



Bratislava, 31. marec 2026
Číslo: 02026/24866/2026-22.1.2./ZAD

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „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 odvolaní účastníka konania: **JUDr. Robert Hayden, M.B.A.**, bytom Ružová 22, 900 31 Stupava, v právnom zastúpení spoločnosťou Consilior Iuris, s.r.o., so sídlom Radlinského 51, 811 07 Bratislava, IČO: 47 231 157 proti rozhodnutiu stavebného úradu Mesta Stupava č. SÚ-163/2024-28000-HER (101432/2277/2019) zo dňa 05.09.2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku,

zamieta

odvolanie a odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu, Mesta Stupava č. SÚ- 163/2024-28000-HER (101432/2277/2019) zo dňa 05.09.2024 **potvrďuje.**

O d ô v o d n e n i e

Mesto Stupava, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydalo dňa 05.09.2024 rozhodnutie č. SÚ- 163/2024-28000-HER (101432/2277/2019) (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“), ktorým podľa ustanovenia § 39 a § 39a stavebného zákona, v súlade s ustanovením § 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej ako „vyhl. č. 453/2000 Z.z.“), rozhodlo vo veci návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „**Polyfunkčný dom**“, pozostávajúcej z nasledujúcich objektov: SO 01 Rodinný dom s polyfunkciou (parc. č. 186/7), SO 02 Spevnené plochy a parkovanie (parc. č. 191/2, 176/134, 176/135, 176/136, 191/1, 176/35), SO 03 Inžinierske siete (vodovodná prípojka, prípojka NN, dažďová kanalizácia – novo navrhované, plynová prípojka, kanalizačná prípojka – jestvujúce) (parc. č. 186/7, 191/2, 191/1, 176/35, 176/43, 176/135), na Zdravotníckej ulici v Stupave, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 186/7, 191/2, 176/134, 176/135, 176/136, 176/43, 176/49, 187/1, 191/1, 176/35, k. ú. Stupava (ďalej ako „stavba“), navrhovateľovi: **Ladislav Krištoffy**, bytom ul. M. Benku 1030/9, 900 31 Stupava (ďalej ako „navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie **JUDr. Robert Hayden, M.B.A.**, bytom Ružová 22, 900 31 Stupava, prostredníctvom: Consilior Iuris, s.r.o., so sídlom Radlinského 51, 811 07 Bratislava, IČO: 47 231 157 (ďalej ako „odvolateľ“), ktorý v podanom odvolaní uvádza nasledovné, citácia:

....., *Napadnuté rozhodnutie je v rozpore so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ale aj v rozpore so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, nakoľko stavebný úrad porušil procesné predpisy a nezákonným spôsobom (bez náležitého odôvodnenia) zamietol námietky podaných účastníkmi v konaní. V konaní nedostatočne zistil skutočný stav veci tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 32 ods. 1 správneho poriadku, čo má za následok arbitrárnosť napadnutého rozhodnutia.*

V konaní boli po začatí konania podané a uplatnené v mene klienta námietky, ktorý je výlučný vlastník stavby označenej ako predajňa papiernictva a hračiek so súpis č. 1766 postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 187/2 o výmere 102 m² a pozemku parcely registra „C“, parc. č. 187/2, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, o výmere 102 m² zapísaných na liste vlastníctva č. 3198 pre k. ú. Stupava, obec Stupava, Okres Malacky, a táto stavba bezprostredne susedí s navrhovanou stavbou.

Zároveň boli v mene klienta uplatnené námietky k doplnenému spisovému materiálu a k aktualizácii projektovej dokumentácie, nakoľko navrhovateľ po začatí konania doplnil spisový materiál a aktualizoval aj projektovú dokumentáciu spôsobom zverejneným vo verejnej vyhláske stavebného úradu.

Z uplatnených námietok po začatí konania a doplnení spisového materiálu stavebný úrad vyhovel len námietkam vo vzťahu k tomu, že posudzovaná stavba nie je jednoduchou stavbou, že ku projektovaným pripojkám chýbal vzťah k nehnuteľnostiam, vodovodná šachta nie je verejne prístupná a nie je definovaný vzťah k pozemku, nebol vyhotovený dostatočný projekt ku vsakovacej nádrži a projekt protipožiarnej ochrany nezodpovedá skutočnosti, pričom zvyšným námietkam stavebný úrad nevyhovel.

Odvolanie proti napadnutému rozhodnutiu odôvodňujeme nasledovne:

1. Porušenie ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „správny poriadok“) a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

Listom č.j : SU-4858/442/2023-HER zo dňa 08.03.2023 stavebný úrad rozhodnutím prerušil konanie z dôvodu, že došlo k zmene v projektovej dokumentácii - situáciám, a tým k zmene okruhu účastníkov konania, vlastníckych práv priamo dotknutých pozemkov a vyzval navrhovateľa k doplneniu návrhu. Rozhodnutie o prerušení konania bolo účastníkom konania oznámené verejnou vyhláškou vyvesenou dňa 16.03.2023 na úradnej tabuli a web stránke Mestského úradu v Stupave a zvesené dňa 01.04.2023 z úradnej tabule a web stránky mesta Stupava.

V zmysle správneho poriadku vo výzve na doplnenie návrhu je vždy správny orgán povinný uviesť lehotu, do ktorej je potrebné návrh doplniť a akým spôsobom má navrhovateľ návrh doplniť, resp. odstrániť nedostatky. Zároveň v zmysle správneho poriadku lehoty neplynú, ale čo je dôležité, v prípade, ak navrhovateľ nedostatky podania jeho doplnením neodstráni (pričom navrhovateľ v tomto konaní nedoplnil vyžadované dokumenty a doplnenia v lehote uvedenej v rozhodnutí o prerušení konania), konanie o územnom rozhodnutí je povinný správny orgán (stavebný úrad) podľa § 35 ods. 3 vtedy platného a účinného stavebného zákona obligatórne zastaviť, čo sa v tomto konkrétnom prípade nestalo, čo je nepochybne v rozpore tak so správnym poriadkom tak aj so stavebným zákonom.

Naviac námietku v tomto smere sme podali v rámci posledného podania zo dňa 17.06.2024, pričom správny orgán sa v napadnutom rozhodnutí nijako s touto námietkou nevysporiadal a ani konanie nezastavil, na čo bol povinný.

2. Rozpor s územným plánom obce

Nestotožňujeme sa s názorom stavebného úradu, citujeme „Nesúlad s územným plánom navrhovanej stavby je len subjektívnym dojmom p. Haydena, ako aj z možnej obchodnej konkurencie.“, nakoľko tak, ako sme už v rámci námietok uviedli, územie lokality, kde navrhovateľ plánuje vykonať výstavbu, je riešené územným plánom mesta Stupava ako stabilizované územie určené pre zmiešanú polyfunkciu. V zmysle záväznej časti územného plánu, časť D, sú povolené nasledovné stavebno-technické intervencie: rekonštrukcia, obnova, reanimácia, rehabilitácia, dostavba, prestavba, nadstavba s tým, že **nová výstavba je možná len obmedzene za podmienky zachovania charakteru prostredia a spôsob jeho využívania a nová výstavba nesmie zhoršiť kvalitu využívania existujúcich stavieb.**

Jedná sa o Centrálnu mestskú zónu II. stupňa, pre ktorú v zmysle územného plánu mesta Stupava platí, že **riešenie verejných priestorov bude nadväzovať na riešenie centrálnejestskej zóny I. stupňa.** Pohyb automobilov a chodcov má byť rovnocenný, prevádzky s nárokmi na statickú dopravu musia byť riešené v rámci **vlastného pozemku, prioritne s podzemným parkovaním.** V nadväznosti na podmienky určené pre centrálnu mestskú zónu I. stupňa je pre stavby určené, že **bude dodržaná založená uličná čiara.**

