



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe, podľa ust. § 12 písm. b) v spojení s ust. § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z.z.“), rozhodujúc podľa ust. § 58 ods. 1 a § 59 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) o spoločnom odvolaní Ing. Gabriela Poláka a Mgr. Danky Polákovej, obaja bytom Ortváňová 71/A, 040 14 Košice, právne zast. advokátskou kanceláriou PUCHALLA, SLÁVIK & partners, s.r.o., so sídlom Thurzova 7, 040 01 Košice, IČO: 36 860 930 a o spoločnom odvolaní Ing. Dušana Nemeša a Ing. Zuzany Nemešovej, obaja bytom Ortváňová 69/A, 040 14 Košice, proti rozhodnutiu stavebného úradu - mesta Košice, pracovisko Košice - Východ č. MK/A/2024/07393-24/III/PYT zo dňa 28.10.2024, ktorým bola podľa ust. § 39, § 39a, § 142l zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“), v spojení s ust. § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 správneho poriadku, umiestnená stavba „IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves“ na pozemkoch KN-C parc. č. 1152/26, 1152/42-47, 1152/10, 1152/73 a KN-E parc. č. 1132 v k. ú. Košická Nová Ves, pre navrhovateľa: REAL ESTATE ZC, s.r.o., Muškátová 7, 040 11 Košice, IČO: 51168081, právne zast. advokátskou kanceláriou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., so sídlom Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988, opierajúc sa o ust. § 37 ods. 1, 2, 3, § 140a ods. 3, § 140b zákona č. 50/1976 Zb., v spojení s ust. § 46 a § 47 ods. 2 správneho poriadku, podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku

z r u š u j e

rozhodnutie stavebného úradu – mesta Košice, pracovisko Košice - Východ č. MK/A/2024/07393-24/III/PYT zo dňa 28.10.2024 a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ ako stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) napadnutým rozhodnutím č. MK/A/2024/07393-24/III/PYT zo dňa 28.10.2024, po vykonanom konaní rozhodol o umiestnení stavby „IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves“ na pozemkoch KN-C parc. č. 1152/26, 1152/42-47, 1152/10, 1152/73 a KN-E parc. č. 1132 v k. ú. Košická Nová Ves tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese (ďalej len „navrhovaná stavba“), pre navrhovateľa: REAL ESTATE ZC, s.r.o., Muškátová 7, 040 11 Košice, IČO: 51168081 (ďalej len „navrhovateľ“), právne zast. advokátskou

kanceláriou Marják, Ferenci & Partners s.r.o., so sídlom Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988 (ďalej len „právny zástupca navrhovateľa“).

Proti tomuto rozhodnutiu podali účastníci konania Ing. Gabriel Polák a Mgr. Danko Poláková, obaja bytom Ortváňová 71/A, 040 14 Košice (ďalej len „odvolatelia v 1. rade“), právne zast. advokátskou kanceláriou PUCHALLA, SLÁVIK & partners, s.r.o., Thurzova 7, 040 01 Košice, IČO: 36 860 930 (ďalej len „právny zástupca odvolateľov v 1. rade“), ako aj Ing. Dušana Nemeša a Ing. Zuzany Nemešovej, obaja bytom Ortváňová 69/A, 040 14 Košice (ďalej len „odvolatelia v 2. rade“) v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Odvolanie podané právnym zástupcom odvolateľov v 1. rade je možné zhrnúť do týchto bodov:

V prvom bode odvolania právny zástupca namieta, že stavebný úrad sa v konaní náležite nevysporiadal so všetkými vznesenými námietkami. Napádané rozhodnutie nie je vo viacerých bodoch odôvodnené vôbec alebo je odôvodnené nedostatočne.

V druhom bode odvolania právny zástupca poukazuje na porušenie procesných práv odvolateľov v 1. rade tým, že im nebolo umožnené oboznámiť sa so všetkými podkladmi rozhodnutia (ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku), čo opiera aj o ustálenú súdnu prax (sp. zn. 2S/60/2012). Je sporné, či v konaní bolo predložené jedno alebo dve záväzné stanoviská Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice (ďalej len „RÚVZ Košice“). Účastníci konania mali k dispozícii len záväzné stanovisko RÚVZ č. OUŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023, ktorého obsah aj namietali. Stavebný úrad však vo svojom rozhodnutí poukazuje na záväzné stanovisko RÚVZ č. OUŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2024, t.j. nie je zrejmé, či sa jedná o chybu v písaní alebo ide o ďalšie stanovisko. Rovnako sa nemohli oboznámiť ani s ďalším podkladom, ktorým je súhlas s umiestnením a povolením stavby vydaným Slovenským pozemkovým fondom č. SPFS75116/2024/740/003, SPFZ073353/2024).

