

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BANSKÁ BYSTRICA

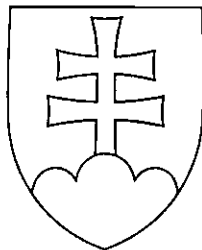
Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu

18054/2026-17.1.2

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

19. 02. 2026



Počet príloh: 1

Zvolen - stavebné povolenie - Zelený háj - Novostavba bytového domu pdf.pdf

Ing. Janka Mylbachrová
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mesto Zvolen, námestie Slobody 2525 / 22, 96001 Zvolen, Slovenská republika



Číslo rozhodnutia: 18054/2026-17.1.2

v Banskej Bystrici dňa 19.02.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica ako príslušný orgán štátnej správy, podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a), § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (zákon o správnom konaní) v znení neskorších predpisov, preskúmal na základe odvolania spoločnosti ZP Development s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen v zastúpení kohút & partners, s.r.o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen rozhodnutie mesta Zvolen č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 12.11.2025 a takto

rozhodol:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica podľa § 59 ods. 3 zákona o správnom konaní

ruší

rozhodnutie mesta Zvolen č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 12.11.2025 a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e:

Mesto Zvolen (ďalej len stavebný úrad) rozhodnutím č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 12.11.2025 podľa § 39, § 39a, § 65 a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) a podľa § 4, § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z.) povolilo stavbu „Novostavba bytového domu Zelený háj SO 14/SO 15“ na pozemkoch parc. č. KN-C 5000/6, 5000/77, 5000/81, 5000/93, 5000/94, 5000/103, 5000/104 v katastrálnom území (ďalej len k. ú.) Zvolen, stavebníkovi spoločnosti MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica.

Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie spoločnosť ZP Development s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen v zastúpení kohút & partners, s.r.o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen v zákonom stanovenej lehote 15 dní, v ktorom namieta najmä:

- Spoločnosť ZP Development s.r.o. je vlastníkom susediacich pozemkov vo vzťahu k výstavbe povolenej napadnutým rozhodnutím. Uvedená skutočnosť zakladá pre spoločnosť ZP Development s.r.o. postavenie účastníka konania podľa § 59 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. Okrem toho je ZP Development s.r.o. aj oprávneným z vecného bremena, ktoré je evidované v časti „C“ ĽARCHY listu vlastníctva č. 4134, pre k. ú. Zvolen, a ktoré sa vzťahuje aj na tie pozemky stavebníka, na ktorých sa má realizovať výstavba.

- V dotknutom spojenom územnom a stavebnom konaní sa dňa 07.10.2025 konalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom spoločnosť ZP Development s.r.o. predniesla svoje námietky. V námietkach namietala, že spevnené plochy, parkoviská, chodníky, prístupové komunikácie, ktoré majú byť vybudované v súvislosti s novostavbami bytových domov, ako aj prípojky inžinierskych sietí a napojenie na technickú infraštruktúru plánovaných novostavieb bytových domov na vodu, plyn, elektrinu a odpadové vody majú byť vybudované v rámci koridoru vecného bremena zriadeného v prospech ZP Development s.r.o. na vedenie elektrickej NN prípojky, ktoré vecné bremeno je na LV č. 4134 pre k. ú. Zvolen zapísané pod V 642/09. Na takéto obmedzenie vecného bremena nebol daný súhlas spoločnosti ZP Development s.r.o., ani nedošlo k zmene rozsahu vecného bremena súdom. Vecné bremeno pritom oprávňuje spoločnosť ZP Development s.r.o. na uloženie, vedenie a výstavbu NN prípojky na povrchu, nad a pod povrchom zaťažených pozemkov, vrátane užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia NN prípojky. Takto stanovený rozsah vecného bremena by bol plánovanou výstavbou znemožnený alebo podstatne obmedzený. Žiadny právny predpis neopravňuje vlastníka zaťažených pozemkov jednostranne meniť obsah a rozsah vecného bremena ani obmedzovať oprávneného z vecného bremena pri jeho výkone. Správny orgán túto námietku zamietol ako neoprávnenú z dôvodu, že vecné bremeno nie je povolením stavby parkovacích plôch dotknuté. Dôvodom má byť skutočnosť, že na liste vlastníctva je pri elektrickej prípojke vyznačený len jej priebeh, absentuje vyznačenie jej ochranného pásma. Stavebný úrad tiež vychádzal z toho, že elektrickú NN prípojku je možné viesť aj pod parkoviskom, ak je uložená v súlade s STN 33 2000-5-52 a ďalších STN, je v dostatočnej hĺbke (aspoň 1 meter), má primeranú mechanickú ochranu (napr. chránička, betónová doska a je zreteľne označená výstražnou fóliou). V tomto kontexte stavebný úrad skonštatoval, že ak sa v priebehu výstavby zistí, že uvedená NN prípojka nezodpovedá vyššie uvedeným technickým požiadavkám, bude nevyhnutné vykonať jej stavebné úpravy. Uvedené právne posúdenie zo strany stavebného úradu je celkom zjavne nesprávne. Uvedenou výstavbu by totiž de facto došlo k zúženiu rozsahu vecného bremena zriadeného v prospech spoločnosti ZP Development s.r.o.. V dôsledku vybudovania parkoviska v koridore vecného bremena by totiž došlo k znemožneniu oprávneného z vecného bremena vybudovať v budúcnosti prípojku nad zemským povrchom, alebo aj na zemskom povrchu tak, ako mu to umožňuje vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností. O zániku vecného bremena alebo o jeho zúžení je oprávnený rozhodnúť výlučne súd, prípadne je vecné bremeno možné zúžiť vzájomnou dohodou zmluvných strán. Stavebný úrad nemá v rámci stavebného konania oprávnenie zúžiť rozsah vecného bremena, teda nemôže skonštatovať, že hoci vecné bremeno oprávňuje spoločnosť ZP Development s.r.o. na tri možné spôsoby umiestnenia prípojky, avšak po vydaní stavebného povolenia sice dve možnosti zaniknú ale zostane ešte jedna možnosť, takže je to v poriadku. Takýmto rozhodnutím by stavebný úrad neoprávnene zasiahol do práva z vecného bremena, na čo nemá právomoc. Stavebník nedoložil stavebnému úradu ani dohodu o

