



## ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „RÚÚPV Žilina – OŠSS“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4a písm. a) 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) o spoločne podanom odvolaní účastníkov konania: Ing. Stanislav Baňacký a manž. Ing. Ivana Baňacká, obaja bytom 038 15 Blatnica 462, a o samostatne podanom odvolaní účastníka konania: Ing. Jozef Bernát, bytom Ševčenkova 10192/7, 036 01 Martin, proti rozhodnutiu obce Blatnica č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023, ktorým pre navrhovateľa: Ing. Martin Ilgo, bytom Cesta k lesu 5169/4, 036 01 Martin v územnom konaní rozhodla o umiestnení stavby: „**4 Rodinné domy a príjazdová komunikácia**“ s nasledovnou objektovou skladbou:

SO 01 – A, B, C, D – Rodinný dom

SO 02 – A, B, C, D – Vodovodná prípojka

SO 03 – A, B, C, D – Vonkajšia kanalizácia a žumpa

SO 04 – A, B, C, D – Dažďová kanalizácia

SO 05 – A, B, C, D – Elektrická prípojka

SO 06 – A, B, C, D, E – Spevnené plochy a úprava zelene

SO 07 – A, B, C, D, E – Oplotenie

na pozemkoch parc.č.: KN – C 1013 a 965/17 v kat. území Blatnica, t a k t o

### rozhodol:

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona č. 71/67 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších zmien a doplnkov spoločne podané odvolanie účastníkov konania Ing. Stanislava Baňackého a manž. Ing. Ivany Baňackej, obaja bytom 038 15 Blatnica 462, a aj samostatne podané odvolanie účastníka konania Ing. Jozefa Bernáta, bytom Ševčenkova 10192/7, 036 01 Martin

### zamieta

a rozhodnutie obce Blatnica č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023

### potvrďuje.

## Odôvodnenie:

Obec Blatnica ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) v územnom konaní rozhodla o umiestnení stavby: **„4 Rodinné domy a príjazdová komunikácia“** s nasledovnou objektovou skladbou:

- SO 01 – A, B, C, D – Rodinný dom
- SO 02 – A, B, C, D – Vodovodná prípojka
- SO 03 – A, B, C, D – Vonkajšia kanalizácia a žumpa
- SO 04 – A, B, C, D – Dažďová kanalizácia
- SO 05 – A, B, C, D – Elektrická prípojka
- SO 06 – A, B, C, D, E – Spevnené plochy a úprava zelene
- SO 07 – A, B, C, D, E – Oplotenie

na pozemkoch parc.č.: KN – C 1013 a 965/17 v kat. území Blatnica pre navrhovateľa: Ing. Martin Iľgo, bytom Cesta k lesu 5169/4, 036 01 Martin (ďalej len „navrhovateľ“).

Proti takto vydanému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote spoločne podané odvolanie účastníci konania Ing. Stanislav Baňacký a manž. Ing. Ivana Baňacká, obaja bytom 038 15 Blatnica 462 (ďalej len „odvolatelia v rade 1“). V podanom odvolaní odvolatelia v rade 1 uviedli, že odvolanie podávajú z dôvodu zamietnutie ich námietok podaných v rámci územného konania. Odvolatelia v rade 1 uviedli, že na vývesnej tabuli a aj pri ústnom pojednávaní bola predložená neúplná obrazová príloha stavebných objektov, v ktorej bolo uvedené, že sa jedná o jednopodlažné domy označené 1.NP, preto v tom čase neuplatnili pripomienky k návrhu. Odvolatelia v rade 1 ďalej uviedli, že dňa 19.04.2023 požiadali o nazretie do spisu na Spoločnom obecnom úrade so sídlom v obci Sučany pracovisko Martin, kde podľa sprievodnej správy zistili, že sa jedná o dvojpodlažné objekty. Tento nesúlad medzi pôvodne predloženou dokumentáciou a sprievodnou správou považujú odvolatelia v rade 1 za zavádzajúci. Odvolatelia v rade 1 ďalej v podanom odvolaní uviedli, že keďže sa jedná jednoznačne o developerský zámer s líniovou zástavbou 4 rodinných domov za účelom ďalšieho predaja a nie samostatne stojaceho rodinného domu, bude výstavbou troch dvojpodlažných domov so strešnými oknami orientovanými k ich pozemku narušené súkromie po celej dĺžke ich pozemku. Na záver podaného odvolania odvolatelia v rade 1 uviedli, že na konaní nebolo doložené, aký vzťah k predmetnému pozemku má navrhovateľ, čo je základný predpoklad územného konania k predmetnému pozemku, keďže pozemok je v správe Slovenskej republiky.