V treťom bode odvolania právny zástupca poukazuje na skutočnosť, že obsah záväzného stanoviska RÚVZ Košice č. OUŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023 bol v konaní odvolateľmi v 1. rade napadnutý, ktorí poukázali na neúplnosť projektu v rámci riešenia umiestnenia vonkajšej splitovej jednotky. Nakoľko nie sú zrejmé jej parametre (úroveň prevádzkového hluku), nie je možné určiť úroveň hluku generovaného stavbou a teda posúdiť námietky emisií hluku. Z obsahu záväzného stanoviska RÚVZ Košice však nebolo zrejmé, ako sa vysporiadal s touto námietkou. Stavebný úrad postupoval v rozpore so zákonom, keď sa s predmetnou námietkou vysporiadal sám (str. 16 odôvodnenia rozhodnutia) a napádané stanovisko nepredložil dotknutému orgánu, resp. nadriadenému orgánu v zmysle ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona. Nemožno súhlasiť ani s názorom stavebného úradu, podľa ktorého „Posudzovanie hluku z vnútorného a vonkajšieho prostredia bude predmetom kolaudačného konania“ (str. 16 napadnutého rozhodnutia). Povinnosť stavebného úradu zaoberať sa už v územnom konaní aj aspektom hluku z povoľovanej stavby potvrdzuje aj judikatúra, napr. NSS ČR v rozhodnutí sp. zn. 6 As 189/2014-41.

Vo štvrtom bode odvolania právny zástupca namieta, že stavebný úrad sa na str. 17 napádaného rozhodnutia nedostatočne vysporiadal aj s ďalšou námietkou účastníkov konania, ktorí poukázali na neprimeraný zásah do súkromia dotknutých vlastníkov tým, že terasy navrhovanej stavby sú orientované v smere na pozemok odvolateľov v 1. rade, ktorí sa pohľadu do záhrad a okolia nedokážu brániť. Predmetné stavby sú navrhované v značne vyššej úrovni (cca. 4-5 metrov) nad už existujúcimi stavbami a záhradami, z čoho vyplýva, že za daných okolností nemajú odvolatelia v 1. rade reálnu možnosť účinne zabrániť zásahu do súkromia. Ide teda o taký vplyv navrhovanej stavby, ktorý by bol spôsobilý narušiť pohodu bývania, ktorou sa má správny orgán zaoberať už v územnom konaní, citujúc ust. § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. v platnom znení.

V piatom bode odvolania právny zástupca namieta, že stavebný úrad rozhodoval na základe neaktuálnych vyjadrení správcov sietí v záujmovom území, konkrétne ANTIK Telecom č. 730/5/2023 zo dňa 16.06.2023 s platnosťou na 6 mesiacov, a teda napádané rozhodnutie vychádza aj v tejto časti z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

V šiestom bode odvolania právny zástupca namieta rozpor s ÚPN-Z Košická Nová Ves v otázke dodržania koeficientu zelene a koeficientu zastavanosti. Na uvedenú námietku reagoval stavebný úrad odkazom na stanovisko Mesta Košice zo dňa 13.04.2023, č. MK/C/2023/00152-2 a konštatoval súlad s ÚPN-Z napriek tomu, že hodnotenie splnenia podmienok súladu stavby s územným plánom prislúcha priamo stavebnému úradu v zmysle ust. § 37 ods. 2 v spojení s ods. 1 stavebného zákona. Stavebný úrad je povinný nielen rozhodnúť o splnení podmienok, ale svoje rozhodnutie aj náležite odôvodniť a zabezpečiť tak preskúmateľnosť rozhodnutia. Zo samotného stanoviska Mesta Košice navyše vyplynulo, že koeficient zelene vyhodnocoval vo vzťahu k budúcemu pozemku a nie z celkovej plochy pozemkov v území: „... s navrhovaným koeficientom zastavanosti objektami K_z max. 0,5 a podielom zelene na pozemku P_z min. 0,4, čo akceptujeme“. Stavebný úrad len zopakoval tento záver bez toho, aby kvalifikovaným prepočtom či analýzou overil splnenie požiadavky koeficientu zastavanosti a zelene, pričom uvedené absentuje aj v predmetnom stanovisku Mesta Košice.