V zmysle ustanovenia § 39a ods. 2 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré stanovuje **urbanistické a architektonické požiadavky riešenia stavby vzhľadom na okolité prostredie, „najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch.“**

V oznámení mesta Stupava o vyvesení projektovej dokumentácie sa v základných údajoch o stavbe a jej prevádzke uvádza, že „svojou hmotou objekt nebude prevyšovať okolitú zástavbu.“

Severná stena stavby má byť umiestnená na hranici pozemku parc. č. 191/2 k. ú. Stupava, s čím nesúhlasíme. Takýmto priestorovým usporiadaním bude zasiahnuté do práv a chránených záujmov klienta ako vlastníka susediacej stavby a pozemku. Takto umiestnená severná stena stavby vybočuje z priestorového usporiadania okolitého územia, pretože má byť vysunutá o viac ako 1,5 metra v porovnaní so stenou susediacej stavby, ktorú vlastní náš klient. Máme zato, že navrhovaná stavba porušuje všeobecne uznávanú uličnú čiaru, podľa ktorej by mali byť všetky susediace stavby v jednej linii a ktorú predpokladá aj územný plán Mesta Stupava v bode 2 pre centrálnu mestskú zónu II stupňa. **Je nepochybné, že stavba porušuje uznávanú uličnú čiaru, nakoľko pozemok 191/2 na ktorom má byť umiestnená časť stavby - severná predná stena nadobudol investor, resp. jeho právny predchodca, od Mesta Stupava, a teda je nepochybné, že nikdy predtým na tomto pozemku nebola umiestnená žiadna stavba a podľa nášho názoru tento stav je nevyhnutné zachovať. Zastavanie tohto pôvodne pozemku Mesta Stupava je nepochybne v rozpore s uličnou čiarou, stabilizovaným územím ako aj zastavanosťou daného územia, pričom nerešpektuje pôvodnú zástavbu. V tejto súvislosti sa javí argumentácia stavebného úradu na 47. strane (posledný odsek) napádaného rozhodnutia, že je na pozemku jestvujúce oplotenie, ktoré je taktiež stavbou v zmysle stavebného zákona, ako zarážajúce, keďže v administratívnom spise nie je stavebným úradom zabezpečené povolenie tejto stavby plotu. Konštatovanie stavebného úradu bez zistenia skutkového a právneho stavu oplotenia zo strany stavebného úradu je právne neudržateľné a nemôže tvoriť podklad pre vydanie rozhodnutia. Obdobne konštatovanie stavebného úradu o obchodnej konkurencii je zarážajúce bez akejkoľvek skutkovej a právnej opory ako v administratívnom spise alebo právnom predpise, ktoré nemá priestor v odôvodnení rozhodnutia.**

Máme za to, že uvedené umiestnenie stavby je v rozpore s právnymi predpismi ako aj v rozpore s estetickými aj funkčnými predpismi a normami. Podľa § 4 ods. 2 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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 ako „vyhláška“): „Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na prilahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.“ Uvedené vyplýva rovnako zo stavebného zákona ako aj z územného plánu mesta Stupava ako sme uviedli vyššie. Takto navrhovaným umiestnením stavby stavebníka podľa nášho názoru dochádza k obmedzeniu klientom vlastnenej, susediacej stavby a pozemku. Aj z listu vlastníctva č. 2783 vyplýva, že pozemok parcely registra „C“, par. c. 191/2 o výmere 16 m², k.ú. Stupava je využívaný ako dvor, čo nezodpovedá priestorovému vymedzeniu okolitého územia.

V zmysle § 6 ods. 1 vyhlášky: „Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenia územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.“ Nasledujúci odsek totožného paragrafu: „Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.“ Navrhovaná stavba Polyfunkčného domu navrhovateľa má byť umiestnená síce vo vzdialenosti 3,656 m od hranice nášho pozemku, ale nakoľko jej severná strana vybočuje o viac ako jeden a pol metra v porovnaní so severnou stranou nami vlastnenej, susediacej stavby, nebudú tieto požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie dodržané. Taktiež nesúhlasíme s otvormi v podkrovnej časti stavby orientovanými k stavbe vo vlastníctve klienta, vzdialenosť 3,656 m je nedostatočná, z projektu nie je možné zistiť, kam vedú dvere a otvory pričom na vizualizácii nie sú zakreslené a zobrazené, a z tohto dôvodu máme za to, že projektová dokumentácia si vzájomne odporuje, je zmätočná. Napríklad projekt protipožiarnej ochrany dvoje dvere a otvory v podkroví vôbec nezohľadňuje, a teda takáto stavba v zmysle projektovej dokumentácie nemôže byť podkladom na vydanie územného rozhodnutia. Projekt protipožiarnej ochrany nezodpovedá skutočnosti, nakoľko horné poschodie nie je v ňom zahrnuté a technická správa je v nesúlade s výkresmi projektu. Jednotlivé výkresy projektu sú vo vzájomnom rozpore.

Je právne neudržateľné tvrdenie správneho orgánu, a nie je nám ani jasné, z čoho usudzuje správny orgán, že citujem „P. Hayden v zastúpení spoločnosťou Consilior Iuris, s.r.o. IČO: 47231157 pravdepodobne nemá záujem dodržať radovú zástavbu v prieluke ako sa uvádza v územnom pláne a ako je tiež daný charakter existujúcej zástavby a taktiež uličnú čiaru, čo sa preukázalo odstupovou vzdialenosťou navrhovanej stavby od stavby v jeho vlastníctve na pozemku parc. č. 187/2 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN), ktorému navrhovateľ vyhovel a návrh dal vypracovať s odstupom cca 3,7m.“

Technická správa projektanta a ani prehlásenie projektanta zo dňa 24.10.2023 pod evid. č. 30931/2022 je v rozpore s citovanou vyhláškou o odstupových vzdialenostiach a taktiež v rozpore s uličnou čiarou, stabilizovaným územím ako aj zastavanosťou daného územia, pričom nerešpektuje pôvodnú zástavbu.

Máme za to, že takýmto umiestnením stavby zároveň dochádza k obmedzeniu denného svetla a preslnenia klientovej stavby, a to ako vzhľadom na predsunutie objektu ako aj vzhľadom na uvažovanú výšku objektu 8,219 m. Z tohto dôvodu taktiež napádame maximálnu výšku objektu, čo odôvodňujeme aj tým, že výška tohto objektu je v rozpore so všeobecným vzhľadom a charakteristikou susedných stavieb, a teda máme za to, že by mala byť výška

znižená maximálne do výšky susedných stavieb. Uvedené je v rozpore so schváleným územným plánom Mesta Stupava.

Zároveň namietame, že stavebný úrad vykonal dňa 11.04.2024 ohliadku bez toho, aby klient ako účastník konania bol o tom upovedomený, čo spôsobuje neprípustnosť vyhotoveného úradného záznamu z ohliadky ako podklad pre samotné rozhodnutie a zároveň došlo k porušeniu práv odvolateľa ako účastníka konania. Uvedený zásah do práv nášho klienta je takej intenzity, že odôvodňuje iba sám o sebe zrušenie napádaného rozhodnutia.