obmedzení vecného bremena, ani rozhodnutie súdu, ktorým by súd vecné bremeno zúžil. Výstavba v rámci koridoru vecného bremena tak nemala byť povolená.

- Spoločnosť ZP Development s.r.o. okrem toho považuje plánovanú výstavbu za zásah (obmedzenie) svojho vlastníckeho práva k prípojke, pričom takýto spor môže rovnako riešiť len súd a nie správny orgán. Postavením parkoviska nad NN prípojkou by došlo k sťaženiu prístupu k prípojke zo strany spoločnosti ZP Development s.r.o., teda k zhoršeniu jej právneho postavenia. V čase zmluvného zriadenia vecného bremena sa strany dohodli na takom trasovaní vedenia NN prípojky, ktoré bude obchádzať betónové a spevnené plochy, aby bol prístup oprávneného čo najľahší. Takéto zmluvné záväzkové dojednanie (zhoršenie postavenie jednej strany) nie je možné meniť bez súhlasu oboch zmluvných strán. To znamená, že bez súhlasu oprávneného z vecného bremena nie je možné zhoršiť prístupnosť k NN prípojke vybetónovaním plochy nad ňou. Skutočnosť, že v katastri nehnuteľností nie je vyznačené ochranné pásmo NN prípojky neznamena, že takéto ochranné pásmo neexistuje, ako nesprávne vyhodnotil stavebný úrad. Ochranné pásmo existuje bez ohľadu na jeho zakreslenie v katastrálnej mape, pretože ho určuje § 43 ods. 7 zákona o energetike.

- V ustanovení § 43 ods. 8 zákona o energetike je potom zakotvený zákaz zhotovovať v ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia akékoľvek stavby, ak nejde o výnimku podľa § 43 ods. 14 zákona o energetike. Podľa § 43 ods. 14 zákona o energetike možno zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu, vykonať stavebné úpravy, pripojiť stavbu do sústavy alebo umiestňovať iné zariadenia v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia alebo na podporných bodoch vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s napätím do 1 kV vrátane, len so súhlasom prevádzkovateľa sústavy. Takýto súhlas nebol do stavebného konania doložený a preto nie je možné v ochrannom pásme elektrickej NN prípojky realizovať povolenú stavbu. Stavebné povolenie je preto nezákonné a nemalo byť vydané.

- Čo sa týka tvrdenia stavebného úradu, že parkovisko možno nad prípojkou zrealizovať v prípade, ak sú splnené technické podmienky umiestnenia a ochrany prípojky, tak stavebný úrad nemal splnenie týchto technických podmienok v konaní preukázať a aj napriek tomu povolil výstavbu nad uvedenou prípojkou. Rozhodnutie stavebného úradu je preto aj v tejto časti nezákonné. Okrem toho stavebný úrad konštatuje, že v prípade, ak bude pri výstavbe zistené, že elektrická prípojka nespĺňa stanovené technické parametre jej ochrany, bude potrebné vykonať jej stavebné úpravy. Stavebný úrad však túto svoju požiadavku nezaradil do podmienok pre umiestnenie a uskutočnenie stavby, preto nie je pre stavebníka záväzná. Okrem toho stavebný úrad nezohľadnil ustanovenie § 39 ods. 7, druhá veta zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike: Zasahovať do elektrickej prípojky môže vlastník elektrickej prípojky len so súhlasom prevádzkovateľa prenosovej sústavy alebo prevádzkovateľa distribučnej sústavy. To znamená, že do elektrickej prípojky môže zasahovať výlučne vlastník prípojky (teda spoločnosť ZP Development, nie stavebník) s písomným súhlasom od prevádzkovateľa prenosovej/distribučnej sústavy. Iné osoby do elektrickej prípojky zasahovať nemôžu. Stavebník do prípojky zasahovať nesmie a to dokonca ani vtedy, ak by mal súhlas prevádzkovateľa distribučnej siete, pretože nie je vlastníkom prípojky. Z uvedeného potom vyplýva, že stavebník by ani nemohol vykonať stavebné úpravy prípojky, na ktoré odkazuje stavebný úrad a ktoré sú podľa stavebného úradu nevyhnutné preto, aby mohla byť zrealizovaná výstavba parkovacích plôch nad elektrickou prípojkou.

- Žiada tiež preskúmať, či boli skutočne splnené podmienky na spojenie územného a stavebného konania, nakoľko nie je známa existencia dokumentu orgánu pre územné plánovanie, na ktorý odkazuje v napadnutom rozhodnutí stavebný úrad.

