



Prievidza

Mesto Prievidza, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza
Tel.: 046 5179 110, e-mail: info@prievidza.sk, www.prievidza.sk

podľa rozdeľovníka

Váš list číslo

Naše číslo MsÚ PD/ 2.4.2-2769-2025/3514

Vybavuje Ing. D.Šandriková

Tel. 046/5179607

E-mail dagmar.sandrikova@prievidza.sk

Dátum 28. 01. 2025

Vec: Upovedomenie účastníkov konania o podaní odvolania

Upovedomenie

Mesto Prievidza ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom poriadku v znení neskorších predpisov (správny poriadok)

upovedomuje

všetkých účastníkov konania, že:

- 1.Spol. HiProTec spol. s.r.o., Športová 23, 971 01 Prievidza, v zastúpení Advokátska kancelária Michal Maťaš, s.r.o., Sabinovská 12, 821 02 Bratislava, dňa 13.01.2025,
- 2.PhDr. Aurélia Mokrú, Kvetná ulica 21, 971 01 Prievidza, dňa 14.01.2025
- 3.účastníci konania spoločným podaním: Jozef Pikňa, Kvetná ulica 15, 971 01 Prievidza
Valéria Zaťková, Kvetná ulica 17, Prievidza, Rudolf Šemrinec, Kvetná ulica 82/3, Prievidza
Juraj Daško, Kvetná ulica 83/5, Prievidza, Igor Mančík, Ulica kpt. Nálepku 8A, Prievidza,
Michal Rybanský, Kvetná ulica 85/9, Prievidza, Martin Balogh, Kvetná ulica 86/11,
Prievidza, Viera Pánisová st., Kvetná ulica 87/13, Prievidza, Jozef Zaťko, Kvetná ulica
89/17, Prievidza, MUDr. Lucia Papšová, Kvetná ulica 853/19, Prievidza, Ing. Ján Mokry,
Kvetná ulica 955/21, Prievidza, Ing. Anton Hrubý, Kvetná ulica 962/22, Prievidza,
Ing. Ján Ďuračka, Kvetná ulica 960/20, Peter Kašša, Ulica J.L.Bellu 524/6, Prievidza,
Ľudovít Batora, Kvetná ulica 73/16, Prievidza, Ing. arch. Denisa Bátorová, Kvetná ulica
72/14, Prievidza, Jozef Hrbáček, Kvetná ulica 71/12, Prievidza, dňa 14.01.2025
- 4.Ing. Ján Mokry, Kvetná ulica 21, 971 01 Prievidza, dňa 15.01.2025,





Prievidza

podali odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby: „**Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom**“, na pozemku CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na sieť technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, v k.ú. Prievidza, **zn. MsÚ PD/2.4.2-1933-2024/10097, zo dňa 16.12.2024.**

Podľa § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov: „*Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrnutých dôkazov.*“

Pre podanie novo navrhnutých dôkazov, podkladov k vydanému rozhodnutiu, resp. podanie vyjadrení k odvolaniu, ktoré je možné predložiť ako listinné, príp. iné podklady k posúdeniu odvolania, sa **určuje lehota do 7 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Oznámenie o podanom odvolaní proti rozhodnutiu o umiestnení stavby zn. MsÚ PD/2.4.2-1933-2024/10097, zo dňa 16.12.2024 stavebný úrad doručí rovnakým spôsobom, ako boli doručované všetky písomnosti v priebehu konania, t.j. verejnou vyhláškou.

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

Do podkladov je možné nahliadnúť a prípadné námietky a pripomienky uplatniť na tunajšom stavebnom úrade: Mestský úrad, Námestie slobody 14, Prievidza, predovšetkým počas stránkových hodín (po tel. dohovore s pracovníkom stavebného úradu).

Po uplynutí určenej lehoty, pokiaľ sa k odvolaniu nedosiahne dohoda, alebo nebudú splnené podmienky pre rozhodnutie o autoremedúre, bude kompletný spisový materiál spolu s výsledkami doplneného konania predložený v súlade s ust. § 57 správneho poriadku na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín (odvolací orgán).

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta
zastúpená zamestnancom
Ing. Gizelou Búryovou
na základe poverenia č.1.2-412-2018/13872



Prievidza

Prílohy:

- kópie predmetných odvolaní

Upovedomenie sa doručí:

1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou- projektant, zistené a nezistené právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

2. Na vedomie:

EW Distribution a.s., Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, v zastúpení: ERGAprojekt s.r.o.,
Nám. J.C.Hronského 12, 971 01 Prievidza

Toto oznámenie sa doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou (§ 26 ods. 2 zákona o správnom poriadku vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prievidza, pričom posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia tohto oznámenia účastníkom konania. Písomnosť sa súčasne zverejní na webovom sídle mesta Prievidza a na centrálnej úradnej tabuli

Mesto Prievidza

Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

K č. j.: MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977

V Bratislave, dňa 13.01.2025

Odvolanie

proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“, na pozemku CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na sieť technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, katastrálne územie Prievidza, č. j.: MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 zo dňa 16.12.2024

Účastník konania:

obchodné meno: HiProTec spol. s r.o.
sídlo: Športová 23, 971 01 Prievidza
IČO: 36 303 828
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka číslo: 11065/R
štatutárny orgán: Juraj Kotian, konateľ
právne zastúpený: Advokátska kancelária Michal Maťaš, s.r.o.,
so sídlom Sabinovská 12, 821 02 Bratislava – Ružinov,
IČO: 47 245 751
v mene ktorej koná Mgr. Michal Maťaš, advokát a konateľ
(ďalej len „účastník konania“ alebo „HiProTec spol. s r.o.“)

Vo veci navrhovateľa a stavebníka:

obchodné meno: EW Distribution s.r.o.
Sídlo: Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava
IČO: 47 402 598

(ďalej len „navrhovateľ“ alebo „stavebník“)

Prílohy: Plnomocenstvo na zastupovanie
ostatné podľa textu

Mesto Prievidza ako stavebný úrad prvého stupňa (ďalej len „**stavebný úrad**“) vydalo dňa 16.12.2024 Rozhodnutie o umiestnení stavby „**Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom**“, na pozemku CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na sieť technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, katastrálne územie Prievidza, č. j.: MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 zo dňa 16.12.2024 (ďalej aj len „**Rozhodnutie**“) pre navrhovateľa: EW Distribution s.r.o., so sídlom Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, IČO: 47 402 598.

Stavebný úrad Rozhodnutie doručoval verejnou vyhláškou v zmysle ust. § 42 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „**Stavebný zákon**“) a ust. § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Správny poriadok**“).

Obchodná spoločnosť HiProTec spol. s r.o. týmto ako účastník konania podáva prostredníctvom svojho splnomocneného právneho zástupcu v zákonnej lehote v zmysle ust. § 53 a nasl. Správneho poriadku nasledovné odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „**Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom**“, (ďalej len „**stavba**“) na pozemku CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na sieť technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, katastrálne územie Prievidza, č. j.: MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 zo dňa 16.12.2024, ktoré odôvodňuje nasledovne:

Napadnuté Rozhodnutie stavebného úradu je vecne nesprávne, nezákonné, nepreskúmateľné, arbitrárne. Rozhodnutie nie je náležite odôvodnené a vychádza za nesprávneho právneho posúdenia a nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

I. Námietky účastníka

Účastník územného konania pred podaním odvolania voči Rozhodnutiu vydanému v rámci územného konania predložil na stavebnom úrade svoje riadne odôvodnené námietky proti stavbe, ako aj voči priebehu a obsahu územného konania. Účastník je toho názoru, že stavebný úrad sa s jeho podanými námietkami náležite nevysporiadal, a to ako po stránke vecnej, tak aj po právnej. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je nedostatočné a nepresvedčivé.

Podané námietky účastníka sú súčasťou spisu. Účastník poukazuje na to, že podľa jeho názoru stavebný úrad nespĺnil svoju povinnosť riadne sa zaoberať s podanými námietkami. V tejto súvislosti zdôrazňujeme význam dôkladného a presvedčivého vyporiadania sa s námietkami účastníkov

konania, ktoré je nevyhnutné pre zabezpečenie právnej istoty a ochranu práv všetkých dotknutých strán.

Zastávame názor, že predmetné Rozhodnutie vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu a vykazuje závažné nedostatky po stránke zákonnosti, vecnej správnosti a právnej odôvodnenosti. Stavebný úrad v rámci vedeného konania nevenoval náležitú pozornosť náležitému zisteniu a zhodnoteniu relevantných skutočností, ktoré sú nevyhnutné pre riadne a zákonné rozhodnutie. Tieto nedostatky sa prejavili nielen v samotnom procesnom postupe, ale aj v odôvodnení rozhodnutia, ktoré neobsahuje primerané a presvedčivé vysporiadanie sa s námietkami jednotlivých účastníkov konania.

Osobitne poukazujeme na skutočnosť, že stavebný úrad v Rozhodnutí nevykonal dostatočné vyhodnotenie námietok účastníkov konania. Napriek tomu, že spoločnosť HiProTec spol. s r.o. v priebehu konania predložila podrobné námietky a relevantné argumenty týkajúce sa predmetu konania, tieto neboli stavebným úradom náležite posúdené. S niektorými námietkami sa stavebný úrad vôbec nezaoberal. V odôvodnení Rozhodnutia absentuje konkrétna a presvedčivá odpoveď na uvedené námietky, čo vyvoláva pochybnosti o objektívnosti a vecnej správnosti samotného rozhodovacieho procesu.

Zároveň máme z to, že stavebný úrad nepostupoval v súlade so základnými zásadami správneho konania, konkrétne so zásadou materiálnej pravdy a zásadou rovnosti účastníkov konania. Tým, že nevenoval primeranú pozornosť predloženým námietkam, došlo k nesprávnemu posúdeniu skutkového a právneho stavu veci, čo malo za následok nesprávnosť vydaného Rozhodnutia.

II. Nesúlads s charakterom okolitého prostredia

Navrhovaná stavba je v zjavnom rozpore s urbanistickým a architektonickým charakterom okolia.

Táto lokalita, ako vyplýva z územného plánu mesta Prievidza, je primárne určená na individuálnu bytovú výstavbu, pričom malopodlažná zástavba je prípustná len výnimočne. Navrhovaný projekt, ktorý predstavuje trojpodlažný bytový dom s 15 bytovými jednotkami, presahuje rámec takejto výnimočnej prípustnosti a významne narušuje stabilizovaný charakter zástavby tvorený výlučne rodinnými domami.

Architektonické riešenie navrhovanej stavby nie je harmonizované s existujúcim prostredím, ktoré charakterizuje nízkopodlažná individuálna výstavba. Týmto sa **stavba dostáva do priameho rozporu s princípmi zachovania identity územia a jeho urbanistického charakteru**. Hoci územný plán pre danú oblasť priamo nestanovuje presné detaily regulácie výšky či hustoty zástavby, implicitne predpokladá dodržiavanie zásad, ktoré vyplývajú z charakteru lokality. **Trojpodlažný bytový dom svojim**

objemom, počtom obyvateľov a zvýšenými nárokmi na dopravnú a technickú infraštruktúru zásadne mení charakter územia a jeho celkový vizuálny a funkčný charakter.

Stavebný úrad vo svojom Rozhodnutí zamietol túto námietku s odôvodnením, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom a je prípustná na základe jeho výnimočných ustanovení. Stavebný úrad v odôvodnení Rozhodnutia uvádza, že územný plán neobsahuje presné regulatívy týkajúce sa výšky či objemu stavieb, a preto považuje trojpodlažný bytový dom za prijateľný. Ďalej uviedol, že plánovaná stavba nebude mať zásadný negatívny dopad na kvalitu prostredia a že podmienky týkajúce sa harmonizácie stavby s okolím budú splnené.

Toto odôvodnenie je však nedostatočné a neprihliada na špecifický charakter oblasti a potrebu rešpektovania jej urbanistických a architektonických hodnôt. Zásady územného plánovania, ako ich upravuje zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, zdôrazňujú potrebu zosúladenia priestorového usporiadania územia s jeho existujúcimi hodnotami, vrátane charakteru prírodnej a sídelnej štruktúry. Každá stavba by mala byť navrhnutá a umiestnená tak, aby rešpektovala danosti územia, jeho architektonickú integritu a pohodu prostredia. **V prípade navrhovanej stavby sa tieto princípy nerešpektujú, čo vedie k neprijateľnému kontrastu medzi novou výstavbou a existujúcou nízkopodlažnou zástavbou.**

Nesúlad navrhovanej stavby s charakterom prostredia nezohľadňuje ani požiadavky na zachovanie kvality života obyvateľov. Výstavba bytového domu s 15 bytovými jednotkami prinesie výrazné zvýšenie dopravnej záťaže, hluk a ďalšie negatívne dopady na infraštruktúru, čím ešte viac naruší stabilitu a charakter danej lokality. Okolitá zástavba, navrhnutá na individuálne bývanie, nie je pripravená čeliť takémuto zaťaženiu, čo môže mať za následok dlhodobé zhoršenie kvality bývania v oblasti.

Je zřejmé, že navrhovaná stavba nie je v súlade s platnými zásadami urbanistického a architektonického plánovania ani s požiadavkami na harmonický rozvoj územia. Preto by mala byť jej realizácia v tejto podobe zamietnutá, pokiaľ nebudú prijaté opatrenia na jej zosúladenie s charakterom prostredia a územným plánom.