Proti vydanému rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie aj účastník konania Ing. Jozef Bernát, bytom Ševčenkova 10192/7, 036 01 Martin (ďalej len „odvolateľ v rade 2“). Odvolateľ v rade 2 v podanom odvolaní uviedol, že odvolanie podáva z dôvodu, že neboli vzaté do úvahy podané námietky ohľadne osadenia stavebných objektov. Odvolateľ v rade 2 uviedol, že námietky doručil po ústnom pojednávaní konanom dňa 6.4.2023 preto, lebo stavebný úrad tiež po ústnom pojednávaní vydal „opravu písomností“, kde sa dozvedel o zmenách v stavebných objektoch (doplnené 4 RD a vypustená prístupová komunikácia), čo asi nemožno pokladať len za opravu. Odvolateľ v rade 2 ďalej uviedol, že nemal dostatočný priestor na riadne posúdenie návrhu na ÚR, nakoľko aj samotná pozvánka doručená verejnou vyhláškou nebola zverejnená predpísaným spôsobom. Zvesená bola len 3 dni pred ústnym pojednávaním

(3.4.2023). Opravy boli zvesené až 27.4.2023. Z týchto dôvodov sa odvolateľ v rade 2 domnieval, že jeho neskoršie podané námietky sa budú riešiť.

Odvolateľ v rade 2 ďalej v podanom odvolaní uviedol, že je toho názoru, že predložená dokumentácia by mala byť spracovaná tak, aby neobmedzovala užívanie a možnú výstavbu na susedných pozemkoch. Preto sú zákonom stanovené odstupové vzdialenosti rodinných domov od susedných pozemkov. V tomto prípade osadenia 4 RD nie je odstupová vzdialenosť rešpektovaná. Celý návrh je v rozpore s návrhom UP obce (podklad – bod č.1). Stavebný úrad síce správne popisuje postup posudzovania pri umiestnení stavieb, keď nie je schválený územný plán obce, ale to vôbec neuplatnil tak, ako to uvádza v bode č.4 odôvodnenia rozhodnutia. Bolo by správnejšie požadovať vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie tejto zóny.

Odvolateľ v rade 2 súčasne uviedol, že má aj výhrady proti nerovnoprávnemu postaveniu jednotlivých účastníkov konania, aj keď to nepokladá za rozhodujúce, ale nemalo by sa stávať, aby niekto obdržal pozvánku (navrhovateľ a projektant) a ostatní musia sledovať úradnú tabuľu, čo je pri nedodržíavaní termínov (od podania 19.1.2022) veľmi komplikované, najmä ak stavebný úrad ani neurčí hranice riešeného územia.

Na záver podaného odvolania odvolateľ v rade 2 uviedol, že pri takto rozsiahlej výstavbe by mal stavebný úrad požadovať napr. vybudovanie verejnej kanalizácie a nie schváliť dočasné žumpy. Odvolateľ v rade 2 je toho názoru, že návrh nebol kompletný v čase podania a ani po doplnení (napr. vzťah navrhovateľa k územiu), a preto nemalo byť ústne pojednávanie ani zvolané (viď § 36 ods.1 Stavebného zákona).

Na základe predložených odvolaní stavebný úrad podľa ust. § 56 Správneho poriadku vyzval listom č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 11.08.2023 účastníkov konania, aby sa k obsahu podaných odvolaní vyjadrili v lehote do 5 dní odo dňa doručenia. Stavebný úrad toto upovedomenie o podaných odvolaniach doručoval účastníkom konania verejnou vyhláškou vyvesením na úradnej tabuli obce Blatnica od 11.08.2023 do 31.08.2023. V stanovenej lehote sa k podaným odvolaniam nevyjadril nikto z ostatných účastníkov konania a ani samotný navrhovateľ.

Stavebný úrad následne odstúpil odvolanie spolu so spisovým materiálom na Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorého nástupcom je RÚÚPV Žilina – OŠSS.

RÚÚPV Žilina – OŠSS ako príslušný odvolací orgán preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, porovnal ho s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo potrebné v správnom konaní aplikovať, preskúmal predložený spisový materiál, podklady pre vydanie rozhodnutia aj konanie, ktoré mu predchádzalo, ako aj dôvody podaného odvolania a dospel k záveru, že **nie je dôvod napadnuté rozhodnutie rušiť**.