- Čo sa týka námietky tienenia plánovanej výstavby na už existujúcu stavbu spoločnosti ZP Development s.r.o. so súpisným číslom 9320, tak nemožno prijať tvrdenie stavebného úradu, že námietku je potrebné zamietnuť, pretože neexistuje žiadny záväzný právny predpis, ktorý by

sa zaoberal tienením nebytových stavieb. Občiansky zákonník v ustanovení § 127 ods. 1 stanovuje: „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, že by 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.“

- V nadväznosti na všetky uvedené skutočnosti navrhuje, aby nadriadený orgán posúdil správnosť celého napadnutého rozhodnutia a aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad listom č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 16.12.2025 podľa § 56 zákona o správnom konaní upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa v lehote do 2 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy k podanému odvolaniu vyjadrili. K podanému odvolaniu sa vyjadril stavebník MS REAL BS s.r.o., so sídlom Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica, ktorý uviedol, že námietky týkajúce sa výstavby inžinierskej infraštruktúry považuje za bezpredmetné, nakoľko táto nie je predmetom stavebného povolenia. Zároveň uviedol, že vecné bremeno vo vzťahu ku ľarche strpieť na dotknutých pozemkoch uloženie podzemnej elektrickej NN prípojky je len obmedzením vlastníckeho práva, nie jeho zbavením. Stavebník rešpektuje existenciu tejto podzemnej elektrickej NN prípojky a pri realizácii stavebných prác zhotoviteľ stavby dodrží podmienky stavebného povolenia.

Stavebný úrad podanému odvolaniu v rámci autoremedúry nevyhovel a odstúpil ho spolu so súvisiacim materiálom Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúcemu prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len regionálny úrad) na odvolacie konanie a rozhodnutie.

Dňa 05.02.2026 bolo regionálnemu úradu doručené podanie odvolateľa spoločnosti ZP Development s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, v ktorom uviedol, že zotrúva na odvolaní podanom proti rozhodnutiu, ako aj na všetkých skutkových a právnych argumentoch v ňom uvedených. Zároveň uviedol, že v čase vydania napadnutého stavebného povolenia bolo s uvedenou stavbou zo strany stavebníka už začaté, konkrétne boli postavené základy oboch bytových domov. Z uvedeného dôvodu má za to, že nemohli byť splnené procesné podmienky na vydanie stavebného povolenia, keďže stavebné povolenie nemôže byť vydané na existujúcu nepovolenú stavbu (takáto stavba sa rieši inými inštitútmi podľa stavebného zákona, najmä odstránením nepovolennej stavby alebo jej dodatočným povolením). Ďalej namietal nezákonný postup stavebného úradu po vznesení civilno-právnej námietky, ochranu elektrickej prípojky spoločnosti ZP Development s.r.o. a jej ochranné pásmo, stavebné úpravy elektrickej prípojky vo vlastníctve ZP Development s.r.o. realizované stavebníkom MS REAL BS s.r.o., ktoré neboli predmetom žiadneho administratívneho konania.

Dňa 09.02.2026 bolo regionálnemu úradu doručené podanie stavebníka spoločnosti MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica označené ako „Vyjadrenie a doplnenie dôkazov“. V predmetnom podaní stavebník upozornil na to, že odvolateľ vedie proti jeho spoločnosti od leta 2025 súdne konanie, ktorým žiada úpravu práv z vecného bremena, pričom v týchto konaniach nebol úspešný ani na prvom ani na druhom stupni. Tak Okresný ako aj

Krajský súd konajúci v predmetnej veci dal za pravdu jeho spoločnosti a validoval konanie jeho spoločnosti ako zákonné.

Stavebník spoločnosť MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica dňa 10.02.2026 doručil regionálnemu úradu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že lehota na podanie námietok a pripomienok uplynula a na ostatné námietky a pripomienky podané po lehote určenej stavebným úradom sa neprihliada. Akceptovanie takéhoto dopĺňania by bolo v rozpore s koncentráciou konania. K samotným doplneným dôvodom je potrebné uviesť, že stavba svojou konštrukciou tvorí stabilizačnú funkciu svahu nad ňou, vplyvom výdatných jesenných zrážok bolo nutné svah sanovať, a to práve na to určených konštrukčných základov jedného stavebného objektu SO 14. So stavbou sa ďalej nepokračuje. Bez tejto stabilizácie by došlo ku deštrukcii stavebného objektu SO 12, ktorý je postavený vo svahu nad cestou a rovnako pre zabezpečenie budovaných cestných a vodných objektov. Jednalo sa o nevyhnutné stabilizačné opatrenia svahu. Tomuto kroku predchádzalo posúdenie svahu statikom a jednalo sa o nevyhnutné stabilizačné opatrenia svahu pre zabránenie začatého zosuvu svahu. Bez týchto stavebných prác by došlo ku nenahraditeľným škodám.

Regionálny úrad v súlade s § 59 ods. 1 zákona o správnom konaní preskúmal v odvolacom konaní podané odvolanie, odvolaním napadnuté rozhodnutie a stavebným úradom odstúpený správny spis, pričom porovnával súlad postupu konania a vydania rozhodnutia s hmotno-právnymi predpismi stavebného zákona a súvisiacimi predpismi s procesno-právnymi ustanoveniami zákona o správnom konaní a na základe tohto preskúmania zistil nasledovné skutočnosti:

Dňa 13.03.2025 podal stavebník spoločnosť MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie v zlúčenom územnom a stavebnom konaní stavby „Novostavba bytového domu Zelený háj SO 14/SO 15“ na pozemkoch parc. č. KN-C 5000/6, 5000/77, 5000/81, 5000/93, 5000/94, 5000/103, 5000/104 v k. ú. Zvolene.