III. Absencia dopravnej štúdie

Navrhovaná stavba, predstavujúca trojpodlažný bytový dom so 15 bytovými jednotkami, má nepopierateľne zásadný dopad na dopravnú situáciu v dotknutej lokalite. Táto skutočnosť vyžaduje, aby bola súčasťou predloženej dokumentácie detailná dopravná štúdia, ktorá by analyzovala dopady na statickú a dynamickú dopravu, jej dopad na okolité komunikácie a širšie dopravné vzťahy. V predloženej projektovej dokumentácii však takáto štúdia absentuje, čo predstavuje závažný deficit z hľadiska ochrany verejného záujmu.

Stavebný úrad má pri rozhodovaní o umiestnení stavby elementárnu povinnosť preskúmať, či je zamýšľaná stavba realizovateľná z hľadiska všetkých relevantných dopadov, vrátane dopravnej infraštruktúry ako aj povinnosť zabezpečiť, aby stavby nenarušovali existujúce funkčné využitie územia a aby boli zosúladené s jeho technickou infraštruktúrou. Pri umiestnení stavby, ktorá zásadne zvyšuje dopravné zaťaženie, je nevyhnutné preukázať, že existujúca dopravná infraštruktúra dokáže zvládnuť zvýšené požiadavky na bezpečnosť a plynulosť premávky. Táto povinnosť je zvlášť relevantná pri väčších projektoch, ktoré zásadne menia charakter lokality.

Kvetná ulica, kde má byť stavba realizovaná, je úzkou miestnou komunikáciou s obmedzenými kapacitami a slepým ukončením. Jej šírka (približne 5 metrov) neumožňuje bezpečné obojsmerné využívanie pri zvýšom počte vozidiel, ktoré nevyhnutne vznikne príchodom 15 nových bytových jednotiek. Tieto jednotky generujú nielen individuálnu dopravu (obyvatelia, návštevníci), ale aj zvýšené množstvo zásobovacích, servisných a iných vozidiel. Bez predloženia dopravno-kapacitného posúdenia nie je možné spoľahlivo určiť, či existujúca dopravná sieť zvládne zvýšenú záťaž bez zníženia bezpečnosti a plynulosti premávky.

Ďalej je potrebné zohľadniť vplyv na parkovanie. Aj keď predložený projekt deklaruje parkovacie miesta na pozemku investora, nie je preukázané, že tieto miesta budú dostatočné na pokrytie potrieb všetkých obyvateľov a návštevníkov. Bez detailnej analýzy nie je možné zistiť, či zvýšené dopravné nároky neprenesú tlak na verejné priestory, čím by došlo k zníženiu kvality života v susedstve.

Stavebný úrad vo svojom Rozhodnutí odmietol námietku týkajúcu sa absencie dopravnej štúdie s odôvodnením, že dopravná situácia bola vyhodnotená v rámci predloženej projektovej dokumentácie a že neexistujú indície, že by nová stavba mala výrazne negatívny vplyv na dopravu v lokalite. Tento záver je však právne aj vecne neudržateľný. Bez komplexnej dopravnej štúdie nie je možné vyhodnotiť dopady na plynulosť a bezpečnosť premávky, ani potvrdiť, že navrhované riešenia sú dostatočné. Takéto odôvodnenie preto ignoruje potrebu odbornej analýzy a zavádza riziko nedostatočného posúdenia závažných dopadov.

Dopravná štúdia je v tomto prípade nevyhnutná pre splnenie zákonných požiadaviek a zabezpečenie ochrany verejného záujmu. Jej absencia znemožňuje stavebnému úradu kvalifikovane posúdiť dopady navrhovanej stavby na dopravnú infraštruktúru a znížiť riziko negatívnych dôsledkov, ako sú dopravné zápchy, problémy s parkovaním alebo znížená bezpečnosť premávky a osôb pohybujúcich sa po Kvetnej ulici.

Vzhľadom k uvedenému preto považujeme za nevyhnutné vyhotovenie dopravnej štúdie, ktorá detailne analyzuje statickú a dynamickú dopravu, zahŕňajúc dopad na parkovanie, bezpečnosť premávky a širšie dopravné vzťahy. **Absencia dopravnej štúdie predstavuje zásadný nedostatok, ktorý môže viesť k narušeniu plynulosti a bezpečnosti dopravy v danej lokalite a spôsobiť dlhodobé negatívne dopady na kvalitu života v okolí.**

Existujúca pozemná komunikácia na Kvetnej ulici neumožňuje otáčanie hasičských vozidiel. Na konci tejto neprejazdnej miestnej komunikácie chýba obratisko pre záchranné vozidlá.

Spoločnosť HiProTec spol. s r. o. vo svojich námietkach poukázala na závažné nedostatky v oblasti požiarnej bezpečnosti navrhovanej stavby, ktorá má byť situovaná v tesnej blízkosti ich priemyselného areálu. Upozornila na skutočnosť, že priemyselný areál obsahuje výrobné a skladové prevádzky, kde sa manipuluje s horľavými materiálmi, ako sú drevo a plasty, a využívajú sa tu tuhé palivá na vykurovanie. Tieto činnosti predstavujú značné riziko vzniku požiaru, ktoré by mohlo ohroziť bezpečnosť budúcich obyvateľov stavby. Navyše navrhovaná stavba bude mať prístup len z jednej strany – od prístupovej cesty – čo výrazne obmedzuje možnosti zásahu hasičskej techniky v prípade požiaru.

Zdôrazňujeme, že priemyselný areál, nachádzajúci sa v bezprostrednej blízkosti plánovaného bytového domu, zahŕňa manipuláciu s horľavými materiálmi a výrobnú činnosť, ktorá zvyšuje riziko požiaru a súčasne navrhovaná stavba bude reálne prístupný len z jednej strany, a to od prístupovej cesty. Táto skutočnosť výrazne komplikuje zásah hasičskej techniky, najmä v prípade požiaru na opačnej strane stavby alebo na vyšších podlažiach.

V projektovej dokumentácii ani v rozhodnutí stavebného úradu nie je zahrnutá požiaro-technická analýza, ktorá by posudzovala riziká spojené s obmedzeným prístupom a susedným priemyselným areálom.

Stavebný úrad vo svojom Rozhodnutí na tieto námietky nereagoval a ignoroval ich relevantnosť. Rozhodnutie neobsahuje žiadne posúdenie požiarnej bezpečnosti ani analýzu možných rizík spojených so susedným priemyselným areálom a obmedzeným prístupom k stavbe. Tento nedostatok predstavuje vážne procesné pochybenie, keďže požiarne bezpečnosť je jedným z kľúčových aspektov, ktoré musia byť zohľadnené pri posudzovaní akejkoľvek stavby.

Riešenie požiarnej bezpečnosti navrhovanej stavby bolo v Rozhodnutí stavebného úradu zásadne zanedbané. Ignorovanie rizík spojených s blízkosťou priemyselného areálu a obmedzeným prístupom k stavbe predstavuje závažné ohrozenie bezpečnosti budúcich obyvateľov. Bez vypracovania požiaro-technickej štúdie a úprav prístupového riešenia nie je možné zabezpečiť bezpečnosť obyvateľov ani súlad stavby s právnymi predpismi a technickými normami. Preto je nevyhnutné, aby stavebný úrad prehodnotil svoje rozhodnutie a prijal potrebné opatrenia na odstránenie týchto nedostatkov.

IV. Absencia svetlotechnickej štúdie

Stavba svojím umiestnením, výškou a rozmermi predstavuje zásadný zásah do svetelných podmienok nielen plánovaných bytových jednotiek, ale aj okolitých rodinných domov. Umiestnením stavby v tesnej blízkosti priemyselných objektov a rodinných domov postavených na

parcelách CKN 2443/3, 2441/4 a 2408/2 sa **vytvorí trvalá tieniaca prekážka, ktorá obmedzí prístup denného svetla v obytných miestnostiach v susedných rodinných domoch a negatívne ovplyvní kvalitu bývania.** Napriek týmto významným rizikám stavebný úrad vo svojom rozhodnutí túto námietku účastníka konania absolútne nevyhodnotil, čo predstavuje závažné procesné pochybenie.

Stavebný úrad je povinný zabezpečiť, aby navrhované stavby spĺňali požiadavky na dostatočné preslnenie a denné osvetlenie. Tieto požiadavky sú detailne rozpracované v príslušných technických normách, ktoré presne stanovujú minimálne hodnoty pre denné osvetlenie a preslnenie obytných priestorov. Zásada ochrany práv účastníkov konania pritom vyžaduje, aby stavebný úrad náležite zohľadnil vplyvy novej stavby na existujúce nehnuteľnosti, vrátane vplyvu na svetelné podmienky.

Navrhovaná stavba je umiestnená v tesnej blízkosti priemyselných objektov, ktoré svojou výškou a objemom môžu významne obmedziť prístup denného svetla k novým bytovým jednotkám. Bez svetlotechnickej štúdie nie je možné preukázať, že plánované byty budú dostatočne presvetlené a budú spĺňať normy pre denné osvetlenie. Nedostatočné preslnenie pritom zásadne znižuje kvalitu bývania a môže byť v rozpore s hygienickými požiadavkami na obytné priestory. Stavba v tesnej blízkosti priemyselných budov navyše vytvára dlhodobé riziko, že budúci vlastníci bytov budú vystavení nižším štandardom bývania, čím sa zvyšuje pravdepodobnosť budúcich konfliktov medzi obyvateľmi a existujúcimi priemyselnými prevádzkami.

Okrem vplyvu na plánované byty predstavuje navrhovaná stavba významné riziko pre preslnenie rodinných domov postavených na susedných parcelách CKN 2443/3, 2441/4 a 2408/2. Tieto rodinné domy sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti plánovanej stavby, pričom trojpodlažný bytový dom svojou výškou a polohou významne obmedzí prístup denného svetla do obytných miestností týchto domov. To bude viesť nielen k zníženiu kvality bývania v týchto domoch, ale aj k zníženiu hodnoty nehnuteľností. **Tieto negatívne dopady sú priamym dôsledkom nevhodného umiestnenia stavby, ktoré nebolo dostatočne posúdené.**

Napriek týmto skutočnostiam stavebník svetlotechnický posudok stavebnému úradu nepredložil a stavebný úrad tento svetlotechnický posudok od stavebníka nevyžiadal.

Zdôrazňujeme, že svetlotechnický posudok je nevyhnutný na objektívne posúdenie vplyvu stavby na preslnenie plánovaných bytov a existujúcich nehnuteľností. Bez tejto štúdie nie je možné posúdiť množstvo denného svetla, ktoré dopadne na plánované bytové jednotky, a či spĺňajú normy denného osvetlenia a súčasne ani vplyv tieňa, ktorý trojpodlažný bytový dom vytvorí na susedné rodinné domy, a či budú obytné miestnosti v týchto rodinných domoch dostatočne presvetlené.

Posúdenie svetlo-technických pomerov v stavbe požadovali v rámci podaných námietok viacerí účastníci konania vrátane spoločnosti HiProTec spol. s r.o.. Stavebný úrad sa námietkou týkajúcou sa svetlo-technických pomerov absolútne nezaoberal a tieto námietky laxne odignoroval.

Stavebný úrad nevyhodnotil túto námietku a ani nevyžiadal odborné posúdenie vplyvu stavby na svetelné pomery, čím došlo k porušeniu zásady preskúmateľnosti rozhodnutia. Bez vyhodnotenia tejto námietky a doloženia svetlotechnického posudku nie je možné dospieť k záveru, že stavba nebude neprimerane zasahovať do práv vlastníkov susedných nehnuteľností.

Absencia svetlotechnického posúdenia a ignorovanie rizík spojených s trvalou tieniacou prekážkou, ktorú navrhovaná stavba vytvorí, sú závažnými pochybeniami v procese územného rozhodovania. Nevyhodnotenie týchto námietok stavebným úradom nielenže porušuje práva účastníkov konania, ale vytvára riziko dlhodobých negatívnych dopadov na kvalitu bývania v lokalite. Takýto postup je neprijateľný a vyžaduje nápravu formou odborného posúdenia a prehodnotenia rozhodnutia.

V. Nesprávna špecifikácia charakteru stavby

Stavba, účelovo označená v projektovej dokumentácii a rozhodnutí stavebného úradu ako „prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“, je nesprávne klasifikovaná. Skutočný charakter plánovanej výstavby zodpovedá definícii novostavby, keďže zahŕňa úplnú asanáciu existujúceho rodinného domu a príľahlej garáže, a následnú výstavbu novej budovy – trojpodlažného bytového domu. **Tieto dve stavby, ktoré sa majú asanovať, nie sú fyzicky ani funkčne prepojené, čo znemožňuje označenie projektu ako prestavba či nadstavba.** Navyše, plánovaný bytový dom predstavuje zásadnú zmenu charakteru využitia územia, keďže mení pôvodnú individuálnu bytovú výstavbu na zástavbu s vysokou hustotou bývania.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie majú byť asanované dve existujúce stavby – rodinný dom a samostatne stojaca garáž. Po ich odstránení nebude existovať žiadna zvislá nosná koštruktúra, ktorá by mohla byť predmetom prestavby alebo nadstavby. Takýto postup jednoznačne svedčí o realizácii novostavby. Odstránením obvodových múrov existujúcich stavieb dôjde de facto a de iure k ich asanácii.

Rodinný dom a garáž sú samostatné objekty bez fyzického alebo funkčného spojenia. Ich odstránenie a následná výstavba novej budovy na ich mieste nemôže byť kvalifikovaná ako prestavba ani nadstavba, pretože tieto pojmy predpokladajú zásahy na jednej existujúcej stavbe.