Taktiež poukazujeme na nesprávne vymedzenie stavby „Polyfunkčný dom“. Zo samotného projektu je možné zistiť, že sa nepochybne jedná o rodinný dom najmä s poukazom na plánované dva vchody, ktoré nie sú pre stavbu charakteru „Polyfunkčný dom“ vôbec potrebné. V rámci polyfunkčných objektov v zmysle územného plánu mesta Stupava je bývanie ako doplnková funkcia a určená iba na bývanie prechodného charakteru, čo v tomto prípade nie je dodržané. Taktiež nie je percento objemu bývania v území, ktoré je stanovené v Regulačnom liste. Navyiac je nepochybne, že nedodržiava regulatívy územného plánu pre F5, keď **objem bývania v území nesmie presahovať 50%, čo pri predmetnom projekte stavebníka nie je dodržané.** Funkcia predpokladaného bývania prevyšuje funkciu nebytového priestoru a je navyiac otáznou, kto bude plánovanú garáž využívať a či bude prísľušenstvom pre nebytový priestor alebo pre byt.

Sumarizujúc vyššie uvedené máme za to, že predmetná stavba spĺňa urbanistické a stavebno-technické intervencie definované pre stabilizované územie a taktiež funkcie - zmiešanej funkcie a polyfunkcie v zmysle platného územného plánu.

3. Ďalšie pochybenia správneho orgánu odôvodňujúce zrušenie napádaného rozhodnutia

Okrem vyššie uvedeného máme za to, že:

- aj napriek tomu, že uličná čiara - Obvodová stena navrhovanej stavby lícuje, kopíruje osadenie jestvujúceho oplotenia, nie je možné konštatovať, že rešpektuje pôvodnú zástavbu. V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že navrhovateľ, resp. jeho právny predchodca nadobúdala pozemky od Mesta Stupava práve pre to, aby mohol navrhovanú stavbu realizovať vysunutím obvodu stavby mimo uličnej čiary, pričom napriek tomu, že samotné Mesto Stupava odpredávalo tieto pozemky, stavebný úrad Mesta Stupava túto skutočnosť relevantným spôsobom nezohľadňuje,
- dôjde k zhoršeniu kvality užívania existujúcich stavieb, nakoľko existujúca zástavba nie je výlučne radová, predmetná stavba nespĺňa začlenenie stavby v území.

S poukazom na vyššie uvedené navrhujeme, aby odvolací orgán, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 64A, 831 04 Bratislava, Rozhodnutie Mesta Stupava o umiestnení stavby „POLYFUNKČNÝ DOM“ zo dňa 05.09.2024, Č.j.: SÚ- 163/2024-28000/HER (101432/2277/2019) zrušil a vec vrátil Mestu Stupava na nové pojednanie a rozhodnutie.“

Stavebný úrad v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) po podaní odvolania listom č. SU-163/2024/31087-HER (101432/2277/2019) zo dňa 18.10.2024 upovedomil formou verejnej vyhlášky účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa jeho doručenia. K obsahu odvolania sa nikto nevyjadril.

Podľa ustanovenia § 57 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, môže o odvolaní sám rozhodnúť, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a ak*

sa rozhodnutie netýka iného účastníka konania ako odvolateľa alebo ak s tým ostatní účastníci konania súhlasia.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava ako príslušnému odvolaciemu orgánu.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správny 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 § 1 ods. 1 správneho poriadku tento zákon sa vzťahuje na konanie, v ktorom v oblasti verejnej správy správne orgány rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku 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 ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku 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, 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 ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

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

Odvolačný orgán po posúdení veci v celom rozsahu konštatuje, že sa stavebný úrad pri svojom rozhodovaní v predmetnej veci riadil dostatočne uvedenými ustanoveniami správneho poriadku.

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 odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a 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, všetky v platnom znení a dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia. Skutkový stav bol zo strany prvostupňového správneho orgánu zistený dostatočne a vec bola taktiež správne právne posúdená. Prvostupňový správny orgán takisto postupoval podľa príslušných procesnoprávných ustanovení a dostatočným spôsobom zabezpečil procesné práva účastníkov konania vrátane odvolateľov.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Dňa 23.09.2019 podal navrhovateľ Ladislav Krištoffy, bytom M. Benku 1030/9, 900 31 Stupava na stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Stavebný úrad listom č.j.: SU-3762/773/2020-HER zo dňa 11.05.2020 oznámil podľa ustanovenia §36 ods. 1 stavebného zákona, známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania a súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 04.06.2020.

Stavebný úrad po tom čo zistil, že účastník konania: Terézia Krištoffová, zomrel ako spoluvlastník pozemku reg. „C“ KN parc. č. 186/6 k. ú. Stupava, na podklade listu vlastníctva LV č. 1142 zo dňa 07.05.2020 a stavebnému úradu neboli známi dedičia účastníka konania, listom č.j.: SU-3762/773/2020-HER zo dňa 11.05.2020 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení § 18 ods. 3 a § 26 ods. 1 správneho poriadku.

Stavebný úrad listom č.j.: SU-5973/773/2020-HER zo dňa 25.05.2020 opravil zrejmu nesprávnosť, ktorá spočívala v oprave termínu miestneho zisťovania na deň 18.06.2020, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou oznámenia o začatí konania č.j.: SU-3762/773/2020-HER zo dňa 11.05.2020.

Dňa 25.05.2020 nahliadol do administratívneho spisu účastník konania vlastník susedného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 186/3 k. ú. Stupava, za spoločnosť GESCOM, s.r.o., so sídlom Okružná 9, 900 31 Stupava, IČO: 44221 975, konateľ Ľuboš Geschnábel.

Dňa 10.06.2020 nahliadol do administratívneho spisu účastník konania vlastník susedného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 186/1 k. ú. Stupava, Olga Kučerová, bytom Hlavná 78, 900 31 Stupava.

Dňa 17.06.2020 nahliadol do administratívneho spisu účastník konania vlastník susedného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 187/2 k. ú. Stupava, JUDr. Robert Hayden M.B.A., bytom Ružová 22, 900 31 Stupava.

Dňa 18.06.2020 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Účastníci konania si uplatnili námietky a pripomienky k navrhovanej stavbe.

Dňa 22.06.2020 bola podaná žiadosť o doručovanie oznámenia o začatí územného konania do elektronickej schránky účastníka konania JUDr. Robert Hayden M.B.A. v zastúpení spoločnosti Consilior Iuris, s.r.o., so sídlom Radlinského 51, 811 07 Bratislava, IČO: 47 231 157, na základe plnej moci zo dňa 18.06.2020.

Stavebný úrad požadovanému doručovaniu listiny do elektronickej schránky nevyhovelo z dôvodu, že oznámenie o začatí územného konania bolo doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou.

Stavebný úrad listom č.j.: SU-32165/337/2022-HER zo dňa 07.11.2022 upovedomil známych účastníkov konania verejnou vyhláškou a dotknuté orgány jednotlivo o doplnení spisového materiálu spolu s aktualizáciou projektovej dokumentácie.

Dňa 07.12.2022 do administratívneho spisu nahliadol účastník konania vlastník susedného pozemku parc. č. 187/2 k. ú. Stupava, JUDr. Robert Hayden, M.B.A., bytom Ružová 22, 900 31 Stupava.

Dňa 19.12.2022 do administratívneho spisu nahliadol navrhovateľ Ladislav Kristoffý, bytom M. Benku 1030/9, 900 31 Stupava.

Listom č.j.: SU-4858/442/2023-HER zo dňa 08.03.2023 stavebný úrad vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu vzhľadom k tomu, že došlo k zmene v projektovej dokumentácii v situáciách, a tým aj k zmene okruhu účastníkov konania. Súčasne rozhodol o prerušení územného konania, ktoré doručoval účastníkom konania verejnou vyhláškou.

V priebehu konania stavebný úrad zistil, že po zomrelej Terézii Krištoffovej bolo ukončené dedičské konanie k pozemku reg. „C“ KN parc. č. 186/6 k.ú. Stupava, pričom z listu vlastníctva č. 1142 sú zrejmi noví vlastníci pozemku v počte 10 fyzických osôb. Stavebný úrad upustil od požiadavky uvedenej vo výzve na doplnenie podania o súhlas vlastníkov pozemkov parc. č. 186/6 k. ú. Stupava z dôvodu, že stavba nie je navrhnutá v celej línii hranice pozemku a že navrhovateľ je väčšinový vlastník.