Odvolatelia v 2. rade v spoločne podanom odvolaní namietajú, že navrhovaná stavba je v rozpore s ust. § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., v zmysle ktorého o. i. odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia, ako aj s ust. § 6 ods. 3 tejto vyhlášky, t.j. vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc nesmie byť menšia ako 2 m. Zároveň dodávajú, že navrhované umiestnenie rodinného domu č. 9 je na hranici pozemkov, resp. s minimálnou odstupovou vzdialenosťou od pozemku KN-C parc. č. 1152/27 v ich vlastníctve (v koordinačnej situácii chýba zakreslenie tejto odstupovej vzdialenosti), na ktorom plánujú výstavbu rodinného domu.

Stavebný úrad predloženému odvolaniu sám nevyhovел a v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil odvolanie a kompletný spisový materiál Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddeleniu štátnej stavebnej správy (ďalej len „regionálny úrad“) na rozhodnutie o odvolaní, ktorý ho obdržal dňa 11.02.2025.

Podľa ust. § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov, *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ust. § 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 a jeho vykonávacie vyhlášky.

Regionálny úrad v odvolacom konaní preskúmal predložený spisový materiál, napadnuté rozhodnutie, ako aj dôvody odvolania a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Dňa 27.04.2023 podal navrhovateľ na stavebnom úrade návrh na umiestnenie predmetnej stavby, spočívajúcej v umiestnení deviatich radových rodinných domov (dvojpodlažné, murované, bez podzemného podlažia, s plochou strechou) na pozemkoch určených ÚPN-Z na individuálnu bytovú výstavbu, vrátane inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry. Stavba sa člení na stavebné objekty: SO 01 – Novostavba 9 rodinných radových domov, SO 02 – Prístupová komunikácia a chodník, SO 03 – Prípojka verejného vodovodu, SO 04 – Prípojka verejnej kanalizácie – splašková, SO 05 – Rozšírenie NN distribučnej sústavy, SO 06 – Elektrické odberné zariadenie, SO 07 – Verejné osvetlenie, SO 08 – Odlučovač ropných látok a odvodnenie spevnených plôch. Nakoľko predložený návrh neposkytoval dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia predmetnej stavby, stavebný úrad vyzval navrhovateľa na doplnenie podkladov návrhu a súčasne konanie rozhodnutím č. MK/A/2023/15484-3/III/PYT zo dňa 30.05.2023 prerušil. Dňa 07.07.2023 navrhovateľ doplnil časť dokladov a po predĺžení lehoty doložil dňa 16.08.2023 aj ostatné požadované doklady. Stavebný úrad následne dňa 16.08.2023 v zmysle ust.

§ 36 stavebného zákona oznámil verejnou vyhláškou začatie územného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, ktoré sa uskutočnilo dňa 14.09.2023.

Po prerokovaní predloženého návrhu stavby bolo konanie pre potrebu dopracovania a doloženia ďalších dokladov, ktorých potreba vyplynula z ústneho pojednávania, opakované dňa 13.02.2024 a následne dňa 28.05.2024, na ktorom sa právny zástupca navrhovateľa a právny zástupca odvolateľov v 1. rade dohodli na spoločnom stretnutí k úpravám v projekte umiestnenia stavby, spočívajúcim v doplnení objektu oporného múra. Dňa 15.07.2024 navrhovateľ doložil aktualizované stanoviská správcov sietí a následne dňa 31.07.2024 prijal stavebný úrad písomné oznámenie právneho zástupcu navrhovateľa, že k dohode o úprave projektovej dokumentácie s právnym zástupcom odvolateľov v 1. rade nedošlo, nakoľko žiaden návrh predložený navrhovateľom nebol akceptovaný. Dňa 07.08.2024 oboznámil stavebný úrad účastníkov konania o nových doplnených podkladoch územného konania a o možnosti vyjadrenia sa k podkladom pred vydaním rozhodnutia. Dňa 19.08.2024 sa za účelom nazretia do spisu a vyhotovenia si fotokópií na stavebný úrad dostavil právny zástupca odvolateľov v 1. rade a dňa 06.09.2024 účastník konania Ing. Dušan Nemeš (odvolateľ v 2. rade), taktiež za účelom vyhotovenia si fotokópií, ako aj podania vyjadrenia do zápisnice, že trvá na podanom vyjadrení z 04/2024, v ktorom žiada dodržať odstup stavby od pozemku KN-C parc. č. 152/27 v jeho vlastníctve v zmysle platných právnych predpisov. Následne vydal stavebný úrad územné rozhodnutie, ktoré je predmetom tohto odvolacieho konania.