Existujúci rodinný dom bol využívaný na individuálne bývanie, pričom plánovaná nová stavba je trojpodlažný bytový dom s 15 bytovými jednotkami. Takáto dramatická zmena objemu, funkcie a hustoty využitia územia predstavuje zásadnú zmenu charakteru využitia priestoru, ktorá nie je v súlade s pôvodným zámerom individuálnej bytovej výstavby.

Stavebný úrad vo svojom Rozhodnutí túto zásadnú námietku ignoroval a nevyhodnotil jej relevantnosť. V rozhodnutí absentuje akákoľvek analýza, ktorá by vysvetľovala, prečo bola stavba klasifikovaná ako prestavba a nadstavba, napriek tomu, že projekt jasne predpokladá asanáciu dvoch

samostatných stavieb. **Stavebný úrad si bez ďalšieho osvojil účelové nesprávne označenie stavby uvedené v projektovej dokumentácii bez kritického posúdenia z právneho alebo technického hľadiska. Takýto prístup je v rozpore so zásadami správneho konania, ktoré vyžadujú, aby boli všetky relevantné skutočnosti riadne zohľadnené a odôvodnené.**

Považujeme za dôležité uviesť, že prestavby a nadstavby sa posudzujú podľa technických noriem, ktoré predpokladajú zachovanie časti existujúcej stavby. Novostavby však podliehajú prísnejším normám, najmä pokiaľ ide o požiadavky na statiku, protipožiarnu ochranu, svetlotechnické podmienky a dopravné posúdenie. **Nesprávna klasifikácia stavby preto celkom zjavne vedie k nesprávnej aplikácii technických predpisov.** Presná klasifikácia stavby je takto nevyhnutná na zaručenie transparentnosti a predvídateľnosti správneho konania, nakoľko nesprávne označenie stavby vedie k nesprávnemu postupu stavebného úradu, čím sa naruša zákonnosť rozhodovacieho procesu a ohrozuje sa platnosť vydaného rozhodnutia.

Vzhľadom k uvedenému máme za to, že navrhovaná stavba nemôže byť právne ani technicky označená ako „prestavba a nadstavba“. Ide o novostavbu, ktorá zahŕňa úplnú asanáciu existujúceho rodinného domu a garáže, a výstavbu novej budovy na ich mieste. Stavebný úrad sa s touto zásadnou námietkou vznesenou účastníkom vo svojom rozhodnutí vôbec nevysporiadal, a túto námietku odignoroval, čím porušil zásady preskúmateľnosti a zákonnosti rozhodnutia. Tento postup je neprijateľný a vyžaduje nápravu, aby bola zabezpečená správnosť a zákonnosť ďalšieho postupu v územnom a stavebnom konaní.

VI. Požiadavka na dodržiavanie odstupov

Navrhovaná stavba je plánovaná na pozemkoch v bezprostrednej blízkosti rodinných domov a priemyselných objektov. Účastník konania vznesol v konaní zásadnú námietku, že plánovaná stavba nedodržiava minimálne odstupy stanovené právnymi predpismi, a to najmä od spoločných hraníc pozemkov a od susedných stavieb. **Táto námietka zdôrazňuje, že navrhovaná stavba rozširuje pôdorys pôvodného objektu na spoločnej hranici pozemkov a svojou veľkosťou a charakterom významne zasahuje do práv susedov.**

Účastník konania výslovne konštatoval, že (i) stavba je plánovaná tak, že zasahuje až na spoločnú hranicu pozemkov, pričom nezohľadňuje minimálne odstupové vzdialenosti. Zatiaľ čo pôvodný rodinný dom bol situovaný na spoločnej hranici, nová stavba bytového domu predstavuje významné rozšírenie pôdorysu, čím sa jej vplyv na okolie výrazne zvyšuje, (ii) stavba nezohľadňuje minimálne požadované odstupy od existujúcich priemyselných objektov v priemyselnom areáli účastníka konania, pričom tieto objekty sú spojené s výrobou, ktorá zahŕňa emisie hluku, prachu a zvýšené riziko požiaru, čo si vyžaduje bezpečnostné odstupy a (iii) pôvodná stavba rodinného domu bola individuálnou stavbou so špecifickými odstupovými pravidlami, pričom pre bytový dom ako novú

stavbu s hromadným bývaním je však nutné aplikovať prísnejšie normy pre odstupové vzdialenosti, ktoré zabezpečujú ochranu okolitých stavieb a pozemkov.

Stavebný úrad vo svojom rozhodnutí zamietol námietku účastníka konania s odôvodnením, že odstupy navrhovanej stavby sú v súlade s pôvodným umiestnením rodinného domu, ktorý bol umiestnený na hranici pozemku. Stavebný úrad uviedol, že rozšírenie pôdorysu a zmena funkcie stavby nemajú zásadný vplyv na požiadavky týkajúce sa odstupových vzdialeností. **Toto odôvodnenie však ignoruje skutočnosť, že plánovaná stavba nie je prestavbou pôvodného rodinného domu, ale novostavbou s podstatne odlišným charakterom a využitím.**

Osobitne považujeme za dôležité podotknúť, že účastníci konania, ako vlastníci rodinných domov na Kvetnej ulici namietali, že plánovaná stavba nedodržiava požadované odstupy od susedných rodinných domov z dôvodu, že bytový dom svojou výškou, objemom a tesným umiestnením na pozemku významne zasahuje do práv vlastníkov susedných rodinných domov, najmä pokiaľ ide o zabezpečenie súkromia, dostatočného osvetlenia a celkovú kvalitu bývania.

Stavebný úrad tieto námietky zamietol s odôvodnením, že vyhláška 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, upravuje odstupové vzdialenosti iba pre rodinné domy a neobsahuje konkrétne ustanovenia pre odstupy od bytových domov. Toto rozhodnutie však neobstojí z hľadiska princípov územného plánovania ani ochrany práv účastníkov konania.

Podľa § 6 ods. 1 vyššie menovanej vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., musia byť vzájomné odstupy stavieb navrhované tak, aby spĺňali požiadavky na hygienické, bezpečnostné, urbanistické a architektonické podmienky, a aby nenarušovali kvalitu bývania. Vyhláška síce explicitne neupravuje konkrétne minimálne vzdialenosti pre bytové domy, ale požiadavka na zachovanie funkčnosti a kvality prostredia je aplikovateľná na všetky typy stavieb, vrátane bytových domov. Aj keď menovaná vyhláška osobitne neupravuje odstupové vzdialenosti pre bytové domy, je logické a právne obhájiteľné, že minimálne požiadavky pre odstupy stanovené pre rodinné domy by sa mali primerane uplatňovať aj na bytové domy. Bytové domy, vzhľadom na svoju veľkosť a intenzívnejší dopad na okolie, vyžadujú dokonca prísnejšie pravidlá na zabezpečenie ochrany práv vlastníkov susedných nehnuteľností.

Podľa Stavebného zákona je stavebný úrad povinný pri rozhodovaní dbať na zachovanie práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností. To zahŕňa aj ochranu ich súkromia, prístupu k dennému svetlu a celkovú kvalitu bývania. Navrhovaná stavba, ktorá nedodržiava dostatočné odstupy od rodinných domov, môže tieto práva závažne narušiť.

Stavebný úrad sa vo svojom rozhodnutí obmedzil na formálne konštatovanie, že vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. neupravuje odstupové hranice pre bytové domy, bez toho, aby sa zaoberal

vecným dopadom nedostatočných odstupov na susedné rodinné domy. Tento prístup ignoruje základné zásady územného plánovania a povinnosť úradov riadne posúdiť vplyvy novej výstavby na existujúce prostredie.

VII. Absencia hlukovej a environmentálnej štúdie

Účastník konania vo svojich námietkach zásadne upozorňoval na potrebu dôkladného posúdenia hlukových a environmentálnych dopadov na navrhovanú stavbu vzhľadom na existenciu priemyselného areálu v jeho vlastníctve, ktorý sa nachádza v bezprostrednej blízkosti navrhovanej stavby. Účastník konania zdôraznil, že v priemyselnom areáli prebieha výroba spojená s emisnými a hlukovými vplyvmi, ktoré sú nezlučiteľné s výstavbou bytového domu v jeho tesnej blízkosti. Napriek predloženým dôkazom stavebný úrad túto zásadnú námietku ignoroval a vo svojom Rozhodnutí sa s ňou adekvátne nevysporiadal.

Považujeme za dôležité opätovne poukázať na skutočnosť, že priemyselný areál (i) sa nachádza v bezprostrednej blízkosti navrhovanej stavby a areál je využívaný na výrobnú činnosť, ktorá je sprevádzaná hlukom, emisiami a ďalšími environmentálnymi dopadmi, (ii) bytový dom, ako obytná stavba, si vyžaduje splnenie minimálnych hygienických podmienok vrátane ochrany pred nadmerným hlukom a znečistením ovzdušia a výstavba v tesnej blízkosti priemyselného areálu, ktorý generuje hluk a emisie, je nezlučiteľná so zabezpečením kvality bývania pre budúcich obyvateľov bytového domu, (iii) účastník konania predložil dôkazy, ktoré jednoznačne preukazujú, že priemyselná činnosť v areáli prebieha a tieto dôkazy zahŕňajú dokumentáciu o výrobnej prevádzke vrátane potvrdenia hlukových a environmentálnych dopadoch.

Stavebný úrad zamietol túto námietku s odkazom na neaktuálne stanovisko Útvaru architekta zo dňa 6. marca 2018 (č. 2.4.4-4238-2018/118221), podľa ktorého neboli identifikované žiadne závažné prekážky pre výstavbu z hľadiska hlukových a environmentálnych podmienok. Toto stanovisko, staré viac ako päť rokov, bolo použité ako hlavný argument na zamietnutie námietok účastníka konania, bez ohľadu na to, že od jeho vydania mohlo dôjsť k výrazným zmenám v charaktere a intenzite výroby v priemyselnom areáli. V stanovisku Útvaru architekta sa uvádzajú nepravdivé a ničím nepodložené tvrdenia o neexistencii výroby nábytku v priemyselnom areáli účastníka.

Použitie takéhoto zastaraného a nesprávneho stanoviska je absolútne irelevantné a nezohľadňuje aktuálny stav lokality. Stavebný úrad sa ďalej vôbec nevysporiadal s listinnými dôkazmi predloženými účastníkom konania, ktoré preukazujú aktívnu výrobu v priemyselnom areáli a jej negatívne dopady na navrhovanú stavbu. Účastník stavebnému úradu označil celý rad priemyselných prevádzok v areáli a ich existenciu doložil zmluvami o nájme nebytových priestorov.

Stavebný úrad sa s predloženými listinnými dôkazmi nijako nevysporiadal. Záver stavebného úradu o neexistencii priemyselnej výroby v areáli účastníka je v rozpore s obsahom spisu. Poukaz na právne irelevantné, neaktuálne a vecne nesprávne stanovisko útvaru architekta neobstojí. Stavebný úrad bol

povinný náležite zistiť skutočný stav veci a preveriť miestne podmienky na mieste. Záver stavebného úradu je svojvoľný.

Rozhodnutie stavebného úradu takto absolútne ignoruje aktuálny stav v lokalite a dôkazy predložené účastníkom konania, ktoré sú súčasťou spisu. Ignorovanie dôkazov účastníka konania je vážnym procesným pochybením, ktoré znemožňuje zodpovedné posúdenie dopadov plánovanej stavby na prostredie. Použitie stanoviska z roku 2018, ktoré nezohľadňuje aktuálny stav výroby v priemyselnom areáli, je neprijateľné a nezodpovedá požiadavkám na preskúmateľnosť rozhodnutia.

VIII. Vada doručovania rozhodnutia

Územné rozhodnutie bolo zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli s anotáciou „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“. Takáto anotácia je príliš všeobecná a znemožňuje vyhľadávanie na úradnej tabuli.

Na centrálnej úradnej elektronickej tabuli sa **napadnuté rozhodnutie objavilo opakovane 20.12.2026** so spätným dátumom zverejnenia **16.12.2024**. Rozhodnutie nebolo nepretržite zverejnené v pôvodnom znení 15 dní.

IX. Záver

Na základe uvedených skutočností považujeme Rozhodnutie stavebného úradu o umiestnení stavby za nezákonné, vecne nesprávne a neudržateľné. Konanie stavebného úradu vykazuje závažné procesné i vecné pochybenia, ktoré zásadne ovplyvňujú jeho zákonnosť a správnosť.

Predovšetkým poukazujeme na to, že stavebný úrad sa nedostatočne a nepresvedčivo vyporiadal s námietkami účastníkov konania, konkrétne s podrobnými pripomienkami spoločnosti HiProTec spol. s r.o. Námietky, ktoré boli riadne zahrnuté do správneho spisu, neboli zohľadnené v potrebnej miere, čím stavebný úrad porušil základné zásady správneho konania, najmä zásadu materiálnej pravdy a zásadu rovnosti účastníkov. Odôvodnenie Rozhodnutia je povrchné, nepresvedčivé a ignoruje závažné argumenty, čím vzbudzuje pochybnosti o jeho objektívnosti.