Dňa 15.04.2024 nahliadol do administratívneho spisu účastník konania vlastník susedného pozemku parc. č. 187/2 k.ú. Stupava, JUDr. Robert Hayden M.B.A., bytom Ružová 22, 900 31 Stupava.

Stavebný úrad listom č.j.: SU-163/2024/16932-HER zo dňa 20.05.2024 na základe opravy návrhu na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 10.04.2024 a aktualizácie projektovej dokumentácie oznámil novým účastníkom konania začatie územného konania, aby mohli uplatniť svoje prípadné námietky a pripomienky v stanovenej lehote a zároveň upovedomil všetkých účastníkov konania a dotknuté orgány o doplnení nových podkladov pre rozhodnutie verejnou vyhláškou.

Dňa 19.06.2024 nahliadol do administratívneho spisu navrhovateľ Ladislav Kritoffy, bytom ul. M. Benku 1030/9, 900 31 Stupava.

Dňa 19.06.2024 nahliadol do administratívneho spisu účastník konania vlastník susedného pozemku parc. č. 187/2 k.ú. Stupava, JUDr. Robert Hayden M.B.A., bytom Ružová 22, 900 31 Stupava.

Stavebný úrad dňa 05.09.2024 vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým určil podmienky pre umiestnenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh navrhovateľa. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Podľa § 3 ods. 4 písm. a) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona k návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby priložá dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé najmä údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená.

V tejto súvislosti odvolací orgán s odkazom na ustanovenie § 3 ods. 2 správneho poriadku a § 47 ods. 2 správneho poriadku upriamuje pozornosť na skutočnosť, že konania vedené podľa stavebného zákona sú v zásade návrhovými konaniami. Návrh účastníka konania na začatie správneho konania je z právneho hľadiska podaním, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Vo svojom návrhu účastník vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t. j. určí predmet konania. Konania podľa stavebného zákona sa riadia dispozičnou zásadou, v zmysle ktorej celým konaním disponuje navrhovateľ. Konanie sa začína dňom doručenia jeho návrhu na stavebný úrad a stavebný úrad rozhoduje v danom konaní o predmete, ktorý určuje navrhovateľ. Takýmto návrhovým konaním je aj územné konanie o umiestnení stavby, ktoré začína dňom podania písomného návrhu, ktorého obsahové náležitosti sú uvedené vo vyhláške č. 453/2000 Z. z., vrátane príloh, ktoré sa k návrhu priložujú podľa druhu, účelu a rozsahu stavby. Stavebný úrad je viazaný návrhom navrhovateľa a v konaní ani vo výroku meritórneho rozhodnutia sa od neho nemôže odchyliť bez náležitého odôvodnenia.

V danom prípade začalo územné konanie o umiestnení predmetnej stavby dňom 23.09.2019, kedy navrhovateľ podal návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby spolu s dokumentáciou pre územné rozhodnutie vypracovanou oprávnenou osobou – autorizovanom architektom č. 1176 AA, Ing. arch. Jaroslavom Lalíkom spolu s inými podkladmi pre rozhodnutie.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby, o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, ak 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 na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

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

Stavebný úrad po preskúmaní návrhu s prílohami a po vyhodnotení okruhu účastníkov územného konania v súlade s ustanovením § 34 ods. 2 stavebného zákona, oznamoval začatie územného konania v predmetnej veci všetkým známym účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom a dal im príležitosť oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia, čím postupoval v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania vrátane odvolateľa a dal im tak príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy, na základ čoho možno konštatovať, že v konaní nedošlo k porušeniu ich procesných práv. Na uplatnenie námietok alebo pripomienok stavebný úrad určil účastníkom konania pri opakovaných oznámeniach ako aj dotknutým orgánom lehotu, do ktorej mohli podať prípadné vyjadrenia, pričom ich upozornil, že na neskoršie podané námietky neprihliadne. V stanovenej lehote podali námietky alebo pripomienky niektorí účastníci územného konania vrátane odvolateľa. Stavebný úrad v prejednaní veci neupustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 18.06.2020 na základe ešte prvého oznámenia o začatí územného konania, z ktorého bola spísaná zápisnica, pričom si aj do dňa tohto ústneho pojednávania niektorí účastníci konania uplatnili svoje námietky a pripomienky vrátane odvolateľa. Pri opakovaných upovedomeniach známym účastníkom konania o podkladoch rozhodnutia už ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním stavebný úrad nebol povinný určovať. Stavebný zákon pripúšťa stavebnému úradu upustiť od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním v rámci územného konania, ak je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej bolo možné posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Stavebnému úradu boli dobre známe pomery v území ako aj ostatným účastníkom konania ako vlastníkom susedných nehnuteľností. Možno konštatovať, že účastníkom predmetného územného konania bolo umožnené v súlade so zásadou správneho poriadku vyjadrenou v ustanoveniach § 3 ods. 2 a § 33 ods. 2, aby si mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, o čom nasvedčuje aj skutočnosť, že účastníci konania aj nahliadali do podkladov a písomne si uplatnili námietky a pripomienky.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 35 ods. 1 stavebného zákona, ako aj s ustanoveniami § 3 ods. 2, § 33 ods. 2 a § 47 ods. 2 správneho poriadku. Predmet konania bol jednoznačne vymedzený návrhom navrhovateľa, pričom stavebný úrad vo výroku rozhodnutia rešpektoval rozsah opraveného a postupne doplňovaného návrhu a umiestnenie stavby na konkrétnych pozemkoch bolo riadne identifikované v projektovej dokumentácii aj v rozhodnutí. Odvolací orgán konštatuje, že zo spisového materiálu je zrejmé, na ktorých pozemkoch sa predmetná stavba umiestňuje, a že stavebný úrad svoje rozhodnutie náležite odôvodnil v súlade s požiadavkami správneho poriadku.

Odvolací orgán má za to, že navrhovaná stavba spĺňa požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, nakoľko stavbu začlenila do okolitej zástavby oprávnená osoba – architekt.

Navrhovaným riešením takto umiestnenej stavby nie sú porušené požiadavky urbanistické, architektonické, ochrany životného prostredia, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, a v neposlednom rade ani požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. V konaní nebol preukázaný opak. Požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie boli preverené výpočtom na základe spracovaného svetlotechnického posudku.

Odvolací orgán uvádza, že z predloženého spisového materiálu a z rozdeľovníka napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že písomnosti v tomto konaní boli účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 42 ods. 2 stavebného zákona. Zo spisového materiálu zároveň vyplýva, že odvolateľ ako účastník konania podal námietky k návrhu na vydanie územného rozhodnutia, s ktorými sa stavebný úrad riadne vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Následne podal odvolateľ odvolanie voči vydanému rozhodnutiu, čím si uplatnil ďalšie zo svojich procesných práv.

Z uvedeného je zrejmé, že odvolateľovi ako účastníkovi konania boli doručované všetky písomnosti týkajúce sa predmetného konania, odvolateľ si počas konania uplatnil svoje procesné práva, z čoho je zrejmé, že nebol žiadnym spôsobom ukrátený na svojich procesných právach.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

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 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*

Prvostupňový správny orgán po preskúmaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby, oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby

účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom, ktorých záujmov sa môže konanie dotýkať podľa druhu a rozsahu stavby a daného územia. Stavebný úrad v ďalšom postupe už upustil od ústneho pojednávania, nakoľko pre dané územie je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia – Územný plán mesta Stupava, v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorý ustanovuje najmä zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie, ustanovuje prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Stavebný úrad sa v prejednaní veci vysporiadal aj s posúdením súladu stavby podľa predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie s platným územným plánom.

Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem.

Pri svojom rozhodovaní sa stavebný úrad opieral o záväzné stanoviská, stanoviská, odborné vyjadrenia dotknutých orgánov, chrániacich záujmy podľa osobitných predpisov, ktoré boli súhlasné, resp. súhlasné za dodržania nimi určených podmienok, súčasne svedčia o tom, že v konaní umiestňovaná stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, ani neprímerane neobmedzuje práva ostatných účastníkov konania. Predložená projektová dokumentácia spĺňa podmienky určené územným plánom, ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi. Obsah záväzného stanoviska pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona je záväzný a podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia ako záväzné podmienky pre spracovanie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie a stavebník je povinný ich plne akceptovať.

Stavebný úrad v konaní skúmal podmienky umiestnenia navrhovanej stavby zo všetkých jeho zákonných aspektov, pričom dospel k záveru, že s týmito aspektmi nie je v rozpore. Stavebný úrad vyhodnotil, že umiestnenie predmetnej stavby nie je v rozpore s požiadavkami starostlivosti o životné prostredie, nakoľko žiaden príslušný dotknutý orgán uvedený rozpor nedeclaroval; rovnako nie je preukázané, že napadnutým rozhodnutím umiestnená stavba nevyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a taktiež nebolo preukázané, že predložený návrh nevyhovuje osobitným predpisom, ktoré ustanovujú príslušné podmienky pre umiestnenie stavby, navyše posúdenie väčšiny podmienok pre umiestnenie v predmetnom konaní patrilo (prináležalo) iným orgánom – dotknutým orgánom, ktoré uplatnili svoje požiadavky a pripomienky z hľadiska nimi sledovaných záujmov, pričom obsah záväzných stanovísk týchto dotknutých orgánov je zapracovaný do podmienok územného rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že súlad s verejným záujmom deklarovaným stavebným zákonom, stavebný úrad v územnom konaní podľa vyššie citovaného ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, a to najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie posúdi vždy v súčinnosti s dotknutými orgánmi, ktoré tieto záujmy chránia v konaniach podľa stavebného zákona podľa ustanovenia § 126, nakoľko takéto posúdenie patrí do pôsobnosti tých orgánov, ktoré uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov. Tak ako bolo uvedené, stavebný úrad mal k dispozícii pre vydanie rozhodnutia ako podklady súhlasné záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktorých kompetencie vyplývajú z predpisov o ochrane zdravia ľudu, o ochrane zdravých životných podmienok, o vodách, o ochrane ovzdušia, o ochrane kultúrnych pamiatok, o štátnej ochrane prírody, o odpadoch, o vplyvoch na životné prostredie. Tieto stanoviská neboli rozporné a ani protichodné.

Úlohou správnych orgánov na úseku územného konania a stavebného poriadku je posúdiť investičný zámer tak, ako bol predložený a v prípade, že sú splnené podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia, sú povinné rozhodnúť spôsobom, ktorý predpokladá zákon.

Prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia

o umiestnení stavby je schválený územný plán obce alebo zóny. Stavebný úrad súlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou posúdil pred vydaním napadnutého rozhodnutia, čo dôsledne a zrozumiteľne vyjadril v rozsiahlom rozhodnutí o umiestnení stavby pozostávajúcom až zo 102 strán na strane 2 až 6.

Po potvrdení súladu návrhu na vydanie územného rozhodnutia podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad pristúpil k posúdeniu predloženého návrhu podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, t. j. z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, posúdil, že návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie; posúdil žiadosť z hľadiska jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä z hľadiska dodržania podmienok hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych, ekologických a pod. V zmysle § 37 ods. 2 stavebný úrad návrh riadne posúdil z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, potrieb územia a jeho dôsledkov, ako aj z hľadiska všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, hygienických, bezpečnostných, dopravných a environmentálnych podmienok. Všetky uvedené aspekty boli posúdené na základe predložených stanovísk a vyjadrení jednotlivých dotknutých orgánov, ktoré sa k návrhu kladne vyjadrili. Odvolací orgán nezistil žiadne pochybenie, ktoré by odôvodňovalo zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 38 stavebného zákona *ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.*

Podľa § 3 ods. 1 písm. e) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje : ak ide o návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť.

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám" použitým v spojení, vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich " sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,.....*

Navrhovateľ preukázal k územnému konaniu, že je vlastníkom pozemkov parc. č. 186/7, 191/2, 176/43, 176/49, 176/134, 176/135, 176/136, 187/1, v katastrálnom území Stupava, na ktorých stavbu navrhuje, a to na základe výpisu z listu vlastníctva č. 7186. K pozemkom parc. č. 191/1 zapísanom na liste vlastníctve č. 2783 a parc. č. 176/35 zapísanom na liste vlastníctve č. 7186 navrhovateľ preukázal tzv. iné právo na základe zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena uzatvorenej s Mestom Stupava ako vlastníkom týchto pozemkov a súčasne bol predložený súhlas Mesta Stupava ako vlastníka týchto pozemkov udelený listom č. MAJ-15570/1999/2021-MIS zo dňa 08.10.2021.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona *dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazeráť do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.*

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.*

Tak ako bolo uvedené vyššie podkladom pre vydanie tohto rozhodnutia boli súhlasné záväzné stanoviská aj iných dotknutých orgánov ako boli uvedené vo výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia s ich záväznými podmienkami, ktoré je navrhovateľ povinný akceptovať pre vypracovanie ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie stavby alebo splniť v rámci realizácii stavby podľa druhu a obsahu podmienky.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že územné rozhodnutie ešte nezakladá právo začať stavbu realizovať, vytvára sa ním len právny predpoklad pre ďalšie konanie – stavebné konanie, ktoré môže, ale aj nemusí byť iniciované, o čom svedčí aj časová obmedzenosť platnosti územného rozhodnutia vyjadrená v ustanovení § 40 ods. 1 stavebného zákona. Územným rozhodnutím 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, pričom v prípade, že bolo vydané v súlade so zákonom, ním nemôže dôjsť k reálnemu zásahu do práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

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.*

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu konštatuje, že územné rozhodnutie, ktorým stavebný úrad umiestnil stavbu nevykazuje vadu týkajúcu sa obsahu jeho výrokovvej časti, odôvodnenia a poučenia rozhodnutia. Výroková časť obsahovala právny predpis, podľa ktorého správny orgán rozhodol, a to konkrétne ustanovenie § 39 a § 39a stavebného zákona, stavebný úrad v ňom určil stavebné pozemky a umiestnil stavbu na nich, určil podmienky na umiestnenie stavby, ďalšie požiadavky na obsah projektovej dokumentácie ako aj čas platnosti územného rozhodnutia. V odôvodnení rozhodnutia prvostupňový správny orgán uviedol, ktoré právne a skutkové okolnosti boli podkladom pre jeho vydanie. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí v jeho dôvodovej časti v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku dostatočne uviedol akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s námietkami účastníka konania. S odôvodnením stavebného úradu sa odvolací orgán plne stotožňuje a považuje ho za dostatočne zrozumiteľné a jasné. Rovnako tak aj poučenie napadnutého rozhodnutia obsahuje predpísané údaje podľa správneho poriadku.

Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby spolu s prílohami poskytoval dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán podmienkami na uskutočnenie stavby zabezpečil dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov, preskúmal, či je dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou v zmysle príslušných právnych predpisov, zabezpečil procesné práva účastníkov konania a rozhodol o ich námietkach. Odvolací orgán preskúmal podklady vydaného

rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení, stanovísk, respektíve súhlasov a odborných vyjadrení dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v predloženom spisovom materiáli, boli vo výroku územného rozhodnutia určené ako záväzné podmienky umiestnenia stavby, ktoré je povinný stavebník akceptovať a plniť, a ktorých splnenie bude týmito dotknutými orgánmi v súčinnosti so stavebným úradom kontrolované v stavebnom konaní.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán po preskúmaní veci konštatuje, že príslušný stavebný úrad sa v predmetnej veci uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne. Títo úrad zároveň vyslovuje názor, že skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci poskytovala dostatočný podklad na posúdenie predmetu konaniu v intenciách ustanovení stavebného zákona, ako aj v intenciách jednotlivých ustanovení vyhlášky MŽP SR č. 532/2000 Z. z. V tejto súvislosti možno konštatovať, že správna úvaha prvostupňového správneho orgánu o tom, že predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby s priloženou projektovou dokumentáciou splnil podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia a že stavebný úrad nezistil dôvody brániace vydaniu požadovaného rozhodnutia, nevybočila z medzí a hľadísk ustanovených zákonom pre jej použitie a v predmetnom prípade bola správna. Odvolací orgán konštatuje, že na vydanie napadnutého rozhodnutia boli zákonné dôvody.

Odvolací orgán k obsahu odvolania v zásade uvádza :

Odvolateľ v odvolaní namieťa, že územné konanie mal stavebný úrad podľa § 35 ods. 3 vtedy platného a účinného stavebného zákona obligatórne zastaviť, a ak tak neurobil, považuje to za rozpor so správnym poriadkom ako aj so stavebným zákonom. Odvolateľ uvádza, že na základe výzvy na doplnenie návrhu navrhovateľ v tomto konaní nedoplnil vyžadované dokumenty a doplnenia v lehote uvedenej v rozhodnutí o prerušení konania.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona (účinného v čase vydania rozhodnutia o prerušení konania) ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SU-4858/442/2023-HER zo dňa 08.03.2023 po viacerých uskutočnených procesných postupoch od podania návrhu zo dňa 23.09.2019, ktorým územné konanie prerušil a vyzval navrhovateľa ešte na doplnenie podania o ďalšie náležitosti, pričom určil lehotu na doplnenie podania 90 dní odo dňa obdržania výzvy. Stavebný úrad upozornil navrhovateľa, že ak podanie nebude doplnené v stanovenej lehote, bude územné konanie zastavené.

Odvolací orgán po posúdení doplnenia podania má za to, že návrh bol postupne doplňovaný v nevyhnutnom rozsahu pre potreby vydania územného rozhodnutia, a to nasledovne:

- dňa 10.03.2023 boli predložené prehlásenia projektanta stavby o tom, že projektová dokumentácia bola upravená z dôvodu zmeny STN 73 4301 - rok 2021 a z dôvodu zmeny UPN mesta Stupava č. 9 z roku 2021, a že boli pripomienky a požiadavky majiteľov susedných nehnuteľností zapracované k danej projektovej dokumentácii, čo možno považovať za požadované doplnenie do technickej správy, že okná smerujúce na

- pozemok parc. č. 186/6 budú nepriehľadné a že boli opravené situácie na podklade kópiu katastrálnej mapy,
- dňa 11.04.2023 bolo doplnené požadované stanovisko Ministerstva obrany SR č. SEMaI-EL13/2-3-2271/2022 zo dňa 29.03.2023,
 - dňa 11.04.2023 a opakovane dňa 19.02.2024 bolo doručené nové stanovisko č. 148/2023 zo dňa 23.03.2023 od spoločnosti Vodárne a kanalizácie Stupava, s.r.o.,
 - dňa 19.12.2023 bol doplnený súhlas vlastníkov pozemku parc. č. 186/1 a súhlas vlastníka pozemku a stavby parc. č. 186/3 s umiestnením navrhovanej stavby na hranici pozemkov,
 - dňa 04.04.2024 bola do spisu doplnená Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zo dňa 09.06.2023,
 - návrh bol dňa 10.04.2024 opravený o všetky pozemky navrhovanou stavbou dotknutých.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Regionálny úrad Bratislava sa stotožňuje s tým, že stavebný úrad mal zákonnú možnosť zastaviť územné konanie, ak nebolo v stanovenej lehote podanie doplnené, avšak odvolací orgán je názoru, že stavebný úrad stanovenú lehotu mal určiť primerane dlhšiu na doplnenie podania z dôvodu časovej náročnosti získania najmä podkladu, ktorým mal navrhovateľ preukázať iné právo k pozemkom vo vlastníctve Mesta Stupava. Z podkladov spisového materiálu vyplýva, že navrhovateľ bol aktívny a mal snahu preukázať splnenie požadovaných podkladov ich postupným doplňovaním, a to najmä aj začatím procesu náročného schvaľovania - odsúhlasenia uloženia rozvodov inžinierskych sietí ako súčasť stavby na obecných pozemkoch podľa zákona o obecnom zriadení, pričom nepožiadaval o predĺženie lehoty na doplnenie podania. Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad ak zastavil územné konanie pre nedoplnenie podania v stanovenej lehote, ktorá však nie je zákonná, platí, že stavebný úrad v predmetnom prípade vydal fiktívne predĺženie ním stanovenej lehoty. Regionálny úrad Bratislava je názoru, že v štádiu, kedy stavebník doplnil požadované podklady i napriek nedodržaniu stavebným úradom stanovenej lehoty na ich doplnenie a stavebný úrad už následne vydal napadnuté rozhodnutie, nie je účelné z hľadiska zásady hospodárnosti konania a zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb, rozhodnutie zrušiť pre nedodržanie lehoty na doplnenie podania, ktorá zo strany stavebného úradu nebola primeraná. Uvedená závada z dôvodu, že navrhovateľ splnil podmienky pre vydanie napadnutého rozhodnutia nemá dopad na zrušenie rozhodnutia, nakoľko v novom prejednaní veci by sa nezmenil právny stav na výsledok meritórneho rozhodnutia vo veci.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že odvolateľ sa stavia do pozície správneho orgánu. Každý účastník územného konania má možnosť si chrániť vlastnícke práva a právom chránené záujmy v rozsahu, v ktorom by mohli byť navrhovanou stavbou na jej umiestnenie ohrozené alebo dotknuté. Prípadným nedoplnením podania nepodstatnými a zákonom nevyžadujúcich podkladov (napr. originálov stanovísk dotknutých orgánov, vyjadrení vlastníkov susedných nehnuteľností a iné...) nemohli byť práva odvolateľa ako účastníka predmetného územného konania nijako dotknuté.

K námietke odvolania týkajúceho sa údajného rozporu s územným plánom obce, Regionálny úrad Bratislava uvádza:

Podľa ustanovenia § 8 ods. 1 stavebného zákona *územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva pre stupeň celoštátny, regionálny, pre obce a časti obce.*

Podľa ustanovenia § 8 ods. 2 stavebného zákona *územnoplánovacia dokumentáciu tvoria :*
a) *konceptia územného rozvoja Slovenska, b) územný plán regiónu, c) územný plán obce, d) územný plán zóny.*

Podľa ustanovenia § 18 ods. 4 stavebného zákona *územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón obstarávajú obce.*

Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 stavebného zákona *územný plán obce sa spracúva pre územie jednej obce alebo pre územie dvoch alebo viacerých obcí.*

Pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny. Súlad s územným plánom je v zmysle účelu územného konania azda najdôležitejším kritériom, pretože deklaruje súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí dôsledne posúdil navrhovanú stavbu vo vzťahu k Územnému plánu mesta Stupava, rok 2006 v znení zmien a doplnkov, a najmä podľa zmeny ZaD č. 1B/2012 schválenej uznesením obecného zastupiteľstva č. 234/2018 zo dňa 25.10.2018, ktorá bola platná v čase podania návrhu a aj podľa zmeny ZaD č. 9/2021 schválenej uznesením obecného zastupiteľstva č. 147/2022 zo dňa 15.12.2022, ktorá bola platná v čase vydania územného rozhodnutia. Odvolací orgán odôvodnenie považuje za dostatočné a nemožno mu nič vytknúť, a preto sa s ním plne stotožňuje.