*Podľa ust. § 35 ods. 1 Stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. 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 ust. § 35 ods. 3 Stavebného zákona, 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.

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

Podľa ust. § 37 ods. 1 Stavebného zákona (platného v čase podania návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby) 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 ust. § 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.

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

Podľa ust. § 39a ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

*Podľa ust. § 39a ods. 2 písm. d) Stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.*

*Podľa ust. § 4 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Stavebného zákona*

*ods. 1: Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí*

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

*Ods. 2: K územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).*

*Podľa ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

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

*Podľa ust. § 6 ods. 1 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky 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.*

RÚÚPV Žilina – OŠSS po preštudovaní predloženého správneho spisu zistil nasledovné:

Navrhovateľ podal dňa 19.01.2022 návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby uvedenej vo výroku tohto rozhodnutia. Vzhľadom na to, že predložený návrh nepostačoval pre posúdenie veci, stavebný úrad listom č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 02.03.2022 vyzval navrhovateľa, aby v lehote do 90 dní odo dňa doručenia doplnil podaný návrh o vyjadrenia dotknutých orgánov a doplnenie územnoplánovacej informácie. Stavebný úrad súčasne konanie o umiestnení stavby rozhodnutím č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 02.03.2022 prerušil do doby

doplnenia požadovaných dokladov, najviac však na 90 dní odo dňa doručenia. Navrhovateľ bol upozornený, že pokiaľ svoj návrh požadovaným spôsobom nedoplní, tak stavebný úrad podľa ust. § 35 ods. 3 Stavebného zákona územné konanie zastaví.

Navrhovateľ listom zo dňa 01.06.2022 (doručeným na spoločnú úradovňu dňa 08.06.2022) požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov požadovaných vo výzve č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 02.03.2022.

Na základe tejto žiadosti stavebný úrad listom č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 28.06.2022 predĺžil navrhovateľovi lehotu na doplnenie požadovaných dokladov o ďalších 60 dní odo dňa doručenia a súčasne navrhovateľa upozornil, že pokiaľ požadované doklady v stanovenej lehote nedoplní, konanie podľa ust. § 35 ods. 3 Stavebného zákona zastaví.

Navrhovateľ doplnil požadované **súhlasné** (s pripomienkami technického charakteru) **záväzná stanoviská dotknutých orgánov**:

- TURVOD, a.s., stanovisko č. O23310000294 zo dňa 16.01.2023,
- Vyjadrenie Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) č.: SPFS1022992022/740/003, SPFZ200742/2022 zo dňa 25.11.2022,
- Vyjadrenie SPF č.: SPFS79963/2022/740/005, SPFZ046199/2022 zo dňa 24.03.2022,
- Vyjadrenie SPF č.: SPFS17942/2021/402, SPFZ011695/2021 zo dňa 03.02.2021,
- Vyjadrenie SPF č.: SPFS23955/2019/402, SPFZ095908/2019 zo dňa 04.11.2019,
- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie horného Váhu, stanovisko č.: CS SVP OZ PN 4032/2023/2 zo dňa 04.04.2023,
- Krajský pamiatkový úrad Žilina, záväzná stanovisko č.: KPUZA-2022/23232-2/97815/OPO zo dňa 01.12.2022,
- SPP-distribúcia, a.s., Bratislava, stanovisko č.: TD/NS/1116/2022/Šk zo dňa 06.12.2022,
- Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č.: 6612235271 zo dňa 20.11.2022,
- Stredoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 202205-NP-0328-1 zo dňa 06.12.2022,
- Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Martine, záväzná stanovisko č.: ORPZ-MT-ODI-137-017/2019 zo dňa 11.12.2019,
- Okresný úrad Martin, odbor starostlivosti o životné prostredie, stanovisko č. OU-MT-OSZP-2023/005043-002-BA zo dňa 13.02.2023,
- Orange Slovensko a.s., vyjadrenie č.: BB-1150/2023 zo dňa 24.05.2023.