Rozhodnutie zároveň vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu. Stavebný úrad sa nezaoberal zásadnými otázkami, ako je nesúlad stavby s charakterom lokality, nedodržanie odstupových vzdialeností a absencia kľúčových odborných štúdií. Dopravná, svetlotechnická, environmentálna a hluková štúdiá, ktoré by objektívne posúdili dopady stavby na dopravnú infraštruktúru, kvalitu osvetlenia, ovzdušia a hlukové podmienky v danej lokalite, neboli vypracované

ani zohľadnené. Tieto nedostatky vedú k závažným pochybnostiam o možnosti reálneho a dlhodobého zabezpečenia kvality bývania v lokalite.

Navyše, nesprávna účelová klasifikácia stavby ako „prestavby a nadstavby“ namiesto novostavby predstavuje zásadné pochybenie. Tento nesprávny postup stavebného úradu vedie k aplikácii nesprávnych technických noriem a k nesprávnemu posúdeniu projektu, čím bola narušená transparentnosť a zákonnosť celého procesu.

Taktiež upozorňujeme na zásadný rozpor stavby s charakterom okolia. Navrhovaná stavba, ktorá predstavuje trojpodlažný bytový dom s 15 bytovými jednotkami, zásadne mení urbanistický a architektonický charakter lokality, ktorý je tvorený prevažne nízkopodlažnou individuálnou výstavbou. Tento rozpor nebol stavebným úradom dostatočne posúdený, a jeho ignorovanie má závažné dopady na právnu a vecnú správnosť rozhodnutia.

Zanedbanie verejného záujmu je ďalším závažným pochybením. Stavebný úrad nevykonal potrebné posúdenia a nezabezpečil ochranu kvality života existujúcich obyvateľov ani budúcich užívateľov stavby. Týmto postupom došlo k ohrozeniu funkčnosti a harmónie prostredia v dotknutej lokalite, čo je v priamom rozpore s princípmi zodpovedného územného plánovania.

X. Návrh na rozhodnutie

Na základe uvedených skutočností týmto navrhujeme, aby odvolací orgán po náležitom zistení stavu veci napadnuté Rozhodnutie o umiestnení stavby „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“, na pozemku CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na sieť technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, katastrálne územie Prievidza, č. j.: MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 zo dňa 16.12.2024 zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie.

S úctou

HiProTec spol. s r.o., účastník konania

v zastúpení

Advokátska kancelária Michal Maťaš, s.r.o.

Mgr. Michal Maťaš, advokát a konateľ

06

Zástupcovia obyvateľov Kvetnej ulice v Prievidzi, **Jozef Pikna, Kvetná ul.15 a Valéria Začková, Kvetná ul. 17, Prievidza.**

MESTO PRIEVIDZA

Stavebný úrad

Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

V Prievidzi 7. 1. 2025

Vec: Odvolanie proti **rozhodnutiu o umiestnení stavby**

vydaného pod číslom MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 dňa 16.12.2024

Stavba : Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom

pozemok: CKN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na siete technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc.č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc.č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc.č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc.č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410.
katastrálne územie: Prievidza

Týmto žiadame, aby odvolanie bolo postúpené na

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, Brnianska 2038/1, 911 01 Trenčín,

Dôvody sú súčasťou prílohy odvolania.

Prílohy : *účet* - 2 listy
foto - 2 listy

Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby

č. MsÚ PD/ 2.4.2 – 1933 - 2024/ 100977 zo dňa 16.12.2024

Podpísaní obyvatelia Kvetnej ulice v Prievidzi dôrazne namietame voči rozhodnutiu o umiestnení stavby trojpodlažného bytového domu v prostredí stabilizovaného územia zástavby rodinných domov ÚPC 1-2, ktorá podľa platného ÚP mesta PD uvádza málopodlažnú zástavbu ako **výnimočne prípustnú**, teda by mala byť povolená iba v prípade verejného záujmu, čo v danej situácii nie je preukázané. Ide výlučne o investičný zámer, zisk a možnosť vytvorenia automobilového dopravného prístupu na susedné parcely firmy.

Poukazovať na snahu uspokojiť dopyt obyvateľov po nájomných bytoch nie je argumentom, pretože počet obyvateľov PD neustále klesá, pričom nejde iba o úmrtnosť, ale aj o odchod, keď sa ročne z Prievidze odsťahuje približne 900 obyvateľov (v roku 2023 to bolo 930 obyvateľov, číslo za rok 2024 ešte nebolo zverejnené). Momentálne je v Prievidzi voľných bytov viac než dosť, súčasná ponuka je toho dôkazom. Samotné mesto PD malo k 31.12.2023 voľných 67 nájomných bytov, k 31.12.2024 je to 79 bytov. Okrem toho v Prievidzi nastal akýsi boom výstavby viacpodlažných BD, často na miestach, kde doslova ničia súkromie obyvateľov existujúcich RD v susedstve – pýtame sa, ako útvár architekta môže pripustiť takéto hrubé porušovanie stavebného zákona.

Všetky naše námietky boli zamietnuté bez ohľadu na ich opodstatnenosť. Trváme na tom, že schválenie zámeru postavenia daného BD s cestnou komunikáciou a parkoviskom na Kvetnej ulici útvárom architekta mesta nie je v súlade s ÚPM PD v aktuálnom znení a rovnako odobrenie umiestniť takúto rozsiahlu stavbu na veľkostne a rozmerovými pomermi nevyhovujúcu parcelu, navyše na hraniciach susediacich pozemkov považujeme za protizákonné. Stavebný zákon §39a rozhodnutie o umiestnení stavby (2) **b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, 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,**

Vytýkať namietajúcim, že sa nezúčastnili na miestnom zisťovaní, či nepreukázali, že plánovaná budova na hranici pozemku bude zatieňovať ich záhradu je zarážajúce.

Miestne zisťovanie reálne nebolo umožnené, vchodovú bráničku síce zamestnanec firmy odomkol, ale bola zatarasená a nedala sa dostatočne otvoriť tak, aby sa cez ňu mohlo prejsť a prípadne si preveriť, že záhrada v susedstve existuje.

Na stretnutí sa nezúčastnil ani jeden zamestnanec útvaru architekta mesta či CSO, aby odpovedali na otázky a pripomienky zúčastnených, čo je škoda, lebo mohli vidieť stav vozovky, ktorá je naozaj v dezolátnom stave a nie je vôbec spôsobilá na ďalšie zvýšenie dopravného zaťaženia, na čo sme viacerí upozorňovali. Zák. č.71/1967 Zb. Zákon o správnom konaní §33(1).

Možno by si boli všimli i to, že na cca 50 metroch končiacich pri parcele C 2410 je 4+5 vstupov (okrem vstupu na parc. C 2410) pre autá na pozemky. Navrhovateľovi to samozrejme nevadí, on bude na „hlavnej“, pretože uskutočnením plánovanej stavby by sa predĺžila Kvetná ulica.

O nevyhovujúcej kanalizácii a ďalších nezrovnalostiach či nesúlade so zákonmi sme písali v našich pripomienkach tiež bezúspešne, nebudeme ich opakovať. Chceme však podotknúť, že súhlasíme so

ymi námietkami, ktoré uvádza vo svojom odvolaní PhDr. Aurelia Mokrú ako bezprostredná účastníčka konania.

Máme tiež námietky k (ne)zverejneniu informácie o začatí územného konania – dozvedeli sme sa o ňom náhodne až 04. 03. 2024 z odpovede na našu petíciu proti zamýšľanej stavbe. Pritom podľa stavebného zákona § 35(2) kópiu žiadosti o začatí územného konania bez príloh zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia konania až do jeho právoplatného ukončenia.

	Meno a priezvisko	Ulica č. domu	Mesto/obec	Vlastnoručný odpis
1.	Rudolf Šemrinec	Kvetná 82/3	Prievidza	Purina k.
2.	Juraj Daško	Kvetná 83/5	Prievidza	
3.	Igor Mančík	Kvetná 84/7	Prievidza	
4.	Milan Rybanský	Kvetná 85/9	Prievidza	
5.	Martin Balogh	Kvetná 86/11	Prievidza	Balogh
6.	Viera Pánisová st.	Kvetná 87/13	Prievidza	Pánisová
7.	Jozef Pikna	Kvetná 953/15	Prievidza	
8.	Jozef Zaťko	Kvetná 89/17	Prievidza	Zaťko
9.	Lucia Papšová, MUDr	Kvetná 853/19	Prievidza	
10.	Ján Mokrý Ing.	Kvetná 955/21	Prievidza	Ján Mokrý
11.	Anton Hrubý Ing.	Kvetná 962/22	Prievidza	
12.	Ján Ďuračka, Ing	Kvetná 960/20	Prievidza	
13.	Peter Kašša	Kvetná 74/18	Prievidza	
14.	Ľudovít Batora	Kvetná 73/16	Prievidza	Bator
15.	Ing. arch. Denisa Bátorová	Kvetná 72/14	Prievidza	
16.	Jozef Hrbáček	Kvetná 71/12	Prievidza	
17.				

Dátum: 14. 4. 2025

.....
Jozef Pikna

.....
Valéria Zaťková

PhDr. Aurelia Mokra, Kvetná ul. 955/21, 97101 Prievidza

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR
Regionálny rad pre územné plánovanie
a výstavbu Trenin
Brnianska 2038/1
911 01 TRENIN

Prievidza 12 .01. 2025

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnen stavby

vydanému pod isлом Msú PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 dňa 16.12.2024

Stavba : Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytov dom

pozemok: C KN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na siete technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc. . C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc. . C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dadova kanalizácia - parc. . C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc. . C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc. . C KN 2403/6, 2409/1 a 2410.

katastrálne územie: Prievidza

pre navrhovateľa: EW Distribution s.r.o. (IČO: 47 402 598)

adresa: Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava

Odvolávame sa voči vydaniu kladného územného rozhodnutia o umiestnen stavby „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytov dom.“

V skutočnosti nejde o prestavbu a nadstavbu RD, ale o odstránenie stavby RD o rozlohe cca 5x8 m, dalej hospodárskej budovy s garážou (cca 11 x 6m + v zúženej časti 4 x 2 m) a prepojenie takto získaných plôch na výstavbu viacpodlažného bytového domu prostredníctvom v sucasnosti volnho, nezastavaného priestoru medzi nimi (cca 6 x 6 m).

Ide teda o **novostavbu** vo všetkých ukazovateľoch, vrátane rekonštrukcie prípojok vody, kanalizácie i elektriny - budú nahraden novými, resp. aj premiestnen, plyn nebol zaveden. Pritom **nárast zastavanej plochy na bývanie z pôvodných 120m²- RD** (resp. cca 196 m² spolu s hosp. budovou uvedenou v katastri nehnuteľnosti ako garáž) **bude na 348 m² -BD**, čo však neoprávňuje navrhovateľa stavať na hranici susedných pozemkov. Práve naopak, je to hrub nedodržiavanie stavebného zákona v znení doplnkov a porušovanie všetkých morlnch zásad občianskeho spolunaivania.

Súčasťou riešenia projektovej dokumentácie je aj návrh areálovej komunikácie, odstavných státí, spevnených plôch a chodníkov – ďalšie zastavané plochy. Na základe doplňujúceho jednanie (2.10.2024) podmieneného ústnym pojednávaním s miestnym zisťovaním (30.7.2024) sa zrazu objavila projektantom dovtedy vehementne odmietaná možnosť navrhnutia užšej cestnej komunikácie tvrdením, že to nepovolila hasiči. (Teraz je v projekte cesta zúžená v jej časti vedúcej popri parcele C KN 2408/2). Cit. „ Z dôvodu oprávnenej námietky účastníčky konania PhDr. Aurélie Mokrej a na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu bola vykonaná čiastočná zmena projektovej dokumentácie, a to v časti - Vnútroareálove komunikácie, kde došlo k zmene šírky komunikácie z pôvodných 5m na 3,65 m, s odstupom od hranice pozemku 3,65 m (v zmysle STN Budovy na bývanie).“ (Pozn.: Odstup cesty od hranice pozemku podľa prílohy územného rozhodnutia nie je 3,65 m.) Otázne je tiež, či sa aj k tomuto, čiastočne zmenenému projektu, vyjadrilo kladne OR HaZZ – v rozhodnutí je iba, že zaujali stanovisko, ale nevieme kedy, teda či to bolo aj k zmene parametrov cesty.

Z uvedeného vyplýva, že zastavaná plocha (BD + cesta) zaberá takmer celú šírku pozemku, teda v zmysle zákona pri dodržaní odstupu od hraníc susedného pozemku sa na danú parcelu nezmestí. **Pozemok nie je spôsobilý pre navrhovanú stavbu.** Vyhláška MŽP SR č.532 /2002 Z. z. § 5(1) “ Pozemok určený na zastavanie musí svojimi vlastnosťami, predovšetkým polohou, tvarom, veľkosťou a základovými pomermi, umožňovať uskutočnenie navrhovanej stavby a jej bezpečné užívanie.“

Obdobne je to aj s výškou stavby - RD s klasickou šikmou strechou je vysoký cca 6 m v najvyššom bode, hosp.budova (garáž) v najvyššom bode s atikou 3,4 m, s miernym sklonom strechy na SV, kde má budova výšku cca 2,6 m . Plánovaný trojpodlažný BD má mať podľa údajov projektanta v Správe k projektovej dokumentácii z okt. 2023 po atiku 10,835 m, v územnom rozhodnutí sa výška uvádza „v najvyššom bode“. Pri hodnotení výšky BD vo vzťahu k vzdialenosti od susednej stavby však treba brať do úvahy aj fakt, že na streche bude umiestnených 6 vákuových trubicových kolektorov, teda dôjde k ďalšiemu celkovému navýšeniu budovy (odhadom na konečných cca 12-12,5m, ak nie viac).