Stavebný úrad sa námietke podanej v rámci územného konania dôkladne venoval v jeho dôvodovej časti na stranách 41 až 44 napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad návrh posúdil vo vzťahu k funkčnému využitiu územia a vo vzťahu k základným regulačným zásadám a prvkov. Stavebný úrad túto zákonnú povinnosť podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona neopomenul a preskúmal návrh a jeho súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, pričom v odôvodnení rozhodnutia vyhodnotil návrh a jeho súlad s podkladmi podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 43b ods. 1 stavebného zákona *bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica ich podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria : a) bytové domy, b) rodinné domy, c) ostatné budovy na bývanie, napr. detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.*

Podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona a podľa čl. 2.6 STN 73 4301/Z1 *Budovy na bývanie rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.*

Odvolací orgán zdôrazňuje, že meritom územného konania o umiestnení stavby je hmotno-priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia, a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosť o životné

prostredie - § 39 stavebného zákona) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) a ktorých stanoviská (§ 140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodovanie o umiestnení stavby.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že niet pochyb, že v danom prípade sa jedná o rodinný dom podľa definície určenej v stavebnom zákone a príslušnej technickej normy, kde na prízemí stavby je navrhnutý obchodno-prevádzkový priestor, a to i napriek jej základnému projektantom označenému názvu stavby ako „Polyfunkčný dom“. Projektant vymedzil objektívnu skladbu stavby, kde objekt SO 01 označil ako Rodinný dom s polyfunkciou. Pozemky určené na zastavanie samotnou stavbou rodinného domu s polyfunkciou sa nachádzajú v území určenom ako stabilizované územie a v centrálnej mestskej zóne II. stupňa. V centrálnej mestskej zóne II. stupňa sú stanovené tieto regulačné prvky: riešenie verejných priestorov bude nadväzovať na riešenie centrálnej mestskej zóny I. stupňa; pohyb automobilov i chodcov je rovnocenný; prevádzky s nárokmi na statickú dopravu sa musia riešiť v rámci vlastného pozemku, prioritne podzemným parkovaním; projektová dokumentácia pre každý nový stavebný počin v tomto území bude pred odsúhlasením vystavená počas 30 dní na verejnom mieste, obyvatelia mesta sa môžu k tomuto zámeru vyjadriť a mesto môže od stavebníka požadovať presne definované úpravy architektonického a urbanistického riešenia. Z pojmu stabilizovaného územia definovaného v územnom pláne nevyplýva, že by sa a priori nepripúšťala resp. bola zakázaná aj nová zástavba ako dostavba v území. Posudzovanie *rekonštrukcie, obnovy, reanimácie, rehabilitácie, dostavby, prestavby a nadstavby* v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z pohľadu posudzovania územnoplánovacej dokumentácie nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Navrhovaná stavba akceptuje urbanistické intervencie v stabilizovanom území: je zachovaná existujúca štruktúra zástavby ako doplnenie nezastavaného pozemku v prelúke medzi dvoma jestvujúcimi stavbami (vľavo od stavebného pozemku rodinný dom a vpravo objekt občianskej vybavenosti), ktoré sú postavené na hranici pozemku navrhovaného na zastavanie so štítovými stenami bez okien. Podľa charakteru konkrétnej plochy možno konštatovať, že i malým šikmým odklonom stavby smerom k verejnému priestranstvu od nepravidelnej jestvujúcej uličnej čiary, nedochádza k nezachovaniu uličnej čiary. Navyše územný plán túto uličnú čiaru neurčuje číselným označením, napr. od osi komunikácie alebo inak. Navrhovanou stavbou je zachovaná orientácia hlavných vstupov do objektov, je zachované založený typ radovej zástavby (stavby postavené na hranici pozemkov), je zachované hmotovo - objemový charakter zástavby a je rešpektovaný typ sedlovej strechy v danom území. Predmetná funkčná plocha nie je riešená podrobnejšou územnoplánovacou dokumentáciou na úrovni zóny, ktorá by podrobne stanovila objemové limity stavieb v predmetnej funkčnej ploche resp. konkrétne na pozemku. Možno konštatovať, že predmetná stavba bežného rodinného domu s drobnou občianskou vybavenosťou bližšie nedefinovanou pre účel obchodu a služieb neprekročí celkový limit nárastu objemu v území funkčnej ploche viac ako 15% pôvodného objemu.

Regionálny úrad Bratislava je názoru, že návrh dodržiava charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, a preto je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Pri posudzovaní každého investičného zámeru, najmä, ak sa nachádza v stabilizovanom území, sa vychádza okrem posúdenia v zmysle slovnej regulácie aj z porovnania ukazovateľov intenzity využitia územia nevyhnutných pre posúdenie jeho súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – ÚPN, ktoré však v platnej územnoplánovacej dokumentácii nie sú presne určené. V územnom pláne je toto územie z hľadiska funkčného využitia územia určené ako „Zmiešaná funkcia a polyfunkcia“, kde nie je presne regulovaný index zastavanosti, index prírodných plôch/koefficient zelene a iné). Územný plán obce na základe zmeny ZaD č. 9/2021 v

danej funkčnej ploche umožňuje umiestňovať okrem základných možných stavieb podľa konkrétneho účelu aj „...*objekty monofunkčné s funkčným využitím občianska vybavenosť, bývanie, administratíva, parkovanie, ako aj polyfunkčné objekty pre funkčné využitie bývanie, občianska vybavenosť, administratíva s príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou*“.

Podľa ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Regionálny úrad Bratislava poukazuje na zásadu rovnosti práv účastníkov konania, a to najmä z dôvodu k skutočnosti, že na susednej nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 186/3 k. ú. Stupava sa nachádza stavba so súpisným číslom 1648 a je na výpise z listu vlastníctva č. 9450 podľa druhu stavby označená výlučne ako „rodinný dom“.

Podľa § 4 ods. 2 vyhl. 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 ako „vyhl. č. 532/2002 Z.z.“) *umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z.z. v platnom znení *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavka na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

Podľa ustanovenia § 6 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., *stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnenie nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.*

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v územnom konaní nebolo preukázané, že by bolo umiestnením stavby a jej budúcim užívaním zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby jednoznačne zodpovedá urbanistickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania. Navrhovaná stavba zachováva súčasné funkčné využitie územia; jej návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevnaša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie územia, a preto bolo možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Vzájomné odstupy stavieb spĺňajú kritéria určené v citovanom ustanovení § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. čo bolo preukázané na základe predložených súhlasných stanovísk dotknutých orgánov. Ďalšie ustanovenia § 6 – Odstupy stavieb vyhlášky č. 532/2002 Z. z., a to konkrétne odseky 3, 4 a 5 sa v danom prípade vo vzťahu k stavbe na pozemku parc. č. 187/2 vo vlastníctve odvolateľa, evidovanej na liste vlastníctva č. 3198 nemôžu aplikovať, nakoľko táto stavba so súpisným číslom 1766 je podľa druhu stavby označená ako „Budova obchodu a služieb“, teda nie rodinný dom. Ustanovenia § 6 ods. 3, 4 a 5 vyhl. č. 532/2002 Z. z. určuje vzájomné odstupy stavieb rodinných domov a ich odstupy od spoločných hraníc pozemkov.

Presvetlenie a preslnenie susednej stavby odvolateľa nebude umiestnením navrhovanej stavby ohrozené alebo obmedzené predsunutím navrhovanej stavby o 1, 5 m vo vzdialenosti od stavby odvolateľa 3,5 m, čo bolo preukázané súhlasným záväzným stanoviskom dotknutého orgánu - Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto č. HŽP/4620/2019 zo dňa 13.03.2019 ako aj dňa 10.10.2022 predloženým svetlotechnickým posúdením označeným ako „Vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitej zástavby“ vypracovaným odborne spôsobilou osobou Ing. Oľgou Paradejserovou, CSc. – konštrukcia pozemných stavieb č. opr. 2290*Z*1 1, zo záverov ktorého spracovateľka posúdila, že je možné konštatovať že v danom prípade nebol nedovolený cloniaci vplyv preukázaný na nebytovú budovu na parc. č. 187/2. Umiestnením navrhovanej stavby na hranici s pozemkom a stavbou na parc. č. 186/3 nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel t. j. bývanie.

Podľa ustanovenia § 39 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 včítane 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 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.

K námietke týkajúcej sa údajného rozporu projektu protipožiarnej ochrany so stavebnou časťou projektovej dokumentácie Regionálny úrad Bratislava uvádza, že toto tvrdenie sa nezakladá na pravde. Podľa časti projektovej dokumentácie, ktorou je „Protipožiarne bezpečnosť stavby“ vypracovanej špecialistom požiarnej ochrany Róbertom Marikovičom s registračným číslom 42/2014 je jeho neoddeliteľnou súčasťou aj výkres č. PBS-3 označený ako pôdorys podkrovia. Na tomto výkrese sú na obvodovej stene smerujúcej k štítovej stene stavby odvolateľa vo vzdialenosti min. 3,502 m vyznačené tzv. francúzke okná, čo je zrejmé z určenia ich rozmerov. Takéto okná sú rovnako navrhnuté aj na výkrese č. A05 s jeho označením ako pôdorys 2.NP v stavebnej časti projektu. V súvislosti s navrhovanou stavbou vydal dotknutý orgán – Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách súhlasné záväzné stanovisko č. ORHZ-MA1-2022/000846-002 zo dňa 06.10.2022 s upozornením, že v rámci stavebného konania v nadväznosti na čl. 2.6.1 STN 92 0201-4 sa rieši určenie požiarne nebezpečného priestoru posudzovanej stavby, ktorý zasahuje do susedného pozemku (parcely južne od posudzovanej stavby). Keďže sa územným rozhodnutím umiestňuje stavba na konkrétnom pozemku, určujú sa podmienky na jej umiestnenie, požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia, bude potrebné v stavebnom konaní posúdiť požiarne nebezpečný priestor, ktorý zasahuje na susednú nehnuteľnosť z dôvodu navrhovaných okien na parcelu južne od posudzovanej stavby, s prípadným návrhom protipožiarnych opatrení. V záväzných podmienkach napadnutého rozhodnutia na strane 12 je citové predmetné záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Malackách s upozornením, ktoré bude predmetom skúmania v stavebnom konaní.

Podľa ustanovenia § 7 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na prilahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.*

Statická doprava pre navrhovanú stavbu je riešená v rámci vlastných pozemkov navrhovateľa v súlade s podmienkou územného plánu mesta Stupava, a to dve parkovacie miesta na pozemku parc. č. 191/2 a 186/7 k. ú. Stupava a tri parkovacie miesta na pozemkoch parc. č. 176/134, /135,/136 k. ú. Stupava, čo pre predmetnú stavbu je dostatočné.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania.

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.*

Výroková časť, odôvodnenie aj poučenie odvolaním napadnutého rozhodnutia boli porovnané s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní. Stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci v dôsledku čoho vydal rozhodnutie, ktoré je preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť, ako vydané v súlade so zákonom a odvolanie účastníka konania zamietnuť, nakoľko nebol zistený žiadny zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Všetky dotknuté orgány, konajúce podľa osobitných predpisov zaujali k umiestneniu predmetnej stavby súhlasné stanoviská s prípadnými podmienkami pre realizačný projekt, resp. jej realizáciu, súčasne svedčia o tom, že v konaní umiestňovaná stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, ani neobmedzuje práva ostatných účastníkov konania. Stavebný zákon v ustanovení § 62 ods. 4 umožňuje stavebnému úradu žiadosť o stavebné povolenie zamietnuť v prípade, ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí.

Podľa odvolacieho orgánu pri vyhodnotení a rozhodnutí stavebného úradu o námietkach účastníkov konania nedošlo k porušeniu zákona, pričom odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je aj v tomto ohľade preskúmateľné.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu konštatuje, že územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým stavebný úrad umiestnil stavbu, nevykazuje vadu týkajúcu sa obsahu jeho výroku a odôvodnenia. Výroková časť obsahovala právny predpis, podľa ktorého správny orgán rozhodol, stavebný úrad v ňom označil stavbu, miesto, druh a účel stavby, určil podmienky pre jej umiestnenie. V odôvodnení rozhodnutia prvostupňový správny orgán uviedol, ktoré právne a skutkové okolnosti boli podkladom pre jeho vydanie. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí v jeho dôvodovej časti v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku dostatočne uviedol, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. S odôvodnením stavebného úradu v rozhodnutí sa odvolací orgán stotožňuje a považuje ho za dostatočne zrozumiteľné a jasné.

Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že prvostupňovým správnym orgánom bola vec správne právne posúdená.

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 v zmysle § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

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

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 výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 12735/64, 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“:

- **navrhovateľ, doručenie verejnou vyhláškou:**

1. Ladislav Krištoffy, M. Benka 1030/9, 900 31 Stupava - parc. č. 186/7, 191/2, 176/134, 176/135, 176/136, 176/43, 176/49, 187/1 k.ú. Stupava „C“ KN (centrálna mestská zóna)

- **účastník konania – vlastník pozemkov navrhovanou stavbou priamo dotknutých, doručenie verejnou vyhláškou:**

2. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 176/35 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

3. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 191/1 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

-**účastníci konania – vlastníci susednej nehnuteľnosti, doručenie verejnou vyhláškou:**

4. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 186/3 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

5. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 186/6 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

6. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 186/1 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

7. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 187/2 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

8. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 187/1 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

8. Vlastník pozemku a nehnuteľnosti - parc. č. 176/49 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN)

Na vedomie:

1. Ladislav Krištoffy, M. Benku 1030/9, 900 31 Stupava

2. Consilior Iuris, s.r.o., Radlinského 51, 811 07 Bratislava, IČO: 47 231 157

za JUDr. Robert Hayden, M.B.A., Ružová 22, 900 31 Stupava

3. Mesto Stupava, stavebný úrad, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 00 305 081

- spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mesta Stupava a na webovom sídle Mesta Stupava a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu s potvrdením vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

- spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. SÚ-163/2024-28000-HER (101432/2277/2019) zo dňa 05.09.2024

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava č. 02026/24866/2026-22.1.2./ZAD zo dňa 27.03.2026:

- 7. 04. 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 o odvolaní voči UR - Polyfunkčný dom, Ladislav Krištoffy
Identifikátor: 2026/24866/2026/22.1.2

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: 01.04.2026 11:32:13 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 01.04.2026 09:32:35 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1-29
2026/24866/2026/22.1.2

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: 07.04.2026
Podpis a pečiatka:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, ES1 04 Bratislava

-3-