Regionálny úrad po preskúmaní obsahu podaných odvolaní zistil, že odvolanie podané odvolateľmi v 1. rade dňa 25.11.2024 vo svojej časti smeruje proti obsahu záväzného stanoviska RÚVZ Košice ako dotknutého orgánu.

Záväzné stanovisko predstavuje podklad pre rozhodnutie stavebného úradu v prípade, kde nie je v pôsobnosti stavebného úradu, aby si urobil vlastný záver vo veci týkajúcej sa ochrany verejného záujmu. Pri vydávaní záväzného stanoviska, dotknutý orgán ako spolupracujúci orgán verejnej správy špecializujúci sa na oblasť mimo pôsobnosti stavebného úradu, v zmysle zásady zákonnosti skúma, či predmetná otázka patrí do jeho pôsobnosti a rovnako skúma aj súlad s verejným záujmom. Dotknutý orgán záväzným stanoviskom vyjadrí súhlas resp. nesúhlas s predmetom rozhodovania stavebného úradu, pričom v prípade súhlasného stanoviska môže určiť požiadavky na zabezpečenie ochrany verejného záujmu vo vzťahu k rozsahu svojej pôsobnosti.

Podľa ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2024, *ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší najviac na 30 dní a v odôvodnených prípadoch najviac na 60 dní a vyžiada si stanovisko k obsahu odvolania od dotknutého orgánu príslušného na vydanie záväzného stanoviska. Odvolanie spolu so stanoviskom dotknutého orgánu k obsahu odvolania predloží stavebný úrad orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a vyžiada si od neho potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie o odvolaní.*

Vzhľadom na uvedené tunajší regionálny úrad rozhodnutím č. 06787/2025-16.1.2.-02 zo dňa 07.03.2025 predmetné odvolacie konanie prerušil a požiadal RÚVZ Košice ako príslušný dotknutý orgán štátnej správy podľa ust. § 3 ods. 1 písm. c) v spojení s prílohou č. 1 bod č. 32 a § 6 ods. 3 písm. g) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 355/2007 Z.z.“), aby sa vyjadril k obsahu odvolania smerujúceho proti jeho záväznému stanovisku vydaného v územnom konaní pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 dňa 27.10.2023.

RÚVZ Košice listom č. RÚVZKE/OHŽPaZ/4044/8335/2025 zo dňa 14.04.2025 potvrdil svoje záväzné stanovisko vydané pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023. Tunajší regionálny úrad následne listom č. 06787/2025-16.1.2.-015 zo dňa 24.04.2025 požiadal Úrad

verejného zdravotníctva SR ako nadriadený orgán dotknutého orgánu o potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023.

Úrad verejného zdravotníctva SR vydal dňa 30.05.2025 pod č. ÚVZSR/OLP/7379/25453/2025 v súlade s ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona stanovisko, v ktorom záväzné stanovisko RÚVZ Košice vydané pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 dňa 27.10.2023 zmenil nasledovne: „Podľa ust. § 13 ods. 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. v znení zákona č. 361/2024 Z. z. účinnom do 31. marca 2025 ne súhlasí s návrhom žiadateľa pre územné konanie stavby „IBV Pod Vodojemom Košická Nová Ves“, parc. č. KN-C 1125/26, 1152/42, 1152/43, 1152/44, 1152/45, 1152/46, 1152/47, 1152/73, k. ú. Košická Nová Ves, okres Košice III.“