Vzdialenosť BD je podľa projektovej dokumentácie 8,50 m od hranice parcely C KN 2408/2 (9,50m od RD), teda nespĺňa ani predpísanú STN 734301- Bytové budovy, odsek 6, časť 6.2 Urbanisticko –architektonické požiadavky, bod 6.2.2. -“ Ak sú v niektorej z protiľahlých častí stien susedných bytových budov okná obytných miestností, nesmie byť odstup bytových domov menší ako výška vyššej steny.“

V Rozhodnutí o umiestnení stavby sa k odstupovým vzdialenostiam (str.30 a 31) píše , že Vyhláška MŽP SR č.532/2002 Z. z., na ktorú sme sa odvolávali, upravuje odstupové hranice pre rodinné domy, „ odstupové hranice od bytových domov nie sú vyhláškou upravené“. Toto je jeden z dôkazov, že forsírovať za každú cenu stavbu takéhoto BD na pozemku, kam nepatrí, je absurdné. Ani tvorcovia stavebných zákonov, vyhlášok a STN nepripúšťajú možnosť, že by niekto chcel stavať viacpodlažný bytový dom s 15 bytovými jednotkami v tesnej blízkosti rodinného domu. Navyše na parcele, ktorá je

rozmerovo, tvarovo i umiestnením v stabilizovanom území zástavby rodinných domov pre navrhovanú stavbu trojpodlažného bytového domu absolútne nevyhovujúca .

V rámci našich pripomienok sme viackrát žiadali aj o svetlo-technický posudok , pretože navrhovaná stavba bytového domu svojou výškou i šírkou bude tvoriť trvalú tieniacu prekážku vo vzťahu k obytným miestnostiam nášho rodinného domu smerovaných k plánovanému BD - – bez konkrétnej odozvy , pričom takýto posudok je v územných konaniach pri bytových domoch predpokladanou samozrejmosťou – má byť súčasťou predloženej dokumentácie . Zrejme si budeme musieť daný posudok zaobstaráť sami s požadovaním finančnej náhrady za jeho vypracovanie. Navyše, v náprotivnej strane BD by malo byť cca 15 okien (resp. balkónov)z obytných miestností, takže naše súkromie bude naozaj narušené, keďže iba 9,5m vzdialenosť od nášho domu s oknami obytných miestností orientovanými smerom na priečelie plánovanej budovy umožňuje pohľad takpovediac „ do taniera“. (Ďalší rozpor s existujúcou legislatívou a STN).

Umiestnenie kontajnerov na odpad neďaleko našich okien tiež nespĺňa predpísanú vzdialenosť a predznačuje obťažovanie zápachom najmä v letných mesiacoch – zmesový odpad z 15 bytových jednotiek, s predpokladom cca 30 obyvateľov je obrovský nárast oproti odpadu z 1 či 2 domácností - cca 5 obyvateľov RD. Projektant vo svojej reakcii na námietky účastníkov konania uviedol, že kontajnery budú umiestnené na severnej strane. Pochybujeme, najmä keď v prílohe územného rozhodnutia – umiestnenie stavby - sú stojiská kontajnerov zakreslené na pôvodnom mieste (JV).

K územno-plánovacej informácii, o ktorej sa zmieňuje útvar architekta mesta :

Dňa 23. 02. 2023 na Útvare architekta mesta PD mi bolo povedané, že na parcelách C KN 2409/1, 2409/2 a 2410 je možná iba stavba RD, je to stabilizované územie so zástavbou RD, teoreticky by bola možná stavba administratívnej budovy na parcele C KN 2410 so vstupom zo Staničnej ulice na úrovni budovy na susednej parcele C KN 2407 (súp.č.7) tiež patriacej EW Distribution s.r.o. Odporučili mi podať žiadosť o územno-plánovacu informáciu, čo som hneď urobila. Po troch týždňoch som dostala odpoveď s dátumom 13. 03. 2023, obsahujúcu všeobecné informácie z územného plánu , kde sme sa dozvedeli o možnosti bývania v málopodlažnej zástavbe ako **výnimočne prípustnej**. Náhla zmena názoru Útvary architekta mesta nás, samozrejme, prekvapila.

Následne 20. 03. 2023 už mal investor od Útvary architekta mesta vyjadrenie cit.: „Keďže pre túto ÚPC územný plán mesta nedefinuje podrobnejšie zastavovacie podmienky, resp. záväzné regulatívy týkajúce sa indexu zastavanej plochy a zelene, ani výšky nadzemných podlaží, na základe odborného posúdenia predloženého investičného zámeru z hľadiska územno-plánovacej dokumentácie konštatujeme, že **funkčné využitie predloženého investičného zámeru je v súlade s platným ÚPN M Prievidza**.

Poznámka : Podľa tab.č.1 Funkčná a priestorová regulácia – bývanie (ÚPN M PD, ZaD č.10, diel „B“ tabuľková príloha) v UO Žabník- Výstrkov sú navrhované zmeny v FPB 1-1-1 (zmena funkčného využitia) a v FPB 1-4-2 (nová lokalita) .Tu sú údaje týkajúce sa jednotlivých UO v poradí číslo UO, názov urbanistického obvodu PDA, číslo UPC, číslo

FPB, etapa-obdobie, informácia o tom, či ide o novú lokalitu, zmenu funkčného využitia alebo intenzifikáciu, ďalej výmeru FPB, typ výstavby – IBV,HBV, výmeru pre každú z nich, regulatívy v % podiele – zastavaná plocha, technické zázemie, zeleň, podlažnosť, priemerný podiel zastavanej plochy v %, v m², priemerná podlažná plocha, obložnosť, počet obyv./ha, počet obyvateľov v danom FPB i počet bytových jednotiek (subpozn. : pre FPB 1-1-1 na ploche 0,50 ha je návrh 32b.j., tu chce investor postaviť 15.b.j.)

ÚPC 1-2 teda zostáva ako stabilizované územie so zástavbou rodinných domov. Rovnako v ďalších Zmenách a doplnkoch ÚPN M Prievidza č.11 -15 je vo všetkých regulatívoch záväznej textovej časti pri ÚPC 1 – 2 uvedené „Bez zmien“ – takže pre ÚPC 1 -2 zostávajú v platnosti regulatívy ako uvádzame v tejto poznámke(ZaD č. 10).

Výnimka je odchýlka od normy, od platného pravidla , výnimočný je podľa Slovníka slovenského jazyka ten, ktorý sa javí ako výnimka. Prípustný - ktorý možno pripustiť, dovoliť. Spojenie výnimočne prípustný teda implicitne zahŕňa , že pri rozhodovaní o povolení, v našom prípade 3-podlažnej bytovky v zástavbe rodinných domov, má architekt dôsledne preskúmať dôvody pre udelenie výnimky, všetky pre a proti danej stavby, či bude prínosom pre danú lokalitu alebo opačne, znehodnotí ju. Výnimka nie je samozrejmosťou, lebo by už nebola výnimkou, ale pravidlom.

Žiaľ, nie sme presvedčení o takomto konaní , vlastníci rodinných domov a záhrad na Kvetnej ulici i v susedstve parcel investora – protest všetkých obyvateľov Kvetnej ulice (s výnimkou manželov Alberta a Alexandry Sobotových), petícia i námietky majiteľov pozemkov zo SV i SZ strany , potvrdzujú, že nejde o všeobecný záujem, ale naopak, o NESÚHLAS.

Je zvláštne, že jedna stavba, ktorá úplne rozvráti architektonický vzhľad ulice , zníži hodnotu existujúcich nehnuteľností a hrubým spôsobom naruší súkromie a pohodu bývania súčasných obyvateľov RD, spôsobí problémy s nárastom množstva splaškového odpadu do uložení a kapacitne nedostatočnej kanalizácie , ako aj problémy v doprave, má dostať VÝNIMKU a bezprecedentným spôsobom sú odsúvaní obyvatelia Kvetnej ulice i susedia zo SV a SZ strany .

Rovnako zaujímavý a nepochopiteľný je aj fakt, že kým v odpovedi na námietky účastníka č.13 architekt mesta uvádza , cit.:

„vo **FPB 1-1-1** , ktorý je definovaný ako zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou – s návrhom zmeny funkčného využitia a prestavby areálu Tatranábytkárne a taktiež podľa regulatívov ÚPN je umiestnenie **zariadení priemyselnej výroby a skladov v tejto lokalite neprípustné**“ (koniec citátu), y ÚPC 1-2 , kde podľa regulatívov funkčno – priestorových celkov ide o stabilizované obytné územie - prevažná časť územia ÚPC, plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia s návrhom využitia pre individuálnu bytovú výstavbu formou rodinných domov na daný regulatív „zabudli“ a povolili stavbu skladu (!?) ktorá v r. 2022 vyrástla na parcelách firmy E-W Distribution s. r. o. susediacich s parc. C KN č. 2410, teda na parcelách investora zamýšľaného viacpodlažného bytového domu.

Na str. 29 územného rozhodnutia sa píše, cit.“ Dňa 28.10.2024 boli v zákonnej lehote doručené námietky k doplňujúcemu územnému prejednaniu od účastníčky konania PhDr. Aurelie Mokrej, obsahovo totožné s námietkami zo dňa **23.07. 2024 a 26.07.2024** “ -- sú to dátumy nahliadnutia do projektovej dokumentácie, kedy som podpísala protokol o prevzatí fotokópií z administratívneho spisu, ale nie o zápise námietok.

Pripúšťame, že naše námietky z 25.10.2024 (doručené 28.10.2024) sa môžu javiť ako obsahovo totožné s námietkami z 25.07.2024 (doručené 29.07.2024), veď rovnako vyjadrujú nesúhlas s postojom Útvary architekta mesta PD schvaľujúcim investičný zámer navrhovateľa, ale máme za to, že sú viac podložené konkrétnymi odkazmi na ÚPN M PD kvôli obhajobe nášho názoru, že prerokovaný investičný zámer nie je v súlade s ÚPN M Prievidza..

Opakujeme, že **Kvetná ulica je podľa záväznej textovej časti „B“, rovnako i podľa grafickej časti (výkresy č. 2 – Priestorové a funkčné využitie územia, č. 3 – Verejné dopravné vybavenie a č. 9 – Schéma VPS) ÚPN M PD v znení jeho Z a D č. 1 až 15 v ÚPC 1-2 definovaná ako cit.: „ stabilizované územie s určeným funkčným využitím pre obytné územie s návrhom využitia pre individuálnu bytovú výstavbu formou rodinných domov (v zmysle vyhlášky č.55/2001, § 12, odseku 9 a 10)“ , pričom podľa tejto vyhlášky sa pri územnom a kapacitnom usporiadaní vychádza aj z druhu stavieb na bývanie, ich výškového usporiadania , z požiadaviek na vytváranie tichých priestorov , musí zodpovedať charakteru okolitej zástavby a zabezpečovať zdravé bývanie.**

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.“

Tieto zásady nie sú v navrhovanom stavebnom zámere „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“ rešpektované , teda nie sú splnené podmienky v zmysle zákona. Navyše, **stavebný zákon nepripúšťa možnosť prestavby či nadstavby rodinného domu na bytový dom.**

Ďalej sa v ÚPN M PD uvádza, cit., **S výnimočne prípustným umiestnením málopodlažnej zástavby sa počíta v južnej časti ÚPC 1 - 2 (v zmysle vyhlášky č. 55 / 2001, § 12, odseku 11) – s návrhom postupnej zmeny zástavby IBV pozdĺž ulice T. Vansovej, ktorá je vo vzťahu k širšiemu centru mesta určujúca.**

Funkčné využitie zástavby sa tu navrhuje so zachovaním obytnej funkcie vo vyšších podlažiach vrátane funkcie administratívy, v rámci parteru funkcia vybavenosti služieb a maloobchodu.“ - (Teda postupná zmena na zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou.)

Pokiaľ ide o ďalší regulatív - „nenásilná“ intenzifikácia - podľa ÚPN neznamenaá bezhlavé povolenie výstavby nových bytových domov ako sa nám javí z terajšieho územného konania , ale podľa bodu 8. 2. Regulatívy bývania treba napr. znížiť rozsah

odpadu bytového fondu , prinavrátiť byty využívané na nebytové účely do trvale obývaného fondu , analyzovať príčiny a dôvody neobývaných bytov a prijať opatrenia na podporu a prinavrátanie ich obytnej funkcie a obývanosti .

Navrhované riešenie investičného zámeru „ Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“ vyžaduje predĺženie verejne prístupnej cestnej komunikácie , miestnej cesty, ktoré nie je riešené v platnej územno -plánovacej dokumentácii v záväznej časti týkajúcej sa dopravného zázemia. **Nie je ani na jednom zo záväzných grafických výkresov – č. 2 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, č. 3 – Verejné dopravné vybavenie, č. 9 – Schéma VPS, čo sa vyžaduje v zmysle zákona** . To, že plánovaná cesta je v projektovej dokumentácii označovaná ako účelová (areálová, či vnútroareálová) nemení nič na skutočnosti , že v zmysle cestného zákona musí byť verejne prístupná .

Z uvedeného dôvodu nie je v súlade so schválenou Územno-plánovacou dokumentáciou mesta Prievidza v znení zmien a doplnkov č. 1 - 15 .