Stavebný úrad listom č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 06.08.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného územného a stavebného konania predmetnej stavby a nariadil ústne pojednávanie na 04.09.2025 so stretnutím pozvaných na Mestskom úrade vo Zvolene na Nám. slobody 22, miestnosť č. 365.

Dňa 03.09.2025 doručila na stavebný úrad podanie spoločnosť STELAR, družstvo, Internátna 679/43, 974 04 Banská Bystrica, ktorá upozornila na nedodržanie zákonnej lehoty na podanie námietok a stanovísk v konaní, keďže pri doručovaní verejnou vyhláškou majú byť účastníci upovedomení aspoň 15 dní pred konaním ústneho pojednávania/miestneho zisťovania. Zároveň uviedla, že neboli splnené podmienky na spojenie územného a stavebného konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona.

Z priebehu ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica, v ktorej sa uvádza, že vzhľadom k tomu, že došlo k nedodržaniu zákonnej lehoty odo dňa doručenia oznámenia pred konaním miestneho zisťovania, stavebný úrad opakovane zvolá ústne pojednávanie.

Následne stavebný úrad opätovne listom č. SÚ 2069/2025-Hr zo dňa 04.09.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného územného a stavebného konania predmetnej stavby a nariadil ústne pojednávanie na 07.10.2025 so stretnutím pozvaných na Mestskom úrade vo Zvolene na Nám. slobody 22, miestnosť č. 365. Stavebný úrad zároveň poučil účastníkov konania, že do podkladov rozhodnutia môžu nahliadnuť na stavebnom úrade a svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. V rovnakej lehote mohli svoje záväzné stanoviská oznámiť dotknuté orgány.

Dňa 09.09.2025 doručila spoločnosť STELAR, družstvo, Internátna 679/43, 974 04 Banská Bystrica stavebnému úradu podanie, v ktorom žiadala oznámiť či bolo jej upozornenie akceptované a aký postup stanovil stavebný úrad na vytýkané nedostatky.

Následne stavebný úrad z priebehu ústneho pojednávania dňa 07.10.2025 spísal zápisnicu, v ktorej sa uvádza, že právny zástupca kohút & partners, s.r.o. podal stavebnému úradu námietky na osobitnom dokumente, ktorý tvorí prílohu zápisnice. Namietal, že spevnené plochy, parkoviská, chodníky, prístupové komunikácie, ktoré majú byť vybudované v súvislosti s novostavbami bytových domov, ako aj prípojky inžinierskych sietí a napojenie na technickú infraštruktúru plánovaných novostavieb bytových domov majú byť vybudované v rámci koridoru vecného bremena zriadeného v prospech ZP Development s.r.o. na vedenie elektrickej NN prípojky. Takto stanovený rozsah vecného bremena by bol plánovanou výstavbou znemožnený alebo podstatne obmedzený. Zároveň namietal výšku plánovaných stavieb a nesplnenie svetlotechnických požiadaviek na stavby a to najmä vo vzťahu k tieneniu pozemku ZP Development s.r.o. parc. č. KN-C 5000/29 a stavby so súpisným číslom 9320. Stavebník do zápisnice uviedol, že sa nestotožňuje s obsahom námietok a nesúhlasí s nimi. Má za to, že námietky sú irelevantné, netýkajú sa predmetu konania. Vecné bremeno elektrickej prípojky a vody akceptuje, avšak nepovažuje ho za obmedzenie výstavby. Zároveň uviedol, že v projektovej dokumentácii je preukázané splnenie svetlotechnických požiadaviek na bytové budovy.

Následne vydal stavebný úrad odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým povolil stavbu „Novostavba bytového domu Zelený háj SO 14/SO 15“ v zlúčenom územnom a stavebnom konaní na pozemkoch parc. č. KN-C 5000/6, 5000/77, 5000/81, 5000/93, 5000/94, 5000/103, 5000/104 v k. ú. Zvolen, stavebníkovi spoločnosti MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica.

Podľa § 59 ods. 1 zákona o správnom konaní odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa § 59 ods. 3 zákona o správnom konaní odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnomu 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.

Regionálny úrad po preskúmaní spisového dokladového materiálu konštatuje, že stavebný úrad v predmetnom konaní a pri vydaní vyššie uvedeného rozhodnutia nepostupoval v súlade s platnou právnou úpravou a to so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní z nasledovných dôvodov:

Podľa § 3 ods. 1 zákona o správnom konaní správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 2 zákona o správnom konaní správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní 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.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o správnom konaní správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 32 ods. 2 zákona o správnom konaní odkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní 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 § 47 ods. 1, 2, 3 zákona o správnom konaní rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. 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. 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.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla 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 § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

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.

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.

Podľa § 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 § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 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.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad spojí na žiadosť stavebníka územné konanie so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.

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

neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

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

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona pri liniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa § 66 ods. 3 stavebného zákona záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí

- a) umiestnenie stavby na pozemku v prípadoch spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním,
- b) ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia,
- c) dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- d) lehotu na dokončenie stavby,
- e) plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete,
- f) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou,
- g) použitie vhodných stavebných výrobkov,
- h) povinnosť oznámiť začatie stavby.