Úrad verejného zdravotníctva SR po preštudovaní predloženej projektovej dokumentácie pre územné konanie svoje stanovisko odôvodnil tým, že táto dokumentácia ráta s predložením protokolu z merania hluku z technických zariadení budov v kolaudačnom konaní, avšak nehodnotí možný predpokladaný negatívny vplyv hluku na okolitú obytnú zástavbu a verejné zdravie v rámci územného konania. ÚVZ SR ďalej uvádza, že RÚVZ Košice v rámci posudkovej činnosti pri vydávaní záväzného stanoviska je podľa ust. § 13 ods. 6 zákona č. 355/2007 Z. z. oprávnený vyžiadať si doplnenie dokumentácie potrebnej pre dostatočné posúdenie hlukovej záťaže a zabezpečenie ochrany verejného zdravia, tzn. RÚVZ Košice bol povinný vyžiadať si doplnenie PD, a to v rozsahu informácií o akustickom výkone tepelného čerpadla, predpokladanej polohe vonkajšej jednotky, ako aj hlukovú štúdiu z hľadiska možného negatívneho pôsobenia hluku z technických zariadení budov (napr. tepelné čerpadlo) na okolitú, už existujúcu zástavbu a taktiež na vnútorné prostredie plánovanej výstavby. V závere svojho stanoviska konštatuje, že RÚVZ Košice ako dotknutý orgán nedostatočne posúdil skutkový stav plánovanej výstavby pred vydaním záväzného stanoviska tak, aby sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia.

Tunajší regionálny úrad ako príslušný odvolací orgán konštatuje, že vzhľadom na negatívnu zmenu záväzného stanoviska dotknutého orgánu v odvolacom konaní, ktoré je jedným z podkladov pre územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby (§ 126 ods. 1 v spojení s § 140a stavebného zákona), je potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie v intenciách ust. § 39, §39a stavebného zákona, v spojení s § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., nakoľko zistené pochybenia konštatované nadriadeným dotknutým orgánom nie je možné odstrániť v odvolacom konaní. Účelom odvolacieho konania je preskúmavanie zákonnosti a správnosti prvostupňového rozhodnutia na základe skutkového a právneho stavu zisteného v konaní pred prvostupňovým správnym orgánom (zásada dvojínštandardnosti konania).

Odvolacie námietky odvolateľov v 1. rade uvedené v bodoch č. 3, 5 a 6 vyhodnocuje regionálny úrad ako odôvodnené, a to na základe nasledovných skutkových a právnych skutočností:

K námietke uvedenej bode č. 1 odvolania je nutné uviesť, že vzhľadom na vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie nie je účelné zaoberať sa otázkou dostatočnosti odôvodnenia napádaného rozhodnutia zo strany stavebného úradu.

K námietke uvedenej v bode č. 2 odvolania regionálny úrad uvádza, že v predmetnom konaní vydal RÚVZ Košice k podanému návrhu na vydanie územného rozhodnutia len jedno záväzné stanovisko, a to dňa 27.10.2023 pod č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023, t.j. v prípade záväzného stanoviska č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2024 šlo o chybu v písaní a nie o ďalšie záväzné stanovisko RÚVZ Košice.

K námietke uvedenej v bode č. 3 odvolania je nutné uviesť, stavebný úrad pochybil, keď pri námietke odvolateľov v 1. rade v územnom konaní, smerujúcej proti obsahu záväzného stanoviska RÚVZ Košice, nepostupoval podľa ust. § 140b ods. 5 (znenie účinné do 31.03.2024), teda konanie neprerušil a nevyžiadala si od dotknutého orgánu stanovisko k podaným námietkam. Uvedený

nedostatok sa snažil odstrániť odvolací orgán postupom podľa ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona v rámci odvolacieho konania, avšak výsledok preskúmania tohto záväzného stanoviska, ktorým je zmena vo forme vyslovenia nesúhlasu nadriadeného dotknutého orgánu s navrhovanou stavbou, má vplyv na zákonnosť vydaného rozhodnutia.

K námietke uvedenej bode č. 4 odvolania ohľadom skutočnosti, že stavebný úrad nebral do úvahy právo odvolateľov v 1. rade na súkromie a pohodu bývania je nutné uviesť, že stavebný úrad sa touto otázkou zaoberal a posúdil v kontexte platných stavebných predpisov a priestorových podmienok v lokalite stanovených platným územným plánom zóny Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021/7, schválené dňa 17.06.2022. Ochrana súkromia nie je absolútnym právom, keďže zásah do súkromia je prípustný, ak sleduje legitímny cieľ a je proporcionálny. Právo na pokojné bývanie nemožno vykladať tak, že by vylučovalo akúkoľvek výstavbu v susedstve.