V prípade umiestnenia takejto cestnej komunikácie je nutné dodržať odstupovú vzdialenosť v zmysle § 6 ods.6 vyhlášky č. 532/ 2002 Z. z. Aj pri súčasnom návrhu riešenia daného problému zúžením cesty a deklarovaniu vzdialenosti cestnej komunikácie v zmysle zákona, **požadujeme podľa bodu 12.3.1. záväznej časti územno-plánovacej dokumentácie mesta odborný posudok , komplexné vyhodnotenie existujúcej miestnej cesty vrátane plánovanej účelovej cesty z hľadiska negatívnych účinkov z dopravy, zvýšenia jej hustoty, posúdenie vplyvu na životné prostredie – ovzdušie , hluk, vibrácie ... ako aj z hľadiska bezpečnosti .**

Týka sa to najmä miesta výstupu plánovanej cesty z parcely C KN č. 2410 na Kvetnú ulicu (parc.C KN č. 2403/6), kde sme v pripomienkach navrhovali predĺženie zúženej časti účelovej cesty smerom na východ, aby sa predišlo vybiehaniu áut na chodník pre chodcov (súčasť miestnej komunikácie) končiaci na hranici parcely C KN č. 2410 a možnému poškodeniu plynomerného zariadenia umiestneného v rohu susediacej parcely C KN č. 2408/2 k. ú. Prievidza.

Upozorňujeme aj na skutočnosť, že na Kvetnú ulicu je z pozemkov rodinných domov (nepočítame pozemok investora) 23 výjazdov pre autá. Keďže ide o úzku vozovku (5m) a výjazdy sú tiež pomerne úzke (autá musia zvládnuť 90° uhol, čo sa v niektorých prípadoch nedá absolvovať bez cúvania), treba predpokladať, že bude dochádzať ku kolíziám. Neúmerný nárast počtu prechádzajúcich vozidiel bude viesť k spomaľovaniu až zastavovaniu premávky , lebo Kvetná ulica sa napája (pravom uhle, neprehľadná križovatka) na Krátku ulicu ako spojnicu parkoviska pri autobusovej a železničnej stanici so Športovou ulicou a následne s Ul. T. Vansovej, napájajúcou sa na cestu 1.triedy č. 64 . **Táto lokalita bola od nepamäti zasiahnutá zvýšenou dopravou , tak je tomu aj teraz. Je to problém, ktorý sa netýka už iba obyvateľov Kvetnej ulice, ale zaťažuje celé okolie a vlastne všetkých, ktorí prichádzajú a odchádzajú na železničnú či autobusovú stanicu, čo je potrebné riešiť, aby sa daný stav , keď už nie je možné ho zlepšiť, nezhoršoval d'alším navýšením frekvencie dopravy.**

Znovu upozorňujeme aj na fakt, že súčasné obmedzenie užívania plánovanej účelovej cesty len na prístup na parc. reg. C KN č. 2409/1, 2409/2 a 2410 rozhodnutím CSO z 20.09.2024 pod. č. 2.4.3-11797-2024/84100 v praxi nie je kontrolovateľné. Podsúvané označovanie účelovej cesty ako „vnútroareálová obslužná komunikácia“ vedie k podozreniu na prípravu budúceho zlegalizovania cestného prepojenia parciel C KN č. 2410 a C KN č. 2405/1, čo bolo pôvodným zámerom navrhovateľa a čo povedie k nadmernému zvýšeniu frekvencie a počtu osobných i dodávateľských áut (obyvatelia BD, zamestnanci firmy, zmluvná preprava, kuriérske autá...). Plánovaná cesta (i parkovisko) boli prvotným zámerom navrhovateľa na získanie ľahšieho prístupu do firmy - Staničná ulica patrí Železniciam SR, ktoré sa bránia nadmernej preprave a ťažkým nákladom ničiacim vozovku firmou EW Distribution (spol. s ručením obmedzeným alebo akciová spoločnosť? kto bude stavať a na komu patriacich pozemkoch?) je logistická distribučná firma, čo znamená veľký počet nákladných áut, kamiónov i kuriérskych áut. Svojím zameraním nemá miesto a opodstatnenie v zástavbe rodinných domov, v dopravne exponovanej oblasti autobusovej a železničnej stanice. Je na zváženie, či v súlade s ÚPN M PD nemá byť umiestnená v priemyselnej zóne, tak ako iné firmy podobného zamerania. Bytový dom je iba zámenkou, „pridanou hodnotou“ a príležitosťou ľahko vygenerovať zisk.

Zhrnutie najzávažnejších pripomienok proti rozhodnutiu o umiestnení stavby č. MsÚ PD / 2.4.2 – 1933 – 2024/100977 zo dňa 16. 12 2024, zverejneného na úradnej tabuli stavebného úradu a na CÚET zhodne 17. 12. 2024

- nejde o prestavbu a nadstavbu, ale o novostavbu – z pôvodného RD nezostane nič
- stavebný zákon nepripúšťa prestavbu a nadstavbu RD na BD – jednoznačne základy stavby jednopodlažného RD (tobôž zo začiatku 50.-tych rokov, keď vznikol prerobením staršej budovy slúžiacej železniciam ako budova s opravárenskými dielňami) nemôžu zodpovedať základom vyžadovaným pre 3-podlažný BD
- spájanie viacerých budov vrátane voľnej plochy medzi nimi nie je prípustné (s výnimkou priemyselných areálov)
- snaha o umiestnenie stavby na hraniciach pozemkov (bez nároku, bola by to novostavba teda musí byť vzdialenosť 2 m)
- odstupové vzdialenosti medzi budovami a následne:
 - obmedzenie súkromia obyvateľov existujúceho RD (pohľad z okien do okien) zo vzdialenosti 9,5m)
 - pozemok nespĺňa základné definície prieluky z architektonického ani stavebného hľadiska, nespĺňa preto ani výnimku uvádzanú v STN 73 4301, na ktorú sa odvoláva projektant stavby
 - navrhovaná stavba BD bude predstavovať trvalú tieniacu prekážku pre obytné miestnosti nášho RD orientované na priečelie budúcej stavby

- stavebník nepredložil svetlotechnický posudok a stavebný úrad sa námietkou ohľadom svetlotechniky ani nezaoberal a tento svetlotechnický posudok ani nežiadal

- rozmerovo a tvarovo nevyhovujúci pozemok pre daný zámer

- neadekvátne cestná komunikácia, ktorá naruší bezpečnosť cestnej premávky ...

To všetko sú porušenia stavebného zákona vrátane jeho dodatkov.

Viackrát sme žiadali , aby stavebník predložil **svetlotechnický posudok** aj s vplyvom na vedľajšie stavby, ktorý by mal byť súčasťou predkladanej dokumentácie – bez odozvy, rovnako aj **statický posudok**, ktorý bude vraj až súčasťou stavebného konania (NESKORO!) a rovnako sme žiadali aj o **bezpečnostný audit cestnej komunikácie** – plánovanej i existujúcej miestnej cesty, ktorá nebola dimenzovaná na terajší predpokladaný nárast dopravy. Ani jedna z týchto požiadaviek nebola splnená – alebo aj teraz príde konštatovanie, že nie sme voči stavebnému úradu v postavení , aby sme mohli niečo požadovať?

- stavba jednoznačne nie je v súlade s ÚPN M PD v znení zmien a doplnkov č.1 – 15. – podrobne rozvádzame v časti našej reakcie na vyjadrenie Útvaru architekta mesta PD

- k námietke o legálnosti ukladania výkopovej zeminy a stavebného odpadu stačí ? súhlas vlastníka pozemku, nie je tam vyjadrenie daného odboru OÚ ŽP

- pritom k námietke o možnom trvalom znehodnotení parcely C KN č. 2445 – záhrada natoľko, že sa nebude môcť využívať na určený účel chýba „relevantný dôkaz“.

- k námietke účastníka č. 13 – budovy skladov nie sú v tomto FPB 1-1-1 –rozvojové územie povolené, ale :

- v ÚPC 1-2, čo je stabilizované územie so zástavbou RD povolili stavbu skladu (!?)

- spomínané navezenie zeminy navýši terén v susedstve nášho pozemku , všetka zrážková voda bude klesať k nášmu domu a znehodnocovať ho vlhkosťou , čo sa už teraz prejavuje na múriku plota

- takéto navýšenie potrebujú aj kvôli gravitačnému spádu a bezproblémovému odvodu splaškovej kanalizácie do zbernej šachty na ceste , ale tam sa tok spomalí a bude spôsobovať ďalšie problémy ostatným RD (plytké osadenie kanalizácie)

- bezpečnosť cestnej premávky bude ohrozená , preto žiadame tiež o komplexné odborné vyhodnotenie existujúcej miestnej cesty vrátane dosahu plánovanej účelovej cesty najmä v bode jej napojenia na miestnu cestnú komunikáciu – Kvetnej ulice podľa bodu 12.3.1. platného územného plánu mesta Prievidza v znení ZaD č. 1-15 :

„Ochranné pásma pre novú obytnú výstavbu z hľadiska eliminácie negatívnych účinkov z dopravy sa stanovujú individuálne na základe vyhodnotenia intenzity zaťaženia, účelu a funkcií cestnej komunikácie výpočtom na základe modelového zaťaženia hlukom a vyhodnotením navrhovaných a použitých technických opatrení pre možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy na obytné objekty a obytné prostredie“

(žiadali sme už v námietkach z 25.10.2024)

Toľko stručné zhrnutie našich pripomienok, ako sme ich spomínali a dokladovali v našom odvolaní.

Je možné, že sme ich nezahrnuli všetky – napríklad ani otázku na právnu formu spoločnosti EW Distribution – s.r.o. ? a. s? - Oboje naraz nemôže byť, s kým teda rokuje stavebný úrad?

V každom prípade sme presvedčení, že nami uvádzané dôvody sú relevantné a máme právo na obhajobu .

Mrzí nás, že napriek našim viacnásobným požiadavkám o doručovanie informácií poštou sa našlo stále viac §§§ na odôvodnenie, že ani ako bezprostrední účastníci konania v tesnom susedstve pozemku zamýšľanej stavby nemáme na to nárok, ale ani jedna možnosť, napriek nášmu veku, ako úrad poľudštiť a jednoducho nás informovať v deň vyvesenia, že VV je zverejnená.

Zarážajúci bol aj termín zverejnenia územného rozhodnutia – tesne pred Vianocami - zahrňajúci z 15 dní zverejnenia 8 dní sviatkov či dní pracovného voľna (nehovoriac o tom, že sú to rodinné sviatky patriace rodine a nie pracovným záležitostiam okolo nežiadúcej stavby v susedstve) .

V januári 2023 bolo v hornej časti úvodnej stránky webovej domény ERGAprojekt s.r.o. logo „Všetko robíme tak, aby splňalo platné technické normy a predpisy“. Našťastie už tam nie je, lebo v súčasnosti, na základe vlastných skúseností , keď vidíme porušovanie základných zákonov a ustanovení, ich obchádzanie a vyčkávanie, či nájdeme ten správny predpis alebo normu, aby sme sa mohli brániť , musíme konštatovať, že neplatí.

Prílohy: 3

a. molár

.....

Ing. Ján Mokry, Kvetná ul. č. 955/21, Prievidza

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Trenčín
Brnianska 2038/1
911 01 TRENČÍN

Prievidza 15 .01. 2025

Vec: **Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby**

vydanému pod číslom MsÚ PD/ 2.4.2 -1933-2024/100977 dňa 16.12.2024

Stavba : Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom

pozemok: C KN 2409/1, 2409/2 a 2410, prípojky na siete technického vybavenia na pozemkoch vodovodná prípojka - parc. č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410, prípojka splaškovej kanalizácie - parc. č. C KN 2403/6, 2409/2 a 2410, dažďová kanalizácia - parc. č. C KN 2409/2 a 2410, NN elektrická prípojka- parc. č. C KN 2441/5 (E KN 3615/3) a 2410 a plynová prípojka- parc. č. C KN 2403/6, 2409/1 a 2410.

katastrálne územie: Prievidza

pre navrhovateľa: EW Distribution s.r.o. (IČO: 47 402 598)

adresa: Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava

Odvolávame sa voči vydaniu kladného územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom.“

V skutočnosti nejde o prestavbu a nadstavbu RD, ale o odstránenie stavby RD o rozlohe cca 5x8 m, ďalej hospodárskej budovy s garážou (cca 1 x 6m + v zúženej časti 4 x 2 m) a prepojenie takto získaných plôch na výstavbu viacpodlažného bytového domu prostredníctvom v súčasnosti voľného, nezastavaného priestoru medzi nimi (cca 6 x 6 m).

Ide teda o **novostavbu** vo všetkých ukazovateľoch, vrátane rekonštrukcie prípojok vody, kanalizácie i elektriny - budú nahradené novými, resp. aj premiestnené, plyn nebol zavedený. Pritom **nárast zastavanej plochy na bývanie z pôvodných 120m²- RD (resp. cca 196 m² spolu s hosp. budovou uvedenou v katastri nehnuteľností ako garáž) bude na 348 m² -BD**, čo však neoprávňuje navrhovateľa stavať na hranici susedných pozemkov. Práve naopak, je to hrubé nedodržovanie stavebného zákona v znení doplnkov a porušovanie všetkých morálnych zásad občianskeho spolunažívania.

