25 A, Senec, 903 01
- Ing. arch. Peter Kručay, Hradné údolie 9A, 811 01 Bratislava
- Známym aj neznámym účastníkom konania, a prípadným dedičom známych a neznámych účastníkov konania. ktorých vlastnícke práva k pozemkom a stavbám, ako aj k susedným

pozemkom a stavbám, môžu byť oznámením priamo dotknuté - vlastníkom okolitých pozemkov a stavieb na pozemkoch : KN C" 4324, 4323, 4322/1, 4322/2, 4410, 4407, 4409/6, 4409/7, 4409/3, 4406, 4409/5; KN E" 3785/42

- Maczeák Martin, Ing., Škorcová 5799/18, 903 01 Senec
- Ivana Maczeáková, Mgr., Škorcová 5799/18, 903 01 Senec
- Mesto Senec, Mierové nám.č.8. Senec, 903 01
- Sipeky Erik, Pezinská 25, Senec, 903 01
- Jozef Kozik, Ing., Žarnovova 1, Senec, 90301
- Mária Švorcová, Hrubá Borša 262, 92523
- Ivan Urbanec, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Terézia Urbancová, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Milan Lieskovský, Ing., Žarnovova 1152/1, Senec, 90301
- Robert Duskevič, Mgr., Žarnovova 1152/1, Senec, 90301
- Miroslav Adame, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Jaroslava Adameova, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Katarína Pomsarova, Žarnovova 1152/1, Senec, 90301
- Milan Bača, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Alena Bačová, Žarnovova 1, Senec, 90301
- Daniela Lekajova, Záhradnícka 108/11, Senec, 90301
- Ondrej Simonek, Záhradnícka 4777/3, Senec, 90301
- Monika Simonekova, Záhradnícka 477/3, Senec, 90301
- Istvan Schultz, Mgr., J.Murgaš 3906/9, Senec, 90301
- Alena Maršovská, Záhradnícka 3, Senec, 90301
- Ildiko Sandorova, Záhradnícka 3, Senec, 90301
- Anna Podmanicka, Záhradnícka 3, Senec, 90301
- Róbert Szabari, Svätoplukova 1423/47, Senec, 90301
- Zuzana Szabari, Svätoplukova 1423/47, Senec, 90301
- Irena Pavleova, Záhradnícka 3, Senec, 90301
- Tomas Smatrala, Mgr., Furdekova 2606/11, Bratislava, 851 04
- Martina Tomášiková, J.Farkasa 13, Senec, 90301
- Marian Podmanicky, Záhradnícka 3, Senec, 90301
- Smatrala Andrea, Mgr., Záhradnícka 4777/3, Senec, 903 01
- Untermayer Arpad, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Untermayerova Dagmar, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Kmeťo Marek, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Kmeťo Stefan, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Jamakovičova Andrea, SNP 524/2, Senec, 90301
- Hanic Radovan, Nalepkova 070/30, Bernolákova, 900 27
- Martina Hanicova, Nalepkova 070/30, Bernolákova, 900 27
- Katona Patrik, Rosna 2131/28, Senec, 903 01
- Gertrúda Katonova, Rosna 2131/28, Senec, 903 01
- František Balint, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Etela Balintova, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Csiba Jozef, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Alzbeta Csibova, Záhradnícka 1, Senec, 90301
- Borbélyova Maria, Ing., Halenarska 7, Trnava, 91701
- Michalek Mario, Záhradnícka 1, Senec, 903 01
- Fréo Jaroslav, Hruby Sir 264, Hruby Sur, 90301
- Fréova Klementina, Žarnovova 3, Senec, 90301
- Ivanišova Drahomira, Ing., Žarnovova 3, Senec, 90301

- Kubliňová Terézia, Žarnovova 3, Senec, 90301
- Časná Alžbeta, Svätoplukova 43. Senec, 90301
- Došekova Jarmila, Zamovova 3, Senec, 90301
- Horák Zdeněk.Ing., Žarnova 3, Senec, 90301
- Martina Horáková, Zamovova 3, Senec, 90301
- Paulikova Simona Lucia,Mgr., Boldocka cesta 4803/9A, Senec, 90301
- Ďurčová Jarmila, Zarnovova 1152/3. Senec, 90301
- Majerčák Filip, Odbojarov 1. Handlová, 972 51
- Zuzana Majerčák, Parasutistov 18, Trnava, 917 01

Na vedomie:

2. TILICO s.r.o., Recká cesta 345, 903 01 Senec, IČO: 47 664 517 (ako splnomocnený zástupca Jana Maczeáková, Pezinská 25A, 903 01 Senec a Ing. Dezider Maczeák, Pezinská 25A, 903 01 Senec)
3. Mesto Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec, IČO: 00 305 065 (spolu s vrátením spisového materiálu k rozhodnutiu č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025)

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

17. 02. 2026

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-4-



Podpis a pečiatka

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 RÚ BA, ktorým potvrdzuje rozhodnutie Mesta Senec č. Výst.1195-24-Sc,Gu zo dňa 21.07.2025
Identifikátor:	16679/4937/2026/22.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová 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:	17.02.2026 10:14:48 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	17.02.2026 09:15:13 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	16679/4937/2026/22.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	17.02.2026
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3-