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

Podľa § 3 ods. 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. k návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby príkladá dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejme najmä

- a) údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená,
- b) urbanistické začlenenie stavby do územia, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, navrhované umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia (spravidla v mierke 1: 500); v prípadoch uvedených v § 3 ods. 2 postačujú podklady podľa odseku 3 písm. a),

- c) architektonické riešenie stavby, jej hmotové členenie, vzhľad a pôdorysné usporiadanie,
- d) údaje o základnom stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby vo väzbe na základné požiadavky na stavby,
- e) údaje o požiadavkách stavby na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravné napojenie vrátane parkovania, zneškodňovanie odpadov a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- f) údaje o prevádzke alebo o výrobe vrátane základných technických parametrov navrhovaných technológií a zariadení; údaje o druhoch, kategóriách a množstve odpadov (okrem komunálnych odpadov), ktoré vzniknú pri prevádzke alebo výrobe, a návrh spôsobu nakladania s nimi,
- g) údaje o vplyve stavby, prevádzky alebo výroby na životné prostredie, zdravie ľudí a požiarnu ochranu vrátane návrhu opatrení na odstránenie alebo minimalizáciu negatívnych účinkov a návrh na zriadenie ochranného pásma,
- h) dotknuté ochranné pásma alebo chránené územia, dotknuté pamiatkové rezervácie alebo pamiatkové zóny,
- i) návrh ochrany stavby pred škodlivými vplyvmi a účinkami vrátane údajov o vhodnosti geologických, inžinierskogeologických a hydrogeologických pomerov v území, vrátane údajov o vhodnosti z hľadiska požiadaviek na obmedzenie ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov,
- j) údaje o požiadavkách na stavbu z hľadiska civilnej ochrany,
- k) úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenené,
- l) rozsah a usporiadanie staveniska.

Podľa § 4 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania,
- b) druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia,
- c) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia,
- d) podmienky podľa druhu územného rozhodnutia ustanovené v § 39 až 39d zákona,
- e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania,
- f) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,
- g) dobu platnosti rozhodnutia.

Podľa § 10 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka a ostatných účastníkov konania,
- b) druh a účel povoľovanej stavby alebo jej zmeny,
- c) parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje,
- d) podmienky na uskutočnenie stavby alebo aj na užívanie stavby,
- e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania,
- f) umiestnenie stavby na pozemku, ak bolo územné konanie spojené so stavebným konaním alebo sa územné rozhodnutie nevyžaduje,

- g) ak ide o stavbu uskutočňovanú zhotoviteľom, meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) zhotoviteľa stavby alebo oznámenie, že bude určený vo výberovom konaní; ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, meno a adresu stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, ktorá bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby,
- h) určenie lehoty na dokončenie stavby,
- i) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,
- j) upozornenie stavebníka na povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

Podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) 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.

Regionálny úrad z predloženého spisového materiálu má preukázané, že v predmetnom konaní bola predmetom rozhodnutia vydaného v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním stavba „Novostavba bytového domu Zelený háj SO 14/SO 15“ na pozemkoch parc. č. KN-C 5000/6, 5000/77, 5000/81, 5000/93, 5000/94, 5000/103, 5000/104 v k. ú. Zvolen. Podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval NED ATELIER, s.r.o., Bratislava a autorizačne overil Ing. arch. Zoltán Belokostolský ide o stavbu dvoch bytových budov s nebytovými priestormi pripojenými na technickú infraštruktúru elektrickou prípojkou, vodovodnou prípojkou, kanalizačnou splaškovou prípojkou, kanalizačnou dažďovou prípojkou a plynovou prípojkou.

Objektová skladba stavby:

SO 14 Novostavba bytového domu - čiastočne podpivničený bytový dom s piatimi nadzemnými podlažiami a šiestym ustúpeným podlažím, navrhovaný ako ŽB monolitický skelet s výplňou murivom, vodorovné konštrukcie sú navrhované železobetónové monolitické spojené dosky. Pôdorysne je stavba obdĺžnikového tvaru s rozmermi jeho nadzemnej časti 17,900 m x 31,600 m, v časti podpivničenia s rozmermi 16,50 m x 38,50 m, zastrešená plochou strechou. V bytovom dome je navrhnutých 35 bytov a 2 apartmány.

SO 15 Novostavba bytového domu - čiastočne podpivničený bytový dom s piatimi nadzemnými podlažiami a šiestym ustúpeným podlažím, navrhovaný ako ŽB monolitický skelet s výplňou murivom, vodorovné konštrukcie sú navrhované železobetónové monolitické spojené dosky. Pôdorysne je stavba obdĺžnikového tvaru s rozmermi jeho nadzemnej časti 17,900 m x 31,600 m, v časti podpivničenia s rozmermi 16,50 m x 38,50 m, zastrešená plochou strechou. V bytovom dome je navrhnutých 30 bytov a 2 apartmány.