Súčasťou riešenia projektovej dokumentácie je aj návrh areálovej komunikácie, odstavných státí, spevnených plôch a chodníkov – ďalšie zastavané plochy. Na základe doplňujúceho jednania (2.10.2024) podmieneného ústnym pojednávaním s miestnym zisťovaním (30.7.2024) sa zrazu objavila projektantom dovtedy vehementne odmietaná možnosť navrhnutia užšej cestnej komunikácie tvrdením, že to nepovolila hasiči. (Teraz je v projekte cesta zúžená v jej časti vedúcej popri parcele C KN 2408/2). Cit. „ Z dôvodu oprávnenej námietky účastníčky konania PhDr. Aurélie Mokrej a na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu bola vykonaná čiastočná zmena projektovej dokumentácie, a to v časti - Vnútroareálove komunikácie, kde došlo k zmene šírky komunikácie z pôvodných 5m na 3,65 m, s odstupom od hranice pozemku 3,65 m (v zmysle STN Budovy na bývanie).“ (Pozn.: Odstup cesty od hranice pozemku podľa prílohy územného rozhodnutia nie je 3,65 m.) Otázne je tiež, či sa aj k tomuto, čiastočne zmenenému projektu, vyjadrilo kladne OR HaZZ – v rozhodnutí je iba, že zaujali stanovisko, ale nevieme kedy, teda či to bolo aj k zmene parametrov cesty.

Z uvedeného vyplýva, že zastavaná plocha (BD + cesta) zaberá takmer celú šírku pozemku , teda v zmysle zákona pri dodržaní odstupu od hraníc susedného pozemku sa na danú parcelu nezmestí. **Pozemok nie je spôsobilý pre navrhovanú stavbu.** Vyhláška MŽP SR č.532 /2002 Z. z. § 5(1) “ Pozemok určený na zastavanie musí svojimi vlastnosťami, predovšetkým polohou, tvarom, veľkosťou a základovými pomermi, umožňovať uskutočnenie navrhovanej stavby a jej bezpečné užívanie.“

Obdobne je to aj s výškou stavby - RD s klasickou šikmou strechou je vysoký cca 6 m v najvyššom bode, hosp.budova (garáž) v najvyššom bode s atikou 3,4 m, s miernym sklonom strechy na SV, kde má budova výšku cca 2,6 m . Plánovaný trojpodlažný BD má mať podľa údajov projektanta v Správe k projektovej dokumentácii z okt. 2023 **po** atiku 10,835 m, v územnom rozhodnutí sa výška uvádza „v najvyššom bode“. Pri hodnotení výšky BD vo vzťahu k vzdialenosti od susednej stavby však treba brať do úvahy aj fakt, že na streche bude umiestnených 6 vákuových trubicových kolektorov, teda dôjde k ďalšiemu celkovému navýšeniu budovy (odhadom na konečných cca 12-12,5m, ak nie viac).

Vzdialenosť BD je podľa projektovej dokumentácie 8,50 m od hranice parcely C KN 2408/2 (9,50m od RD), teda nespĺňa ani predpísanú STN 734301- Bytové budovy, odsek 6, časť 6.2 Urbanisticko –architektonické požiadavky, bod 6.2.2. -“ Ak sú v niektorej z protihľých častí stien susedných bytových budov okná obytných miestností, nesmie byť odstup bytových domov menší ako výška vyššej steny.“

V Rozhodnutí o umiestnení stavby sa k odstupovým vzdialenostiam (str.30 a 31) píše , že Vyhláška MŽP SR č.532/2002 Z. z., na ktorú sme sa odvolávali, upravuje odstupové hranice pre rodinné domy, „ odstupové hranice od bytových domov nie sú vyhláškou upravené“. Toto je jeden z dôkazov, že forsírovať za každú cenu stavbu takéhoto BD na pozemku , kam nepatrí, je absurdné. Ani tvorcovia stavebných zákonov, vyhlášok a STN nepripúšťajú možnosť, že by niekto chcel stavať viacpodlažný bytový dom s 15 bytovými jednotkami v tesnej blízkosti rodinného domu. Navyše na parcele, ktorá je

rozmerovo, tvarovo i umiestnením v stabilizovanom území zástavby rodinných domov pre navrhovanú stavbu trojpodlažného bytového domu absolútne nevyhovujúca .

V rámci našich pripomienok sme viackrát žiadali aj o svetlo-technický posudok , pretože navrhovaná stavba bytového domu svojou výškou i šírkou bude tvoriť trvalú tieniacu prekážku vo vzťahu k obytným miestnostiam nášho rodinného domu smerovaných k plánovanému BD - – bez konkrétnej odozvy , pričom takýto posudok je v územných konaniach pri bytových domoch predpokladanou samozrejmosťou – má byť súčasťou predloženej dokumentácie . Zrejme si budeme musieť daný posudok zaobstaráť sami s požadovaním finančnej náhrady za jeho vypracovanie. Navyše, v náprotivnej strane BD by malo byť cca 15 okien (resp. balkónov)z obytných miestností, takže naše súkromie bude naozaj narušené, keďže iba 9,5m vzdialenosť od nášho domu s oknami obytných miestností orientovanými smerom na priečelie plánovanej budovy umožňuje pohľad takpovediac „ do taniera“. (Ďalší rozpor s existujúcou legislatívou a STN).

Umiestnenie kontajnerov na odpad neďaleko našich okien tiež nespĺňa predpísanú vzdialenosť a predznačuje obťažovanie zápachom najmä v letných mesiacoch – zmesový odpad z 15 bytových jednotiek, s predpokladom cca 30 obyvateľov je obrovský nárast oproti odpadu z 1 či 2 domácností - cca 5 obyvateľov RD. Projektant vo svojej reakcii na námietky účastníkov konania uviedol, že kontajnery budú umiestnené na severnej strane. Pochybujeme, najmä keď v prílohe územného rozhodnutia – umiestnenie stavby - sú stojiská kontajnerov zakreslené na pôvodnom mieste (JV).

K územno-plánovacej informácii, o ktorej sa zmieňuje útvar architekta mesta :

Dňa 23. 02. 2023 na Útvare architekta mesta PD mi bolo povedané, že na parcelách C KN 2409/1, 2409/2 a 2410 je možná iba stavba RD, je to stabilizované územie so zástavbou RD, teoreticky by bola možná stavba administratívnej budovy na parcele C KN 2410 so vstupom zo Staničnej ulice na úrovni budovy na susednej parcele C KN 2407 (súp.č.7) tiež patriacej EW Distribution s.r.o. Odporučili mi podať žiadosť o územno-plánovaciú informáciu, čo som hneď urobila. Po troch týždňoch som dostala odpoveď s dátumom 13. 03. 2023, obsahujúcu všeobecné informácie z územného plánu , kde sme sa dozvedeli o možnosti bývania v málopodlažnej zástavbe ako **výnimočne prípustnej**. Náhla zmena názoru Útvary architekta mesta nás, samozrejme, prekvapila.

Následne 20. 03. 2023 už mal investor od Útvary architekta mesta vyjadrenie cit.: „Keďže pre túto ÚPC územný plán mesta nedefinuje podrobnejšie zastavovacie podmienky, resp. záväzné regulatívy týkajúce sa indexu zastavanej plochy a zelene, ani výšky nadzemných podlaží, na základe odborného posúdenia predloženého investičného zámeru z hľadiska územno-plánovacej dokumentácie konštatujeme, že **funkčné využitie predloženého investičného zámeru je v súlade s platným ÚPN M Prievidza**.

Poznámka : Podľa tab.č.1 Funkčná a priestorová regulácia – bývanie (ÚPN M PD, ZaD č.10, diel „B“ tabuľková príloha) v UO Žabník- Výstrkov sú navrhované zmeny v FPB 1-1-1 (zmena funkčného využitia) a v FPB 1-4-2 (nová lokalita) .Tu sú údaje týkajúce sa jednotlivých UO v poradí číslo UO, názov urbanistického obvodu PDA, číslo UPC, číslo

FPB, etapa-obdobie, informácia o tom, či ide o novú lokalitu, zmenu funkčného využitia alebo intenzifikáciu, ďalej výmeru FPB, typ výstavby – IBV,HBV, výmeru pre každú z nich, regulatívy v % podiele – zastavaná plocha, technické zázemie, zeleň, podlažnosť, priemerný podiel zastavanej plochy v %, v m², priemerná podlažná plocha, obložnosť, počet obyv./ha, počet obyvateľov v danom FPB i počet bytových jednotiek (subpozn. : pre FPB 1-1-1 na ploche 0,50 ha je návrh 32b.j., tu chce investor postaviť 15.b.j.)

ÚPC 1-2 teda zostáva ako stabilizované územie so zástavbou rodinných domov. Rovnako v ďalších Zmenách a doplnkoch ÚPN M Prievidza č.11 -15 je vo všetkých regulatívoch záväznej textovej časti pri ÚPC 1 – 2 uvedené „Bez zmien“ – takže pre ÚPC 1 -2 zostávajú v platnosti regulatívy ako uvádzame v tejto poznámke(ZaD č. 10).

Výnimka je odchýlka od normy, od platného pravidla , výnimočný je podľa Slovníka slovenského jazyka ten, ktorý sa javí ako výnimka. Prípustný - ktorý možno pripustiť, dovoliť. Spojenie výnimočne prípustný teda implicitne zahŕňa , že pri rozhodovaní o povolení, v našom prípade 3-podlažnej bytovky v zástavbe rodinných domov, má architekt dôsledne preskúmať dôvody pre udelenie výnimky, všetky pre a proti danej stavby, či bude prínosom pre danú lokalitu alebo opačne, znehodnotí ju. Výnimka nie je samozrejmosťou, lebo by už nebola výnimkou, ale pravidlom.

Žiaľ, nie sme presvedčení o takomto konaní , vlastníci rodinných domov a záhrad na Kvetnej ulici i v susedstve parciel investora – protest všetkých obyvateľov Kvetnej ulice (s výnimkou manželov Alberta a Alexandry Sobotových), petícia i námietky majiteľov pozemkov zo SV i SZ strany , potvrdzujú, že nejde o všeobecný záujem, ale naopak, o NESÚHLAS.

Je zvláštne, že jedna stavba, ktorá úplne rozvráti architektonický vzhľad ulice , zníži hodnotu existujúcich nehnuteľností a hrubým spôsobom naruší súkromie a pohodu bývania súčasných obyvateľov RD, spôsobí problémy s nárastom množstva splaškového odpadu do uložení a kapacitne nedostatočnej kanalizácie , ako aj problémy v doprave, má dostať VÝNIMKU a bezprecedentným spôsobom sú odsúvaní obyvatelia Kvetnej ulice i susedia zo SV a SZ strany .

Rovnako zaujímavý a nepochopiteľný je aj fakt, že kým v odpovedi na námietky účastníka č.13 architekt mesta uvádza , cit.:

„vo **FPB 1-1-1** , ktorý je definovaný ako zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou – s návrhom zmeny funkčného využitia a prestavby areálu Tatranábytkárne a taktiež podľa regulatívov ÚPN je umiestnenie **zariadení priemyselnej výroby a skladov v tejto lokalite neprípustné**“ (koniec citátu), v ÚPC 1-2 , kde podľa regulatívov funkčno – priestorových celkov ide o stabilizované obytné územie - prevažná časť územia ÚPC, plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia s návrhom využitia pre individuálnu bytovú výstavbu formou rodinných domov na daný regulatív „zabudli“ a povolili stavbu skladu (!?) ktorá v r. 2022 vyrástla na parcelách firmy E-W Distribution s. r. o. susediacich s parc. C KN č. 2410, teda na parcelách investora zamýšľaného viacpodlažného bytového domu.

Na str. 29 územného rozhodnutia sa píše, cit.“ Dňa 28.10.2024 boli v zákonnej lehote doručené námietky k doplňujúcemu územnému prejednaniu od účastníčky konania PhDr. Aurelie Mokrej, obsahovo totožné s námietkami zo dňa **23.07. 2024 a 26.07.2024** “ -- sú to dátumy nahliadnutia do projektovej dokumentácie, kedy som podpísala protokol o prevzatí fotokópií z administratívneho spisu, ale nie o zápise námietok.

Pripúšťame, že naše námietky z 25.10.2024 (doručené 28.10.2024) sa môžu javiť ako obsahovo totožné s námietkami z 25.07.2024 (doručené 29.07.2024), veď rovnako vyjadrujú nesúhlas s postojom Útvary architekta mesta PD schvaľujúcim investičný zámer navrhovateľa, ale máme za to, že sú viac podložené konkrétnymi odkazmi na ÚPN M PD kvôli obhajobe nášho názoru, že prerokovaný investičný zámer nie je v súlade s ÚPN M Prievidza..

Opakujeme, že **Kvetná ulica je podľa záväznej textovej časti „B“**, rovnako i podľa grafickej časti (výkresy č. 2 – Priestorové a funkčné využitie územia, č. 3 – Verejné dopravné vybavenie a č. 9 – Schéma VPS) ÚPN M PD v znení jeho **Z a D č. 1 až 15 v ÚPC 1-2 definovaná ako cit.: „stabilizované územie s určeným funkčným využitím pre obytné územie s návrhom využitia pre individuálnu bytovú výstavbu formou rodinných domov (v zmysle vyhlášky č.55/2001, § 12, odseku 9 a 10)“**, pričom podľa tejto vyhlášky sa pri územnom a kapacitnom usporiadaní vychádza aj z druhu stavieb na bývanie, ich výškového usporiadania, z požiadaviek na vytváranie tichých priestorov, musí zodpovedať charakteru okolitej zástavby a zabezpečovať zdravé bývanie.