Stavebný úrad na základe podaného a doplneného návrhu listom č.: 31/37/2022-23-Pi zo dňa 14.03.2023 oznámil začatie územného konania účastníkom konania a súčasne na deň 06.04.2023 nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Stavebný úrad toto oznámenie doručoval v zmysle ust. § 36 ods. 4 Stavebného zákona verejnou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania a aj z dôvodu umiestňovania (okrem iného) líniových stavieb. Stavebný úrad súčasne upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky k navrhovanej stavbe si môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, pretože na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať (v zmysle ust. § 36 ods. 2 Stavebného zákona). Rovnako tak boli upovedomené aj dotknuté orgány (v zmysle ust. § 36 ods. 3 Stavebného zákona) na to, že svoje stanoviská k navrhovanej stavbe môžu oznámiť najneskôr v tejto lehote, pretože na neskôr podané stanoviská sa nebude prihliadať. Stavebný úrad súčasne upozornil účastníkov konania, že v odvolacom konaní sa nebude prihliadať na námietky a pripomienky, ktoré neboli

uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, ale uplatnené mohli byť (ust. § 42 ods. 5 Stavebného zákona).

V stanovenej lehote si svoje námietky k navrhovanej stavbe uplatnil dotknutý orgán Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. stanoviskom č.: CS SVP OZ PN 4032/2023/2 zo dňa 04.04.2023.

Na ústnom pojednávaní si svoje námietky k navrhovanej stavbe uplatnil účastník konania Ing. J. Bernát, odvolateľ v rade 2, ktorý žiadal o prehodnotenie umiestnenia prístupovej komunikácie k rodinným domom v PD. Na ústnom pojednávaní si svoje námietky uplatnili aj odvolatelia v rade 1 a účastníčka konania Marta Sobkuliaková, ktorí nesúhlasili so zmenou umiestnenie prístupovej cesty. RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že tieto námietky účastníkov konania sú súčasťou prvostupňového správneho spisu a sú kompletne uvedené aj vo výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia, a preto ich nebude, v súlade so zásadou hospodárnosti konania, opakovane uvádzať.

RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že zo zápisnice z uskutočneného ústneho pojednávania dňa 06.04.2023 je zrejmé, že predmetom územného konania sú stavby 4 rodinných domov vrátane technickej infraštruktúry (prístupová cesta, prípojky na inžinierske siete, spevnené plochy). Zo zápisnice z ústneho pojednávania je ďalej zrejmé, že sa má jednať o 3 dvojpodlažné rodinné domy a jeden prízemný rodinný dom, všetky so sedlovými strechami.

Z predloženého správneho spisu je ďalej zrejmé, že dňa 12.04.2023 nahliadol do spisu účastník konania Ing. Bernát, odvolateľka v rade 2.

Z predloženého správneho spisu je ďalej zrejmé, že dňa 19.04.2023 nahliadla do spisu účastníčka konania Ing. Baňacká, odvolateľka v rade 1.

Následne stavebný úrad obce Blatnica listom č.: 31/37/2022-23-Pi zo dňa 05.04.2023 oznámil všetkým účastníkom konania v súlade s ust. § 47 ods. 6 Správneho poriadku opravu zrejmej chyby v písomnom vyhotovení oznámenia o začatí územného konania spočívajúcej v doplnení textu názvu stavby jedného zo stavebných objektov (SO 01 – A, B, C, D – Rodinný dom“). Uvedená chyba v písaní, resp. opomenutí tohto stavebného objektu a jeho doplnenie do oznámenia o začatí konania je zrejmá nielen z predloženého projektu navrhovateľom ale aj zo zápisnice z ústneho pojednávania dňa 06.04.2023, v ktorej je jednoznačne uvedené, že predmetom územného konania sú „4 rodinné domy vrátane technickej infraštruktúry (prístupová cesta, prípojky na inžinierske siete, spevnené plochy)“.

V predložennom správnom spise sa nachádzajú aj námietky účastníkov konania – odvolateľov v rade 1, odvolateľa v rade 2 a M. Sobkuliakovej. Tieto námietky boli stavebnému úradu doručené dňa 05.05.2023, takmer mesiac po uskutočnenom ústnom pojednávaní. Stavebný úrad obce Blatnica tieto námietky zamietol z toho dôvodu, že boli podané po stanovenej lehote.

RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že v predložennom správnom spise sa nachádza aj stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Martine č.: ORHZ-MT1-269-001/2023 zo dňa 04.07.2023, z ktorého je zrejmé, že tento dotknutý orgán súhlasí s navrhovanou stavbou a s riešením protipožiarnej stavby bez pripomienok.