Z predloženého spisového materiálu regionálny úrad zistil, že podkladom pre vydanie stavebného povolenia v zlúčenom územnom a stavebnom konaní bolo záväzné stanovisko Mesta Zvolen, odbor územného plánovania, Nám. slobody 2525/22, 960 01 Zvolen (orgánu územného plánovania) č. 05/3545/2025/71553/msov zo dňa 04.07.2025 vydané podľa § 24 ods. 4 zákona o územnom plánovaní, v ktorom orgán územného plánovania uviedol, že:

„Navrhovaný stavebný zámer „SO 14, SO 15 – Novostavba bytových domov Zelený háj“, umiestnený na parcelách KN-C 5000/77, 5000/104, 5000/6 v k. ú. Zvolen, je v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Zvolen, ktorý bol schválený uznesením MsZ vo Zvolene č. 144/2004 zo dňa 04.12.2004 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov a ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 83/2004 o záväznej časti ÚPN mesta Zvolen v znení jeho neskorších zmien a doplnkov“.

K predloženej projektovej dokumentácii uviedol nasledovné pripomienky:

1. Stavebné objekty budú na predmetných parcelách umiestnené tak, ako sú znázornené vo výkrese C2 - Katastrálny situačný výkres - 2.etapa, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto záväzného stanoviska - (príloha č.1)
2. V projekte je vonkajšie osvetlenie navrhnuté len pozdĺž chodníka a parkoviska pred bytovými domami. Máme za to, že pre bezpečný pohyb chodcov v areáli Zelený háj je potrebné doplniť vonkajšie osvetlenie pozdĺž všetkých chodníkov.
3. Vzhľadom na súčasnú koncepciu budovania stojísk s polopodzemnými kontajnermi na zber komunálneho a separovaného odpadu v meste Zvolen doporučujem v obytnom území navrhnuť túto formu zberu odpadu.
4. Upozorňujeme, že podľa § 4 ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov musí byť pri príprave výstavby novej budovy posúdená technická, environmentálna a ekonomická využiteľnosť vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov v mieste výstavby. V textovej časti predloženého projektu sa takéto posúdenie nenachádza.
5. Upozorňujeme, že predložená projektová dokumentácia neobsahuje vyhodnotenie súladu stavebného zámeru.
6. Pre zabezpečenie aktuálnosti technickej mapy mesta Zvolen žiadam porealizačné zameranie navrhovaných stavebných objektov predložiť na Mestský úrad Zvolen, Referát informatiky, v digitálnej podobe v jednom z formátov .dgn, .dwg, .dxf.

Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,
- b) 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 a okrem stavby strategickej investície a orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska podľa osobitného predpisu,
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis,
- d) určený orgán podľa osobitného predpisu.

Podľa § 140a ods. 4 stavebného zákona obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu podľa osobitného predpisu a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.

Regionálny úrad preskúmaním spisového materiálu zistil, že do výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia neboli zapracované pripomienky orgánu územného plánovania uvedené v záväznom stanovisku Mesta Zvolen, odbor územného plánovania, Nám. slobody 2525/22, 960 01 Zvolen č. 05/3545/2025/71553/msov zo dňa 04.07.2025.

Odvolačný orgán zároveň zistil, že stavebný úrad do výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia nezpracoval požiadavky vlastníkov sietí technického vybavenia územia uvedené v záväzných stanoviskách (SPP - distribúcia, a. s. č. TD/NS/0596/2025/SI zo dňa 30.07.2025, Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s. zn. 670/621/2025-11035/2025 zo dňa 19.06.2025)

V zmysle uvedeného stavebný úrad porušil ustanovenie § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona, keď nezabezpečil plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi a požiadavky vlastníkov sietí technického vybavenia územia.

Regionálny úrad ďalej konštatuje, že úlohou stavebného úradu v zlúčenom územnom a stavebnom konaní bolo zároveň posúdenie skutočností vyplývajúcich z ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, podľa ktorého 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 § 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.

Preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia stavebného úradu regionálny úrad zistil, že stavebný úrad nevenoval pozornosť záväznému stanovisku orgánu územného plánovania č. 05/3545/2025/71553/msov zo dňa 04.07.2025, keď dostatočným spôsobom nepreskúmal žiadosť (návrh) a jej súlad s podkladmi podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona.

Preskúmaním predloženého spisového materiálu regionálny úrad ďalej zistil, že záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli predložené k žiadosti o zlúčené územné a stavebné konanie nie sú opatrené prezentačnou pečiatkou stavebného úradu, čo je v rozpore s § 6 vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu. Z uvedeného dôvodu nie je možné jednoznačne zistiť, kedy boli do spisového materiálu doložené.

Regionálny úrad uvádza, že ustanovenie § 47 zákona o správnom konaní upravuje základné náležitosti týkajúce sa jednotlivých obsahových častí rozhodnutia, ktorými sú výrok, odôvodnenie, poučenie.

Výrok rozhodnutia je povinnou súčasťou každého rozhodnutia a musia v ňom byť uvedené všetky náležitosti podľa § 47 ods. 2 zákona o správnom konaní. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je

predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodol. To znamená, že súčasťou výroku je uvedenie právnych predpisov, na podklade ktorých sa rozhodlo, a to uvedením konkrétneho ustanovenia právneho predpisu, čísla, pod ktorým je predpis uverejnený a názov predpisu. Vo výroku správny orgán uvádza odkaz na všetky právne prepisy, ktoré v konaní aplikoval. T. j. na právne predpisy, ktoré vymedzili jeho príslušnosť na konanie, na právne predpisy, ktoré upravovali procesné postupy pri rozhodovaní, na právne predpisy, ktoré určili, aké právo je účastníkovi možné priznať alebo akú povinnosť je možné uložiť a po splnení akých podmienok a predpokladov a pod.

Ďalšou obsahovou náležitosťou rozhodnutia je odôvodnenie. Odôvodnenie je zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. V odôvodnení sa uvedú skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, ďalej spôsob akým sa zhodnotili vykonané dôkazy a ostatné podklady, ako aj úvahy, ktoré viedli k aplikácii konkrétneho právneho predpisu na prejednávajúcu vec. V dôvodoch je potrebné reagovať na pripomienky účastníkov konania, vysporiadať sa s prípadnými rozpormi v jednotlivých dôkazoch, uviesť závery o tom, že ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybne zistené, posúdi sa právny význam týchto skutočností a vysloví sa úsudok o predmete konania.

Odôvodnenie rozhodnutia má predovšetkým presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Dostatočné a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia je základnou podmienkou legitimacy každého rozhodnutia správneho orgánu, pričom jeho povinnosťou je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktoré svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia. Správny orgán v odôvodnení uvádza skutkové zistenia, ktoré boli podkladom na rozhodnutie. Okrem skutkových zistení musí odôvodnenie obsahovať právne posúdenie. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenia 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 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 zistením a právnym posúdením.

Odôvodnenie je zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia a slúži na to, aby adresátov presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci a rozhodnutie správneho orgánu je zákonné a správne. Dostatočné a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia je základnou podmienkou legitimacy každého rozhodnutia správneho orgánu, pričom jeho povinnosťou je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktoré svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia. Správny orgán v odôvodnení uvádza skutkové zistenia, ktoré boli podkladom na rozhodnutie. Okrem skutkových zistení musí odôvodnenie obsahovať právne posúdenie. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenia 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 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 zistením a právnym posúdením.

Odvolací orgán v zmysle vyššie uvedených skutočností konštatuje, že rozhodnutie stavebného úradu je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

K podanému odvolaniu uvádza regionálny úrad nasledovné skutočnosti:

Regionálny úrad v súlade s ustanovením § 3 ods. 4 zákona o správnom konaní (zásada hospodárnosti konania) sa zvlášť nezaoberal každým bodom odvolania alebo vyjadrenia, ktorý účastníci môžu považovať za zásadný pre svoju argumentáciu. V tejto súvislosti si odvolací orgán dovoľuje dať do pozornosti právny názor uvedený v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Sžo/25/2016 zo dňa 29.6.2017, podľa ktorého: „Povinnosť odôvodňovať rozhodnutie nemôže byť ponímaná v takom zmysle, že je potrebné vysporiadať sa s každým argumentom. Obdobne aj Ústavný súd Slovenskej republiky pripomína, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania (I. ÚS 241/07).“ [koniec cit.].

Ďalej regionálny úrad uvádza, že v stavebnom konaní platí koncentračná zásada, ktorá upravuje postup stavebného úradu a odvolacieho orgánu s tým, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania a stanoviská dotknutých orgánov neprihliada. Uvedené potvrdzuje aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. júla 2011, sp. zn. 6 Sžp 1/2011, v ktorom je uvedené: „V stavebnom konaní, obdobne ako v územnom konaní, platí koncentračná zásada, to znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadřili, sa považujú za kladné. Stavebný úrad však musí zainteresované subjekty na túto skutočnosť písomne upozorniť a jednoznačne určiť lehotu na uplatnenie ich pripomienok a námietok.“ [koniec cit.].

Regionálny úrad v odvolacom konaní vzhľadom na koncentračnú zásadu ustanovenú v § 61 ods. 3 stavebného zákona mohol prihliadať len na odvolacie dôvody týkajúce sa obmedzenia vlastníckeho práva k elektrickej prípojke, tienenia plánovanej výstavby na už existujúcu stavbu spoločnosti ZP Development s.r.o. so súpisným číslom 9320, keďže jedine tieto pripomienky si účastník konania spoločnosť ZP Development s.r.o. uplatnil pri ústnom pojednávaní.

K obmedzeniu vlastníckeho práva k elektrickej prípojke spoločnosti ZP Development s.r.o. regionálny úrad uvádza, že pozemky parc. č. KN-C 5000/1, 5000/9 v k. ú. Zvolen sú zaťažené vecným bremenom v prospech spoločnosti ZP Development s.r.o. spočívajúcim v práve prechodu cez pozemky stavebníka za účelom vedenia a výstavby elektrickej NN prípojky, vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky na povrchu, nad a pod povrchom zaťažených pozemkov a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu, práva vstupu osobami a vjazdu technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv alebo odstránenia NN prípojky, vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky a práva užívania prípojky v rozsahu podľa geometrického plánu č. 1082/08 a GP č. 2/08. Stavebný úrad túto námietku zamietol ako neoprávnenú z dôvodu, že vecné bremeno na predmetnú podzemnú inžiniersku stavbu nie je povolením stavby parkovacích plôch dotknuté. S argumentáciou stavebného úradu sa odvolací orgán stotožnil.