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.“

Tieto zásady nie sú v navrhovanom stavebnom zámere „Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“ rešpektované, teda nie sú splnené podmienky v zmysle zákona. Navyše, **stavebný zákon nepripúšťa možnosť prestavby či nadstavby rodinného domu na bytový dom.**

Dalej sa v ÚPN M PD uvádza, cit.„ **S výnimočne prípustným umiestnením málopodlažnej zástavby sa počíta v južnej časti ÚPC 1 - 2** (v zmysle vyhlášky č. 55 / 2001, § 12, odseku 11) – s návrhom postupnej zmeny zástavby IBV pozdĺž ulice T. Vansovej, ktorá je vo vzťahu k širšiemu centru mesta určujúca.

Funkčné využitie zástavby sa tu navrhuje so zachovaním obytnej funkcie vo vyšších podlažiach vrátane funkcie administratívy, v rámci parteru funkcia vybavenosti služieb a maloobchodu.“ - (Teda postupná zmena na zmiešané územie s prevažne mestskou štruktúrou.)

Pokiaľ ide o ďalšie regulatívy - „nenásilná“ intenzifikácia - podľa ÚPN neznamená bezhlavé povoľovanie výstavby nových bytových domov ako sa nám javí z terajšieho územného konania, ale podľa bodu 8. 2. Regulatívy bývania treba napr. znížiť rozsah

odpadu bytového fondu , prinavrátiť byty využívané na nebytové účely do trvale obývaného fondu , analyzovať príčiny a dôvody neobývaných bytov a prijať opatrenia na podporu a prinavrátenie ich obytnej funkcie a obývanosti .

Navrhované riešenie investičného zámeru „ Prestavba a nadstavba rodinného domu na bytový dom“ vyžaduje predĺženie verejne prístupnej cestnej komunikácie , miestnej cesty, ktoré nie je riešené v platnej územno -plánovacej dokumentácii v záväznej časti týkajúcej sa dopravného zázemia. **Nie je ani na jednom zo záväzných grafických výkresov – č. 2 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, č. 3 – Verejné dopravné vybavenie, č. 9 – Schéma VPS, čo sa vyžaduje v zmysle zákona** . To, že plánovaná cesta je v projektovej dokumentácii označovaná ako účelová (areálová, či vnútroareálová) nemení nič na skutočnosti , že v zmysle cestného zákona musí byť verejne prístupná .

Z uvedeného dôvodu nie je v súlade so schválenou Územno-plánovacou dokumentáciou mesta Prievidza v znení zmien a doplnkov č. 1 - 15 .

V prípade umiestnenia takejto cestnej komunikácie je nutné dodržať odstupovú vzdialenosť v zmysle § 6 ods.6 vyhlášky č. 532/ 2002 Z. z. Aj pri súčasnom návrhu riešenia daného problému zúžením cesty a deklarovaniu vzdialenosti cestnej komunikácie v zmysle zákona, **požadujeme podľa bodu 12.3.1. záväznej časti územno-plánovacej dokumentácie mesta odborný posudok , komplexné vyhodnotenie existujúcej miestnej cesty vrátane plánovanej účelovej cesty z hľadiska negatívnych účinkov z dopravy, zvýšenia jej hustoty, posúdenie vplyvu na životné prostredie – ovzdušie , hluk, vibrácie ... ako aj z hľadiska bezpečnosti .**

Týka sa to najmä miesta výstupu plánovanej cesty z parcely C KN č. 2410 na Kvetnú ulicu (parc.C KN č. 2403/6), kde sme v pripomienkach navrhovali predĺženie zúženej časti účelovej cesty smerom na východ, aby sa predišlo vybiehaniu áut na chodník pre chodcov (súčasť miestnej komunikácie) končiaci na hranici parcely C KN č. 2410 a možnému poškodeniu plynomerného zariadenia umiestneného v rohu susediacej parcely C KN č. 2408/2 k. ú. Prievidza.

Upozorňujeme aj na skutočnosť, že na Kvetnú ulicu je z pozemkov rodinných domov (nepočítame pozemok investora) 23 výjazdov pre autá. Keďže ide o úzku vozovku (5m) a výjazdy sú tiež pomerne úzke (autá musia zvládnuť 90° uhol, čo sa v niektorých prípadoch nedá absolvovať bez cúvania), treba predpokladať, že bude dochádzať ku kolíziám. Neúmerný nárast počtu prechádzajúcich vozidiel bude viesť k spomaľovaniu až zastavovaniu premávky , lebo Kvetná ulica sa napája (v pravom uhle, neprehľadná križovatka) na Krátku ulicu ako spojnicu parkoviska pri autobusovej a železničnej stanici so Športovou ulicou a následne s Ul. T. Vansovej, napájajúcou sa na cestu 1.triedy č. 64 . **Táto lokalita bola od nepamäti zasiahnutá zvýšenou dopravou , tak je tomu aj teraz. Je to problém, ktorý sa netýka už iba obyvateľov Kvetnej ulice, ale zaťažuje celé okolie a vlastne všetkých, ktorí prichádzajú a odchádzajú na železničnú či autobusovú stanicu, čo je potrebné riešiť, aby sa daný stav , keď už nie je možné ho zlepšiť, nezhoršoval d'alším navýšením frekvencie dopravy.**

Znovu upozorňujeme aj na fakt, že súčasné obmedzenie užívania plánovanej účelovej cesty len na prístup na parc. reg. C KN č. 2409/1, 2409/2 a 2410 rozhodnutím CSO z 20.09.2024 pod. č. 2.4.3-11797-2024/84100 v praxi nie je kontrolovateľné. Podsúvané označovanie účelovej cesty ako „vnútroareálová obslužná komunikácia“ vedie k podozreniu na prípravu budúceho zlegalizovania cestného prepojenia parciel C KN č. 2410 a C KN č. 2405/1, čo bolo pôvodným zámerom navrhovateľa a čo povedie k nadmernému zvýšeniu frekvencie a počtu osobných i dodávateľských áut (obyvatelia BD, zamestnanci firmy, zmluvná preprava, kuriérske autá...) Plánovaná cesta (i parkovisko) boli prvotným zámerom navrhovateľa na získanie ľahšieho prístupu do firmy - Staničná ulica patrí Železniciam SR, ktoré sa bránia nadmernej preprave a ťažkým nákladom ničiacim vozovku firmou EW Distribution (spol. s ručením obmedzeným alebo akciová spoločnosť? kto bude stavať a na komu patriacich pozemkoch?) je logistická distribučná firma, čo znamená veľký počet nákladných áut, kamiónov i kuriérskych áut. Svojím zameraním nemá miesto a opodstatnenie v zástavbe rodinných domov, v dopravne exponovanej oblasti autobusovej a železničnej stanice. Je na zváženie, či v súlade s ÚPN M PD nemá byť umiestnená v priemyselnej zóne, tak ako iné firmy podobného zamerania. Bytový dom je iba zámenkou, „pridanou hodnotou“ a príležitosťou ľahko vygenerovať zisk.

Zhrnutie najzávažnejších pripomienok proti rozhodnutiu o umiestnení stavby č. MsÚ PD / 2.4.2 – 1933 – 2024/100977 zo dňa 16. 12. 2024, zverejneného na úradnej tabuli stavebného úradu a na CÚET zhodne 17. 12. 2024

- nejde o prestavbu a nadstavbu, ale o novostavbu – z pôvodného RD nezostane nič
- stavebný zákon nepripúšťa prestavbu a nadstavbu RD na BD – jednoznačne základy stavby jednopodlažného RD (tobôž zo začiatku 50.-tych rokov, keď vznikol prerobením staršej budovy slúžiacej železniciam ako budova s opravárenskými dielňami) nemôžu zodpovedať základom vyžadovaným pre 3-podlažný BD
- spájanie viacerých budov vrátane voľnej plochy medzi nimi nie je prípustné (s výnimkou priemyselných areálov)
- snaha o umiestnenie stavby na hraniciach pozemkov (bez nároku, bola by to novostavba teda musí byť vzdialenosť 2 m)
- odstupové vzdialenosti medzi budovami a následne:
 - obmedzenie súkromia obyvateľov existujúceho RD (pohľad z okien do okien) zo vzdialenosti 9,5m)
 - pozemok nespĺňa základné definície prieluky z architektonického ani stavebného hľadiska, nespĺňa preto ani výnimku uvádzanú v STN 73 4301, na ktorú sa odvoláva projektant stavby
- navrhovaná stavba BD bude predstavovať trvalú tieniacu prekážku pre obytné miestnosti nášho RD orientované na priečelie budúcej stavby

- stavebník nepredložil svetlotechnický posudok a stavebný úrad sa námietkou ohľadom svetlotechniky ani nezaoberal a tento svetlotechnický posudok ani nežiadal

- rozmerovo a tvarovo nevyhovujúci pozemok pre daný zámer

- neadekvátne cestná komunikácia, ktorá naruší bezpečnosť cestnej premávky ...

To všetko sú porušenia stavebného zákona vrátane jeho dodatkov.

Viackrát sme žiadali, aby stavebník predložil **svetlotechnický posudok** aj s vplyvom na vedľajšie stavby, ktorý by mal byť súčasťou predkladanej dokumentácie – bez odozvy, rovnako aj **statický posudok**, ktorý bude vraj až súčasťou stavebného konania (NESKORO!) a rovnako sme žiadali aj o **bezpečnostný audit cestnej komunikácie** – plánovanej i existujúcej miestnej cesty, ktorá nebola dimenzovaná na terajší predpokladaný nárast dopravy. Ani jedna z týchto požiadaviek nebola splnená – alebo aj teraz príde konštatovanie, že nie sme voči stavebnému úradu v postavení, aby sme mohli niečo požadovať?

- stavba jednoznačne nie je v súlade s ÚPN M PD v znení zmien a doplnkov č.1 – 15. – podrobne rozvádzame v časti našej reakcie na vyjadrenie Útvaru architekta mesta PD

- k námietke o legálnosti ukladania výkopovej zeminy a stavebného odpadu stačí? súhlas vlastníka pozemku, nie je tam vyjadrenie daného odboru OÚ ŽP

- pritom k námietke o možnom trvalom znehodnotení parcely C KN č. 2445 – záhrada natoľko, že sa nebude môcť využívať na určený účel chýba „relevantný dôkaz“.

- k námietke účastníka č. 13 – budovy skladov nie sú v tomto FPB 1-1-1 –rozvojové územie povolené, ale :

- v ÚPC 1-2, čo je stabilizované územie so zástavbou RD povolili stavbu skladu (!?)

- spomínané navezenie zemin navýši terén v susedstve nášho pozemku, všetka zrážková voda bude klesať k nášmu domu a znehodnocovať ho vlhkosťou, čo sa už teraz prejavuje na múriku plota

- takéto navýšenie potrebujú aj kvôli gravitačnému spádu a bezproblémovému odvodu splaškovej kanalizácie do zbernej šachty na ceste, ale tam sa tok spomalí a bude spôsobovať ďalšie problémy ostatným RD (plytké osadenie kanalizácie)

- bezpečnosť cestnej premávky bude ohrozená, preto žiadame tiež o komplexné odborné vyhodnotenie existujúcej miestnej cesty vrátane dosahu plánovanej účelovej cesty najmä v bode jej napojenia na miestnu cestnú komunikáciu – Kvetnej ulice podľa bodu 12.3.1. platného územného plánu mesta Prievidza v znení ZaD č. 1-15 :

„Ochranné pásma pre novú obytnú výstavbu z hľadiska eliminácie negatívnych účinkov z dopravy sa stanovujú individuálne na základe vyhodnotenia intenzity zaťaženia, účelu a funkcií cestnej komunikácie výpočtom na základe modelového zaťaženia hlukom a vyhodnotením navrhovaných a použitých technických opatrení pre možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy na obytné objekty a obytné prostredie“

(žiadali sme už v námietkach z 25.10.2024)

Tol'ko stručné zhrnutie našich pripomienok, ako sme ich spomínali a dokladovali v našom odvolaní.

Je možné, že sme ich nezahrnuli všetky – napríklad ani otázku na právnu formu spoločnosti EW Distribution – s.r.o. ? a. s? - Oboje naraz nemôže byť, s kým teda rokuje stavebný úrad?

V každom prípade sme presvedčení, že nami uvádzané dôvody sú relevantné a máme právo na obhajobu .

Mrzí nás, že napriek našim viacnásobným požiadavkám o doručovanie informácií poštou sa našlo stále viac §§§ na odôvodnenie, že ani ako bezprostrední účastníci konania v tesnom susedstve pozemku zamýšľanej stavby nemáme na to nárok, ale ani jedna možnosť, napriek nášmu veku, ako úrad poľudštiť a jednoducho nás informovať v deň vyvesenia, že VV je zverejnená.

Zarážajúci bol aj termín zverejnenia územného rozhodnutia – tesne pred Vianocami - zahŕňajúci z 15 dní zverejnenia 8 dní sviatkov či dní pracovného voľna (nehovoriac o tom, že sú to rodinné sviatky patriace rodine a nie pracovným záležitosťiam okolo nežiadúcej stavby v susedstve) .

V januári 2023 bolo v hornej časti úvodnej stránky webovej domény ERGAprojekt s.r.o. logo „Všetko robíme tak, aby spĺňalo platné technické normy a predpisy“. Našťastie už tam nie je, lebo v súčasnosti, na základe vlastných skúseností , keď vidíme porušovanie základných zákonov a ustanovení, ich obchádzanie a vyčkávanie, či nájdeme ten správny predpis alebo normu, aby sme sa mohli brániť , musíme konštatovať, že neplatí.

.....
Keg. Mokos