Stavebný úrad následne vydal rozhodnutie č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023, ktorým pre navrhovateľa: Ing. Martin Ilgo, bytom Cesta k lesu 5169/4, 036 01 Martin v územnom konaní

rozhodla o umiestnení stavby: „**4 Rodinné domy a príjazdová komunikácia**“ s nasledovnou objektovou skladbou:

- SO 01 – A, B, C, D – Rodinný dom
- SO 02 – A, B, C, D – Vodovodná prípojka
- SO 03 – A, B, C, D – Vonkajšia kanalizácia a žumpa
- SO 04 – A, B, C, D – Dažďová kanalizácia
- SO 05 – A, B, C, D – Elektrická prípojka
- SO 06 – A, B, C, D, E – Spevnené plochy a úprava zelene
- SO 07 – A, B, C, D, E – Oplotenie

na pozemkoch parc.č.: KN – C 1013 a 965/17 v kat. území Blatnica.

RÚÚPV Žilina – OŠSS po preštudovaní predloženého správneho spisu viažuceho sa k rozhodnutiu obce Blatnica č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023 konštatuje, že prvostupňový stavebný úrad sa v konaní o povolení stavby riadil ustanoveniami viažucimi sa ku konaniu o umiestňovaní stavieb (§ 32 – 42 Stavebného zákona), zistil náležité skutkový stav danej veci a následne rozhodol v súlade s príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona a Správneho poriadku. RÚÚPV Žilina – OŠSS má týmto za preukázané splnenie podmienky ust. § 32 Správneho poriadku, ktorá v prvom rade predpokladá správne a dôsledné zistenie skutkového stavu.

RÚÚPV Žilina – OŠSS k samotným námietkam uvádzaných odvolateľmi v rade 1, ktorými namietali, že pri ústnom pojednávaní bola predložená neúplná obrazová príloha stavebných objektov, v ktorej bolo uvedené, že sa jedná o jednopodlažné domy, uvádza nasledovne: zo zápisnice z ústneho pojednávania uskutočneného dňa 06.04.2023 je zrejmé, že predmetom územného konania sú „4 rodinné domy vrátane technickej infraštruktúry (prístupová cesta, prípojky na inžinierske siete, spevnené plochy)“. Zo zápisnice z ústneho pojednávania je ďalej zrejmé, že sa má jednať o 3 dvojpodlažné rodinné domy a jeden prízemný rodinný dom, všetky so sedlovými strechami. RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že zápisnica z ústneho pojednávania uskutočneného dňa 06.04.2023 je podpísaná všetkými zúčastnenými, a teda aj odvolateľmi v rade 1. Na základe uvedeného RÚÚPV Žilina – OŠSS konštatuje, že odvolatelia v rade 1 už na uskutočnenom ústnom pojednávaní boli oboznámení s tým, o aké stavby rodinných domov sa má jednať, a teda že predmetom územného konania sú 3 dvojpodlažné rodinné domy a jeden prízemný rodinný dom. Na základe uvedeného RÚÚPV Žilina – OŠSS vyššie uvedenú námietku odvolateľov zamietá ako nedôvodnú.

Odvolatelia v rade 1 ďalej vo svojom odvolaní uviedli, že bude výstavbou troch dvojpodlažných domov so strešnými oknami orientovanými k ich pozemku narušené súkromie po celej dĺžke ich pozemku. RÚÚPV Žilina – OŠSS súčasne uvádza nasledovne:

Podľa ust. § 123 Občianskeho zákonníka každý vlastník má právo predmet svojho vlastníctva držať, užívať, nakladať s ním a pod. **Vlastníci susediacich nehnuteľností majú vzájomne rovnaké postavenie, pokiaľ ide o výkon ich vlastníckych práv k týmto nehnuteľnostiam** tak, ako to upravuje citované ustanovenie. Je totiž vylúčené v takomto prípade dosiahnuť úplné oddelenie výkonu týchto vlastníckych práv resp. úplnú izoláciu týchto výkonov tak, aby jeden výkon nezasahoval do druhého prípadne, aby jeden výkon prevyšoval



nad druhým. Mohlo by tak dochádzať k zneužívaniu jedného vlastníckeho práva na ujmu druhého vlastníckeho práva.

RÚÚPV Žilina – OŠSS súčasne uvádza, že vlastnícke právo a jeho ochranu poskytuje Občiansky zákonník v ust. § 126 ods. 1 a § 127 ods. 1. *Podľa ust. § 127 ods.1 Občianskeho zákonníka vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku a úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, aby urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.* Z textu zákona je možné vyvodiť, že právne významné môžu byť z hľadiska ust. § 127 ods. 1 OZ aj tzv. imateriálne imisie. Za imisiu možno za určitých okolností považovať aj účastníkom tvrdené obťažovanie pohľadom z okien navrhovanej stavby. Aby bolo možné takéto spôsoby obťažovania považovať za imisiu, muselo by ísť o mimoriadnu situáciu, pri ktorej by bolo sústavne a závažným spôsobom narušované jej súkromie na jeho pozemku. RÚÚPV Žilina – OŠSS súčasne uvádza, že hlavným účelom výstavby navrhovaných stavieb rodinných domov nie je vedomý úmysel ich vlastníkov nepretržite obťažovať účastníkov konania nimi namietanou imisiou (nahliadaním). Správny orgán konajúci podľa stavebného zákona posudzuje predložený návrh výlučne vždy z hľadísk ustanovených týmto zákonom a súvisiacimi predpismi (vykonávacie vyhlášky k Stavebnému zákonu, slovenské technické normy atď.). Správnym orgánom konajúci podľa stavebného zákona v konaniach neprislúcha právomoc posudzovať tie námietky účastníkov, ktoré súvisia alebo môžu súvisieť s bežným správaním sa vlastníka stavby počas užívania stavby a neprislúcha mu preto, ani právomoc prijímať v tomto smere akékoľvek opatrenia napr. v rozhodnutí formou ukladania povinností vlastníkovi stavby zdržať sa takého konania alebo správania, ktorým by mohol vlastníkov susediacich nehnuteľností obťažovať. Pojem „miera primeraná pomerom“ tak ako uvádza ust. § 127 ods. 1 OZ vyjadruje vždy hornú hranicu negatívnych dôsledkov. Ak by tieto negatívne dôsledky napríklad aj v súvislosti s užívaním stavby prekročili určitú primeranú hranicu, účastník konania ako dotknutý na svojich právach sa môže úspešne domáhať ochrany svojich práv občianskoprávnou cestou na príslušnom súde.

RÚÚPV Žilina – OŠSS súčasne k odvolateľmi namietanému nahliadaniu uvádza, že pre zamietnutie návrhu navrhovateľa, prípadne vynucovanie si zmeny v riešení umiestnenia okien zo strany stavebného úradu, **nemôže postačovať len subjektívny pocit vlastníkov susedných nehnuteľností** (pozemkov alebo stavieb), že realizáciou okien a ich orientáciou do týchto nehnuteľností a ich užívaním automaticky dôjde k rušeniu ich práva na súkromie a k zásahom do pohody pri užívaní nehnuteľnosti ako dôsledok nahliadania cez tieto okná. RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že umiestnením okien v navrhovanej stavbe navrhovateľ v prvom rade sleduje cieľ zabezpečiť najmä čo najvhodnejšie a najúčinnnejšie presvetlenie vnútorných priestorov v navrhovanej stavbe, a nie úmysel do budúcnosti nepretržite obťažovať susedov nahliadaním z okien. Ako už bolo vyššie uvedené, správne orgány konajúce podľa Stavebného zákona **posudzujú predložený návrh výlučne z hľadísk ustanovených predpismi stavebného práva. Ani jeden z týchto predpisov neobsahuje ustanovenia, ktoré by taxatívne obmedzovali**

navrhovateľa, resp. stavebníka z hľadiska riešenia presvetlenia a vetrania vnútorných priestorov smerom k susedným nehnuteľnostiam, tzn. že by takúto možnosť riešenia stavebníkovia zakazovali. Vzhľadom na vyššie uvedené RÚÚPV Žilina – OŠSS námietky odvolateľov v rade 1 ohľadom straty súkromia, ku ktorému môže dôjsť výstavbou navrhovaných stavieb, **zamieta ako nedôvodné**. RÚÚPV Žilina – OŠSS však zároveň uvádza, že pokiaľ by v budúcnosti (už po dokončení stavby) došlo k neúmernému nahliadaniu a obťažovaniu hlukom alebo inými imisiami zo strany obyvateľov žijúcich v navrhovaných stavbách rodinných domov, tak odvolatelia majú možnosť obrátiť sa na príslušný okresný súd, ktorý rieši porušovanie ustanovení Občianskeho zákonníka.

Odvolatelia v rade 1 vo svojom odvolaní uviedli, že na konaní nebolo doložené, aký vzťah k predmetnému pozemku má navrhovateľ, čo je základný predpoklad územného konania k predmetnému pozemku, keďže pozemok je v správe Slovenskej republiky. Na túto námietku odvolateľov v rade 1 RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že podľa *ust. § 3 ods. 1 písm. e) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.*, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška č. 453/2000 Z.z.“), *ak ide o návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, tak návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo*. V predložennom správnom spise sa nachádza súhlasné stanovisko Slovenského pozemkového fondu č.: SPFS23955/2019/402, SPFZ095908/2019 zo dňa 04.11.2019 ako vlastníka pozemku parc.č.: KN – C 965/17 v kat. území Blatnica (zapísanom na LV č. 636). Z tohto stanoviska je zrejmé, že SPF ako vlastník dotknutého pozemku súhlasí s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu podľa projektovej dokumentácie s tým, že stavebník bude mať najneskôr do vydania stavebného povolenia na stavbu majetkovoprávne usporiadaný dotknutý pozemok SPF. RÚÚPV Žilina – OŠSS ďalej uvádza, že v predložennom správnom spise sa nachádza aj súhlasné stanovisko SPF č.: SPFS17942/2021/402, SPFZ011695/2021 zo dňa 03.02.2021, ktorým súhlasí s predĺžením pôvodného stanoviska na predmetnú stavbu. Na základe uvedeného RÚÚPV Žilina – OŠSS námietku odvolateľov v rade 1 ohľadom nepreukázania vzťahu k dotknutému pozemku **zamieta ako nedôvodnú**.

RÚÚPV Žilina – OŠSS po preštudovaní odvolaní napadnutého rozhodnutia obce Blatnica č.: 31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023, konania, ktoré mu predchádzalo, ako aj podaného odvolania odvolateľom v rade 2 uvádza, že námietky odvolateľa v rade 2 v podanom odvolaní sú toho istého charakteru, resp. **sú takmer totožné, resp. rovnaké**, ako boli jeho námietky a pripomienky, ktoré si uplatnil v prvostupňovom konaní pred vydaním samotného rozhodnutia o umiestnení stavby uvedenej vo výroku tohto rozhodnutia.

RÚÚPV Žilina – OŠSS k námietkam uvádzaných odvolateľom v rade 2 v podanom odvolaní uvádza nasledovné: stavebný úrad obce Blatnica sa s námietkami podanými odvolateľom v rade 2 v uskutočnenom prvostupňovom konaní vysporiadal dostatočne obsiahlo a zrozumiteľne, navyše svoje odôvodnenie, prečo námietky odvolateľa v rade 2 v prvostupňovom konaní zamietol, odôvodnil na základe právneho posúdenia veci **v zmysle platných zákonných ustanovení podľa Stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok č. 453/2000 Z.z. a Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.** RÚÚPV Žilina – OŠSS na uvedené odôvodnenie

vyslovené prvostupňovým stavebným úradom uvádza, že **sa stotožňuje s tým, ako prvostupňový stavebný úrad obce Blatnica rozhodol o námietkach** podaných odvolateľom v rade 2 ešte v rámci prvostupňového správneho konania.

Vzhľadom na to, že námietky odvolateľa v rade 2 v podanom odvolaní sú toho istého charakteru, ako boli aj jeho námietky v uskutočnenom prvostupňovom konaní, **RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že sa s týmito námietkami nebude ďalej zaoberať, keďže o nich už bolo rozhodnuté**, a to stavebným úradom obce Blatnica v rámci uskutočneného prvostupňového správneho konania.

Stavebný úrad obce Blatnica pri zamietnutí námietok uplatnených odvolateľom v rade 2 v rámci prvostupňového konania poukázal na znenie ust. § 37 Stavebného zákona s tým, že v súčasnosti obec Blatnica nemá vypracovaný platný územný plán obce, a preto postupoval pri posudzovaní navrhovanej stavby podľa tzv. iných podkladov, ktorými sú záväzné stanoviská dotknutých orgánov nachádzajúce sa v predloženom správnom spise.

Na základe vyššie uvedeného, RÚÚPV Žilina – OŠSS ako odvolací orgán odvolanie odvolateľov v rade 1 ako aj odvolanie odvolateľa v rade 2 **zamieta v plnom rozsahu**.

RÚÚPV Žilina – OŠSS na záver tohto rozhodnutia uvádza, že prvostupňový stavebný úrad pri svojom rozhodovaní postupoval v súlade so zásadou zákonnosti, keď postupoval v súlade so zákonmi, inými právnymi predpismi a normami. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou súčinnosti správneho orgánu s účastníkmi konania. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania poučil aj o možnosti podať voči vydanému rozhodnutiu odvolanie. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou materiálnej pravdy, keď zistil spoľahlivo stav veci ako aj všetky skutočnosti potrebné pre korektné rozhodnutie v predmetnej veci. Stavebný úrad tak urobil z úradnej povinnosti vyplývajúcej mu jednoznačne zo zákona. Spoľahlivé zistenie stavu veci predpokladá postup, keď si správny orgán v súlade s ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku zaobstará také podklady pre rozhodnutie, ktoré mu umožnia zistiť presne a úplne skutkový stav veci. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou rovnosti účastníkov konania, keď z jeho konania nebola zrejmalá účelová ani iná procesná diskriminácia účastníkov konania. Všetci účastníci mali rovnaké procesné práva na podávanie námietok a pripomienok v rámci uskutočneného konania pred prvostupňovým stavebným úradom. Prvostupňový stavebný úrad poskytol všetkým účastníkom konania rovnaké možnosti na obhájenie svojich práv. RÚÚPV Žilina – OŠSS uvádza, že stavebný úrad obce Blatnica postupoval v intenciách vyššie uvedených zákonov, keď si zaobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie vo veci a zistil si presne a úplne skutkový stav a následne vo veci náležite rozhodol.

*Podľa ust. § 46 zákona 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. 2 Správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, **inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí**.*

RÚÚPV Žilina – OŠSS po oboznámení sa s dôvodmi podaného odvolania účastníkov konania Ing. Stanislava Baňackého a manž. Ing. Ivany Baňackej, obaja bytom 038 15 Blatnica 462, a aj s dôvodmi podaného odvolania účastníka konania Ing. Jozefa Bernáta, bytom Ševčenkova 10192/7, 036 01 Martin, ako aj preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia obce Blatnica a jeho porovnaním s platnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi, nezistil také závažné porušenie v jej konaní a rozhodnutí, pre ktoré by bolo odôvodnené preskúmané rozhodnutie zrušiť a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa ust. § 59 ods. 4 Správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**JUDr. Ivan Šamudovský**  
Riaditeľ regionálneho úradu

Toto rozhodnutie sa doručuje v zmysle ust. § 42 ods. 2 Stavebného zákona verejnou vyhláškou (líniová stavba), ktorá musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Žilina a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Toto rozhodnutie sa súčasne zverejní aj iným spôsobom v mieste obyvdlím, t.j. vyvesením na úradnej tabuli a webovom sídle obce Blatnica.

**08. 08. 2024**

Vyvesené dňa: .....

Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina

-3-



Pečiatka a podpis oprávnenej osoby  
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie:

Zvesené dňa: .....

#### **Na vedomie:**

1. Ing. Martin Ilgo, bytom Cesta k lesu 5169/4, 036 01 Martin,
2. Ing. arch. Pavol Jarab - impressARCH, s.r.o., Kračiny 6051/8, 036 01 Martin, IČO: 47 485 086,
3. Ing. Stanislav Baňacký, bytom 038 15 Blatnica 462,
4. Ing. Ivana Baňacká, bytom 038 15 Blatnica 462,
5. Ing. Jozef Bernát, bytom Ševčenkova 10192/7, 036 01 Martin,
6. Obec Blatnica, starosta obce, Blatnica 1, 038 15.

## 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 úradného dokumentu

Názov: Rozhodnutie o odvolaní podanom proti rozhodnutiu obce Blatnica č.:  
31/37/2022-Pi zo dňa 07.07.2023.  
Identifikátor: 10222/24024/2024/18.1.2.

### Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Ivan Šamudovský 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: 06.08.2024 14:31:07 časové pásmo +02:00  
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 06.08.2024 12:31:22 časové pásmo +02:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
10222/24024/2024/18.1.2.

### Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Andrej Pavlech  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent  
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
IČO: 54669464  
Dátum vytvorenia doložky: 06.08.2024  
Podpis a pečiatka:



*Andrej Pavlech*  
20