Vo vzťahu k tieneniu plánovanej výstavby na už existujúcu stavbu so súpisným číslom 9320 na pozemku KN-C 5000/29 v k. ú. Zvolen, regionálny úrad uvádza nasledovné skutočnosti. Stavba so súpisným číslom 9320 je evidovaná v katastrálnom operáte na LV č. 8459 s popisom stavby

„Penzión Zlatý Potok“, druh stavby Budova ubytovacieho zariadenia, z čoho vyplýva, že ide o nebytovú budovu podľa § 43c ods. 1 písm. a) stavebného zákona. Splnenie svetlotechnických požiadaviek sa posudzuje len pri bytových budovách, nie pri nebytových budovách. Navyše je potrebné uviesť, že splnenie svetlotechnických požiadaviek bolo v konaní preukázané „Svetlotechnickým posudkom novostavby dvoch bytových domov a ich vplyvom na susedné objekty“, ktorý vypracovala oprávnená osoba Ing. arch. Martin Záhorský v mesiaci 06/2024. V závere predmetného svetlotechnického posudku sa uvádza, že preslnenie posudzovaných susedných objektov nebude vplyvom navrhovaných bytových domov SO 14 a SO 15 Zelený háj vo Zvolene, parc. č. 5000/1, 6, 7, 8, 9, 10, 20, 23, 51, 52 neprípustne ovplyvnené v zmysle požiadaviek STN 73 4301 Bytové budovy. Z uvedeného má regionálny úrad za to, že navrhovaná stavba spĺňa svetlotechnické požiadavky na stavby a jej vplyvom nedôjde ku prekročeniu maximálnej prípustnej hodnoty ekvivalentného uhla tienenia 30°, podľa požiadaviek STN 73 0580 – 1 Denné osvetlenie budov – časť 1 – základné požiadavky.

Stavebný úrad je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný a v novom konaní je povinný sa vecou opätovne zaoberať, jednoznačne zistiť a preukázať skutkový stav veci, za tým účelom si obstaráť všetky doklady pre rozhodnutie v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o správnom konaní a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona vo veci nanovo konať a rozhodnúť. Záverom regionálny úrad uvádza, že v novom konaní bude potrebné preskúmať, či s predmetnou stavbou bolo začaté bez právoplatného stavebného povolenia, alebo nie.

Na základe uvedených skutočností regionálny úrad rozhodol tak, ako to je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e:

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 a nie je preskúmateľné súdom podľa Správneho súdneho poriadku.

Ing. Janka Mylbachrová
riaditeľka
Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Banská
Bystrica

Účastníkom konania sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Zároveň bude toto rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky <https://stavebnyurad.gov.sk/o-urade/uradna-tabula>.

Podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní dňom oznámenia tohto rozhodnutia je 15-ty deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Regionálneho radu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica.

Podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní bude táto verejná vyhláška zverejnená zároveň na úradnej tabuli mesta Zvolen. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica žiada mesto Zvolen o vrátenie fotokópie elektronicky doručeného rovnopisu tejto verejnej vyhlášky s vyznačenou dobou zverejnenia na úradnej tabuli.

Podľa § 34 ods. 2 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov tento elektronický úradný dokument bude zverejnený na elektronickej úradnej tabuli na webovom sídle správcu „Centrálnej elektronickej úradnej tabule“ <https://cuet.slovensko.sk/>

19. 02. 2026

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
7-

Dátum vyvesenia:
Odtlačok úradnej pečiatky a podpis oprávnenej osoby

Dátum zvesenia:
Odtlačok úradnej pečiatky a podpis oprávnenej osoby

Rozhodnutie sa doručuje:

1. Mesto Zvolen, stavebný úrad, Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen - so žiadosťou o vyvesenie rozhodnutia na úradnej tabuli obce a súčasne aj o zverejnenie spôsobom v mieste obvyklým (§ 26 správneho poriadku) po dobu 15 dní, po uplynutí tejto lehoty s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia o zaslanie oznámenia tunajšiemu úradu

Na vedomie:

1. MS REAL BS s.r.o., Bratská 1490/14, 969 01 Banská Štiavnica
2. NED ATELIER, s.r.o., Karloveské rameno 5538/4A, 841 04 Karlova Ves-Bratislava
3. Agentúra správy majetku Ministerstva obrany SR, odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, detašované pracovisko Stred, ČSA 7, 974 31 Banská Bystrica
4. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
5. Energotel, a.s., Miletičova 7, 821 08 Bratislava
6. Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná 8, 975 65 Banská Bystrica
7. MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava-Nové Mesto
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru vo Zvolene, Lieskovská cesta 500/38, 960 01 Zvolen
9. Okresný úrad Zvolen, Odbor krízového riadenia, Nám. SNP 35/48, 96001 Zvolen
10. Okresný úrad Zvolen, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Študentská 2084/12, 960 01 Zvolen
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

12. Stredoslovenská distribučná, a. s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina
13. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., Partizánska cesta 690/5, 974 01 Banská Bystrica
14. Stredoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Partizánska cesta 690/5, 974 01 Banská Bystrica
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
16. MICHLOVSKÝ, spol. sr. o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
17. Technická univerzita vo Zvolene, Centrum informačných technológií, T. G. Masaryka 8026/24, 960 53 Zvolen
18. STEFE Zvolen, s.r.o., Unionka 937/54, 96001 Zvolen
19. O2 Slovakia, s.r.o., Pribinova 40, 811 09 Bratislava
20. NASES, sekcia prevádzky infraštruktúry a architektúry, Trnavská cesta 486/100, 821 01 Bratislava
21. Master Consulting, s.r.o., Diamantová 14654/2, 974 05 Banská Bystrica
22. MsÚ Zvolen, odbor územného plánovania, Nám. slobody 2525/22, 960 01 Zvolen
23. kohút & partners, s.r.o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen

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.

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Mária Rádiková
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	19.02.2026
Podpis a pečiatka:	