K námietke uvedenej v bode č. 5 odvolania ohľadom už neplatného vyjadrenia správcu siete, konkrétne ANTIK Telecom č. 730/5/2023 zo dňa 16.06.2023 regionálny úrad uvádza, že v novom konaní bude povinnosťou navrhovateľa predložiť aktuálne podklady pre vydanie rozhodnutia.

K námietke uvedenej v bode č. 6 odvolania ohľadom otázky dodržania súladu navrhovanej stavby s ÚPN-Z regionálny úrad zhodne s argumentáciou právneho zástupcu odvolateľov v 1. rade uvádza, že hodnotenie splnenia podmienok súladu stavby s územným plánom prislúcha výlučne stavebnému úradu v zmysle ust. § 37 ods. 2 v spojení s ods. 1 stavebného zákona (v znení účinnom do 31.03.2024). V novom konaní bude povinnosťou stavebného úradu overiť a kvalifikovane odôvodniť splnenie podmienok súladu stavby s platným ÚPN-Z, vrátane koeficientu zastavanosti a zelene.

K námietkam odvolateľov v 2. rade ohľadom nedodržania odstupových vzdialeností v súlade s ust. § 6 ods. 1 a 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. regionálny úrad uvádza, že s namietanými skutočnosťami sa stavebný úrad v konaní náležite vysporiadal v odôvodnení napádaného rozhodnutia (str. 14, posledný odsek), v ktorom poukázal na súlad projektu navrhovanej stavby so schváleným územným plánom zóny Košická Nová Ves, Zmeny a doplnky 2021/7, schválené dňa 17.06.2022, kde je na predmetnej lokalite navrhnutá radová zástavba 13 rodinných domov. Na radovú zástavbu nie je možné uplatniť ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., nakoľko domy medzi sebou nevytvárajú voľný priestor a aj na pozemku parc. č. 1152/27 sa počíta s radovou zástavbou, ktorá sa v podstate bude musieť napojiť na predchádzajúcu a pokračovať ako ďalšia zástavba. V tejto fáze sa uvažuje s výstavbou 9 rodinných domov, ktoré končia pri hranici s pozemkom parc. č. 1152/27. Iné riešenie ako radová zástavba pri súčasne platnom ÚPN-Z v tomto prípade nie je možná. Na základe uvedeného považuje regionálny úrad túto námietku za neopodstatnenú.

Podľa ust. § 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 ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku, *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.*

Prvostupňový orgán po vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie vo veci zohľadní obsah stanoviska Úradu verejného zdravotníctva SR č. ÚVZSR/OLP/7379/25453/2025 zo dňa 30.05.2025 ako nadriadeného dotknutého orgánu, preruší územné konanie a vyzve navrhovateľa na predloženie upravenej projektovej dokumentácie a ďalších podkladov v zmysle požiadaviek z neho vyplývajúcich a ktoré budú podkladom pre vydanie nového záväzného stanoviska RÚVZ Košice. Stavebný úrad zároveň umožní účastníkom konania a dotknutým orgánom vyjadriť sa k doplneniu podkladov a na základe novozisteného stavu veci kvalifikovane rozhodne v intenciách stavebného zákona, jeho vykonávacích vyhlášok a správneho poriadku.

Na základe takto rozvedeného skutkového a právneho stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je konečné a podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení sa proti nemu nemožno ďalej odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Martin Petruško

riaditeľ

Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Košice

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, Žriedlová 3366/13, 040 01 Košice a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Toto rozhodnutie sa súčasne zverejní aj iným spôsobom v mieste obvyklým, t.j. vyvesením na úradnej tabuli mesta Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice a webovom sídle mesta Košice.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Doručí sa:

1. Marják, Ferenci & Partners s.r.o., Tajovského 17, 040 01 Košice, IČO: 50 164 988
2. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
3. PUCHALLA, SLÁVIK & Partners s.r.o., Thurzova 7, 040 01 Košice, IČO: 36 860 930
4. Ing. Dušan Nemeš, Ortváňová 69/A, 040 14 Košice
5. Ing. Zuzana Nemešová, Ortváňová 69/A, 040 14 Košice
6. Viktor Nemeš, Ortváňová 69/A, 040 14 Košice
7. Ing. arch. Igor Hradský, Slovenskej jednoty 48, 040 01 Košice
8. Ing. Pavel Baroš, Sokolovská 19, 040 11 Košice
9. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
10. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktorí majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté).

Na vedomie:

1. Mesto Košice, stavebný úrad, pracovisko Košice – Východ, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice

