

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA

ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY

Oddelenie štátnej stavebnej správy

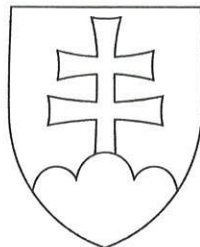
Vysokoškolákov 8556, 010 08 Žilina

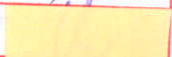
Číslo spisu

OU-ZA-OVBP2-2022/032622-010

Žilina

24. 11. 2022



OBEC OVČIARSKO Obecný úrad Ovčiarско	
Dátum:	13 -01- 2023
Podacie číslo:	Číslo spisu: <i>57/2023</i>
Prílohy listy:	Výba: 

Rozhodnutie

č.: OU-ZA-OVBP2-2022/032622-010/Pál

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie sa účastníkom konania doručuje v súlade s ust. § 42 ods. 2 Stavebného zákona verejnou vyhláškou, ktorá musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle Okresného úradu Žilina a obce Ovčiarско. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Obec Ovčiarско oznámi skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia OÚ Žilina – OVBP.

Vyvesené od: *18. 01. 2023*

Vyvesené do:

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie:

Doručovanie účastníkom konania verejnou vyhláškou v súlade ust. § 42 ods. 2 Stavebného zákona:

1. navrhovateľ – IDEÁLNE DOMY s.r.o., Rosinská cesta č. 214, 010 01 Žilina a Štart servis Real, s.r.o., Petzvalova 3378/65, 010 15 Žilina,

2. právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, môžu byť rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté

Výrok

Okresný úrad Žilina, Odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len „OÚ Žilina – OVBP“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 ods. 1 písm. b) bodu 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o odvolaní účastníka konania: Ing. Stanislav Žiliničik, bytom Korzo 18, 010 15 Žilina, podanom proti rozhodnutiu obce Ovčiarско pod č.: 2020/366/1544/DOL zo dňa 25.10.2021, ktorým v územnom konaní navrhovateľom: IDEÁLNE DOMY s.r.o., IČO: 45 911 517, so sídlom Rosinská cesta č. 214, 010 01 Žilina a Štart servis Real, s.r.o., IČO: 52 824 691, so sídlom Petzvalova 3378/65, 010 15 Žilina, umiestnila stavbu: „IBV Ovčiarско II – Zelená stráň – Prístupová komunikácia“, na pozemkoch v k.ú.: Ovčiarско, parc.č.: neuvádza sa (líniová stavba), takto

rozhodol:

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) odvolanie účastníka konania: Ing. Stanislav Žilinčík, bytom Korzo 18, 010 15 Žilina

zamieta

a rozhodnutie obce Ovčiarsko pod č.: 2020/366/1544/DOL zo dňa 25.10.2021

potvrďuje.

Odôvodnenie

Dňa 21.09.2020 bol obci Ovčiarsko ako miestne a vecne príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „Stavebný úrad“) podaný navrhovateľmi: IDEÁLNE DOMY s.r.o., IČO: 45 911 517, so sídlom Rosinská cesta č. 214, 010 01 Žilina a Štart servis Real, s.r.o., IČO: 52 824 691, so sídlom Petzvalova 3378/65, 010 15 Žilina, spoločný návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „IBV Ovčiarsko II – Zelená stráň, SO Prístupová komunikácia“, na pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 495/4 KN-C.

Po niekoľkonásobnom doplnení návrhu Stavebný úrad oznámil oznámením pod č.: 2020/366/1323/DOL zo dňa 18.02.2021 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania v zmysle ust. § 36 ods. 4 Stavebného zákona verejnou vyhláškou z dôvodu, že predmetom územného konania je líniová stavba a dotknutým orgánom jednotlivito. Stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním s tým, že na uplatnenie si pripomienok a námietok určil účastníkom konania a dotknutým orgánom lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Súčasne ich poučil, že na neskôr uplatnené pripomienky sa neprihliada. Taktiež upozornil účastníkov konania na znenie ust. § 42 ods. 5 Stavebného zákona, keď v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Na základe oznámenia o začatí územného konania bolo dňa 22.03.2021 Stavebnému úradu doručené písomné vyjadrenie účastníka konania: Ing. Stanislav Žilinčík, bytom Korzo 18, 010 15 Žilina (ďalej len „Odvolateľ“). Stavebný úrad predmetné vyjadrenie uviedol vo svojom rozhodnutí.

Dňa 14.04.2021 boli navrhovateľmi doplnené ďalšie podklady pre rozhodnutie (stanoviská dotknutých orgánov, Zmluva o budúcej zmluve s vlastníkami pozemku s parc.č.: 495/3 KN-C, hydrogeologický posudok, geometrický plán, PD doplnenú o vsakovacie bloky).

Následne bol návrh doplnený ešte v dňoch 28.04.2021, 13.10.2021 a 25.10.2021.

Dňa 14.10.2021 bolo Stavebnému úradu od Odvolateľa doručená písomnosť ozn. ako: „Vyjadrenie k projektu IBV Ovčiarsko II – Zelená stráň – aktualizácia“. Podmienky uvedené v tomto vyjadrení Stavebný úrad uviedol v rozhodnutí.

Stavebný úrad dňa 25.10.2021 vydal rozhodnutie vo výroku uvedené, ktorým rozhodol o námietkach uplatnených v konaní Odvolateľom, a ktorým podľa § 39 a 39a ods. 1 Stavebného zákona v územnom konaní umiestnil stavbu: „IBV Ovčiarsko II – Zelená stráň – Prístupová komunikácia“, na pozemkoch v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: neuvádza sa (líniová stavba).

Proti takto vydanému rozhodnutiu bolo v zákonnej 15-násť dňovej lehote, a to dňa 23.11.2021, podané Odvolateľom písomné odvolanie, v ktorom uviedol, cit.: „Ako účastník územného konania v zmysle ustanovenia § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov podávam v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu sp. Zn 2020/366/1544/DOL z dôvodu:

- nevyhovenie mojej požiadavky „Doplniť vjazd/zárodok na môj pozemok 190/16 v dĺžke 5 m od hrany asfaltu spolu s obrubníkovou úpravou, aby bolo možné napojiť moju prístupovú cestu na cestu bez stavebných zásahov do novovybudovanej cesty.“

- Nevyhovenie umožnenia využívania projektovanej komunikácie

Na uvedenej požiadavke naďalej trvám nakoľko vybudovaním príslušnej komunikácie v zmysle projektu dôjde k vytvoreniu prekážky (vyvýšený obrubník) na vstup na moje pozemky. Uvedený prístup nevyhnutne potrebujem nakoľko obec obmedzila možnosť využitia obecnej komunikácie 610/3 na vozidlá s hmotnosťou do 20t a priamo ma odkázala na využívanie obecnej cesty na parcele 611, ktorá sa má stať s časťou súčasťou prístupovej komunikácie v rámci stavby „IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň - Prístupová komunikácia“. Zároveň mám z minulosti písomný

súhlas obce na napojenie priľahlého pozemku parc. č. 190/16 ako prístup k mojim pozemkom, na ktorých budujem stavby a nevyhnutne potrebujem prístup stavebných mechanizmov z vyššou hmotnosťou ako 20t.

Stavebný úrad svoje zamietavé stanovisko k mojim požiadavkám zdôvodňuje tým, že po vybudovaní a skolaudovaní a odovzdaní cesty do vlastníctva obce bude možné pripojiť súkromné nehnuteľnosti. Toto konštatovanie však nerieši nasledujúce skutočnosti:

- využívanie rozostavenej cesty do doby jej skolaudovania a odovzdania (čas od zahájenia stavby do odovzdania obci môže byť niekoľko rokov)

- následné stavebné úpravy (zásah do novovybudovaného telesa cesty), sú stavebne náročnejšie, obmedzujú dopravu a nezaručujú takú kvalitu ako by tomu bolo pri vybudovaní v rámci štandardného postupu. Úpravy budú zároveň realizované na cudzom majetku. Z týchto dôvodov sa striktne odporúča urobiť zárodky budúcich pripojení, pričom v mojom prípade je už komunikácia na parcele 190/16 rozostavaná a teda sú známe skutočnosti napojenia.

Na základe vyššie uvedených skutočností požadujem, aby bolo vyhovené mojim požiadavkám a tiež, aby do ďalšieho stupňa PD už bol zapracovaný zárodok pripojky cesty 190/16 na komunikáciu v rámci stavby „IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň - Prístupová komunikácia“.

Po vydaní rozhodnutia boli Stavebnému úradu v dňoch 23.11.2021 a 25.11.2021 doručené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa zákona o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o e-Governmente“) pripomienky účastníka konania Jozefa Majdaka, bytom Ovčiarsko č. 137, 010 04 Žilina.

Obsah pripomienok OÚ Žilina – OVBVP neuvádza z dôvodu uvedeného nižšie v tomto rozhodnutí.

Na základe doručených odvolaní Stavebný úrad podľa ust. § 56 Správneho poriadku listom pod č.s.: 2020/366/1602/DOL zo dňa 18.03.2022 oboznámil účastníkov konania s ich obsahmi a súčasne ich vyzval, aby sa k nim vyjadrili najneskôr v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

K podaným odvolaniam sa spoločne písomne vyjadrili obaja navrhovatelia. OÚ Žilina – OVBVP však uvádza len vyjadrenie týkajúce sa odvolania podaného Odvolateľom. Navrhovatelia v vo svojom spoločnom stanovisku uviedli, cit.: „Námietky p. Žilinčička k vydanému Územnému rozhodnutiu č. 2020/366/1544/DOL pre stavbu SO - Prístupová komunikácia IBV Ovčiarsko II -Zelená stráň zo dňa 22.03.2021 podané ako Vyjadrenie sa k plánovanej výstavbe cesty v rámci projektu Ovčiarsko - zelená stráň

V námietke sa uvádza, že :

1. Nie je oboznámený s projektom stavby nakoľko z dôvodu COVID situácie a zverejnením prostredníctvom verejnej vyhlášky som nemal prístup k projektu. Z tohto dôvodu žiadam o prístup k nemu a zároveň o predĺženie lehoty na vyjadrenie.

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS:

PD každej stavby je k nahliadnutiu na stavebnom úrade a každý účastník konania má právo do nej nahliadnuť.

Napriek tomu v rámci dobrých vzťahov pán Ing. Ladislav Farkaš, zástupca navrhovateľov, zaslal p. Žilinčičkovi mail s prílohami DUR a to mailom zo dňa 10. 09. 2021 o 14:18 hod.

Stavebný úrad námietke vyhovel, nakoľko DUR bola p. Žilinčičkovi zaslaná 10.9.2021.

2. Súhlasím s výstavbou cesty avšak za podmienky, že bude umožnené napojiť moju komunikáciu na plánovanú cestu v rámci projektu Ovčiarsko - Zelená stráň a to za týchto podmienok:

Niveleta telesa cesty nebude zdvihnutá oproti súčasnej nivelete pozemku

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS:

Z výkresu situácie stavby vyplýva, že cesta bude kopírovať existujúci terén. Nepredpokladá sa preto, nejaké výrazné navýšenie nivelety našej budúcej cesty, voči ceste p. Žilinčička. Podrobné rezy s výškami nivelety budú však predložené až v stupni PSP- v projekte na stavebné povolenie.

Stavebný úrad námietke vyhovel a uvádza, že komunikácia v najviac možnej miere kopíruje jestvujúci terén, avšak podrobné rezy s výškami nivelety vozovky, budú predložené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Odvodnenie cesty bude riešené kanalizáciou a nie rigoľmi

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS : Odvodnenie budúcej plánovanej Prístupovej komunikácie v IBV Ovčiarsko bude riešené dažďovou kanalizáciou DN 300.

Stavebný úrad námietke vyhovel, pretože predložený projekt rieši odvodnenie cesty do dažďovej kanalizácie.

Cesta a môj pozemok bude oddeľovať zelený pás resp. chodník s výnimkou miesta napojenia mojej a plánovanej komunikácie

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS: z predloženej DUR vyplýva, že vedľa budúcej plánovanej cesty v mieste susediacim s hranicou pozemkov spodných majiteľov parciel, teda vrátane p . Žilinčička je komunikácia

oddelená od spoločných hraníc pozemkov zeleným pásom širokým 1,69 m z čoho 0,50 m je vodorovný zelený pás a 1,19 m je zelený pás v sklone 1:1,5.

Stavebný úrad námietke vyhovel, nakoľko predložená DUR rieši oddelenie spodných parciel od budúcej komunikácie zeleným pásom.

Nakoľko nemám žiadne vedomosti o plánovanej ceste, vyhradzujem si zároveň právo dať ďalšie pripomienky k uvedenému projektu cesty. Zároveň sa pozastavujem nad tým, že v súčasnosti už prebehli zemné práce bez vydania právoplatného stavebného povolenia, ktoré výrazne menia odtokové pomery. V prípade potreby predložím projekt svojej cesty.

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS: na vyššie pánom Žilinčíkom spomínané zemné práce sme ihneď po tom ako sme to zistili, podali trestné oznámenie na neznámeho páchatel'a. Vyšetrovateľ vyšetril vinníka, kt. tieto zemné práce vykonal, ukončil však vyšetrovanie s odôvodnením, že nebola naplnená skutková podstata trestného činu a teda sa nejedná o trestný čin a odkázal nás na občiansko-právny súd. Z uvedeného vyplýva, že práce sme nerealizovali my ako firma, ani nami poverená osoba a za spôsobené škody konaním tretej strany nezodpovedáme - sami sme poškodení týmto konaním zisteným vinníkom.

Následne niekedy po 22.03.2021 podal p. Žilinčík, opakovane ďalšie námietky, ktoré nazval Vyjadrenie k projektu IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň - aktualizácia kde uvádza, že:

v súvislosti s projektom výstavby miestnych komunikácií v rámci IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň ako dotknutá strana súhlasím s vydaním územného rozhodnutia za nasledujúcich podmienok :

Odviesť dažďové vody z komunikácie kanalizáciou kapacitne nadimenzovanou v zmysle príslušných noriem a predložiť ďalší stupeň PD na opätovné posúdenie z dôvodu, že v predloženej stupni neboli uvedené dimenzie a prepočty objemov odvádzaných dažďových vôd.

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS: z predloženej DUR vyplýva, plánovaná komunikácia bude odvodnená dažďovou kanalizáciou DN 300, čo bola aj požiadavka starostu obce, bez ktorej by sme nedostali súhlasné stanovisko ako správcu miestnej komunikácie, ktorým je obec.

Stavebný úrad námietke vyhovel, pretože predložený projekt rieši odvodnenie komunikácie do dažďovej kanalizácie.

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracuje odborne spôsobilá osoba a bude odsúhlasená dotknutými orgánmi (SVP š.p., OÚ Žilina - odbor starostlivosti o ŽP na úseku štátnej vodnej správy a pod.)

Doplniť vjazd/zárodok na môj pozemok 190/16 v dĺžke 5 m od hrany asfaltu spolu s obrubníkovou úpravou, aby bolo možné napojiť moju plánovanú cestu na cestu bez stavebných zásahov do novovybudovanej cesty.

Umožnenie využívania projektovanej komunikácie, nakoľko z návrhu je zrejme využitie obecnej cesty, ktorá toho času plní úlohu príjazdovej komunikácie (za predpokladu využitia obecného pozemku a neodovzdania vybudovanej komunikácie do majetku obce)

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID + ŠRS: doplniť vjazd pánu Žilinčíkovi na jeho súkromnú cestu by sme dovolili, ak sa bude finančne spolupodieľať na jej vybudovaní, vhodnou pomerovou finančnou čiastkou. Nie je fér aby jeho napojenie riešili 17 klienti a on to bude mať zadarmo. Aby si on vyriešil otázku a problém s prístupom k svojim domom chápeme, ale mal by sa podieľať finančne na jej vybudovaní a poskytnúť vecné bremená pre všetkých 17 klientov, ktorí za svoje náklady cestu financujú recipročne aj na jeho prístupovej ceste.

Čo sa týka možnosti využívania plánovanej komunikácie ako prístupovej cesty k jeho nehnuteľnosti by sme dovolili, ak to bude oficiálne vedené ako stavenisko, teda po vydaní právoplatného stavebného povolenia. Po vydaní stavebného povolenia sme my ako stavebník vlastníkom staveniska a po skončení stavby stavenisko odstránime. V prípade poškodenia staveniska preberá p. Žilinčík zodpovednosť za toto poškodenie.

Stavebný úrad obom námietkam nevyhovel, pretože stavebný úrad posudzuje dokumentáciu, ktorá je predložená.

Navrhovateľ predložil všetky potrebné doklady, vrátane súhlasného stanoviska obce k predloženému projektu ako aj hlasovanie obecného zastupiteľstva = uznesenie č. 139 zo dňa 07.05.2020 bod č. 14 o tom, že cesta sa odovzdá po skolaudovaní do majetku obce. Po odovzdaní cesty do majetku obce bude možné napojiť súkromné nehnuteľnosti na základe Žiadosti o povolenie na zriadenie vjazdu z miestnej komunikácie v zmysle § 3b zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách.

Na to p. Žilinčík podal dňa 23.11.2021 na stavebnom úrade odvolanie voči Územnému rozhodnutiu.

V ňom uvádza, že v stanovenej lehote ako účastník územného konania podáva odvolanie voči vydanému Územnému rozhodnutiu č. 2020/366/1544/DOL zo dňa 25.10.2021 pretože stavebný úrad:

- Nevyhovel mojej požiadavke doplniť vjazd/zárodok na môj pozemok KN C 190/16 v dĺžke 5 m od hrany asfaltu spolu s obrubníkovou úpravou, aby bolo možné napojiť moju prístupovú cestu na cestu bez stavebných zásahov do novovybudovanej cesty

- Nevyhovel umožnenie využívania projektovanej komunikácie

Stavebný úrad svoje zamietavé stanovisko zdôvodňuje tým, že po vybudovaní a skolaudovaní cesty do vlastníctva obce, bude možné pripojiť súkromné nehnuteľnosti. Toto konštatovanie však nerieši nasledovné:

- Využívanie rozostavanej cesty do doby jej skolaudovania a odovzdania (čas od zahájenia stavby do odovzdania obci môže trvať niekoľko rokov)

- Následné stavebné úpravy (zásah do novovybudovaného telesa cesty) sú stavebne náročnejšie, obmedzujú dopravu a nezaručujú takú kvalitu ako by tomu bolo pri vybudovaní v rámci štandardného postupu. Úpravy budú zároveň realizované na cudzom majetku. Z týchto dôvodov sa striktno odporúča zrealizovať zárodoky budúcich prepojení, pričom v mojom prípade je už komunikácia na parcele KN C 190/16 rozostavaná a sú známe skutočnosti napojenia. Na základe vyššie uvedeného trvám na svojich námietkach a žiadam aby v ďalšom stupni PD bol zapracovaný zárodok pripojenia cesty KN C 190/16 na komunikáciu plánovanej IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň.

Spoločné stanovisko navrhovateľov ID+ ŠRS: znova sa budeme opakovať síce, no opätovne tvrdíme, že doplniť vjazd pánu Žilínčkovi na jeho súkromnú cestu by sme dovolili, ak sa bude finančne spolupodieľať na jej vybudovaní, vhodnou pomerovou finančnou čiastkou. Nie je predsa fér, aby jeho napojenie riešili 17 klienti a on to bude mať zdarma. Aby si on vyriešil otázku a problém s prístupom k svojim domom chápeme, ale mal by sa podieľať finančne na jej vybudovaní. Sme naklonení dohode s ním o tom rokovať. Požiadavka na VB pre 17 financujúcich klientov zostáva.“

Dňa 06.04.2022 bolo Stavebnému úradu doručená spoločná písomnosť Radoslava Žitníka, bytom Baničova 12, 010 15 Žilina a Petra Horvátha, bytom Limbová 6, 010 07 Žilina, ozn. ako: „Upovedomenie účastníkov – konania o obsahu podaného odvolania „IBV Ovčiarsko II – Zelená stráň – Prístupová komunikácia“ – námietka“, v ktorej sa uvádza, cit.: „Ako účastníci územného konania v zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov podávame námietku proti Upovedomeniu účastníkov konania o obsahu podaného odvolania IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň - Prístupová komunikácia sp. Zn. 2020/366/1602/DOL z dôvodu:

- v podrobnej situácii IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň sa nenachádza napojenie (vjazd) na spevnený prístup 210/7 k rozostavajúcim rodinným domom na parcelách 210/12 a 210/13, preto žiadame pri spracovávaní projektu na cestu počítať s napojením na spevnený prístup k rodinným domom

- plánovaný sklon cesty 2 % je situovaný smerom k parcelám 210/12 a 210/13 čo môže mať za následok vytápania pozemkov počas jarných mesiacov a privalových dažďov, preto žiadame myslieť na túto skutočnosť pri projektovaní a navrhujeme odkloniť cestu na opačnú stranu poprípade vybudovať žľab a prechodový obrubník, tak aby nebol obmedzený prístup k rodinným domom

Na základe vyššie uvedených pripomienok požadujeme, aby boli zapracované do PD cesty IBV Ovčiarsko II - Zelená stráň.“

Odvolací spis bol na druhostupňové prejednanie a rozhodnutie predložený dňa 01.06.2022.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Po predbežnom preskúmaní predloženého spisu OÚ Žilina – OVBP došiel k záveru, že tento neobsahuje originály listín, a to podaného odvolania Odvolateľa a taktiež z neho nie je zrejmé, akým spôsobom (osobne, poštou, elektronicky) bolo predmetné odvolanie doručené obci Ovčiarsko.

Z tohto dôvodu OÚ Žilina – OVBP listom pod č.: OU-ZA-OVBP2-0222/032622-002/Pál zo dňa 20.06.2022 vrátil Stavebnému úradu spisový materiál na doplnenie a opakované predloženie kompletného originálneho správneho spisu odvolaciemu orgánu na druhostupňové prejednanie a rozhodnutie.

Spisový materiál bol opätovne Stavebným úradom predložený dňa 05.09.2022.

Po opätovnom predložení a následnom preskúmaní spisového materiálu bolo OÚ Žilina – OVBP zistené, že v predloženom prvostupňovom správnom spise sa nachádzajúce „Stanovisko“ pod zn.: 449/2021 zo dňa 14.07.2021 vydané obcou Ovčiarsko nespĺňa náležitosti záväzného stanoviska v zmysle ust. § 140b ods. 2 Stavebného zákona a teda nie je z neho zrejmé, či ho vydal príslušný dotknutý orgán, ktorým je cestný správny orgán.

Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP vyzval oboch navrhovateľov výzvou pod č.: OU-ZA-OVBP2-2022/032622-004/Pál zo dňa 26.09.2022, aby v lehote do 45 dní odo dňa doručenia výzvy, aby svoj návrh doplnili o záväzné stanovisko Obce Ovčiarsko podľa ust. § 3b ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Cestný zákon“) ako dotknutého orgánu podľa § 126 ods. 1 v spojení s ust. § 140a ods. 1 písm. a) a § 140b ods. 1 a 2 Stavebného zákona a vecne príslušného na jeho vydanie podľa ust. § 3a ods. 4 Cestného zákona, ktorého konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho

jeho pôsobnosť ako špeciálneho stavebného úradu je súčasťou konania podľa tohto zákona a má na územné konanie nadväzovať.

OÚ Žilina – OVBP toho istého dňa konanie prerušil rozhodnutím pod č.: OU-ZA-OVBVP2-2022/032622-005.

Dňa 17.10.2022 bolo navrhovateľmi doručené OÚ Žilina – OVBP stanovisko obce Ovčiarsko ako vecne príslušného špeciálneho stavebného úradu a dotknutého orgánu na úseku pozemných komunikácií pod č.: 943/2022 zo dňa 12.10.2022.

Po odstránení zistených nedostatkov OÚ Žilina – OVBP pristúpil k samotnému posúdeniu samostatných odvolaní podaných Odvolateľom a Ing. Jozefom Majdákom, bytom Ovčiarsko č. 137, 010 04 Žilina.

V prípade odvolania podaného Ing. Jozefom Majdákom z predloženého správneho spisu bolo OÚ Žilina – OVBP zistené, že toto bolo podané v elektronickej podobe bez autorizácie podľa Zákona o e-Governmente. Nakoľko v zmysle § 19 ods. 1 Správneho poriadku podanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice a správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva, OÚ Žilina – OVBP vyhodnotil takto podané odvolanie ako elektronicky podané bez autorizácie podľa Zákona o e-Governmente, ktoré nebolo zo strany Ing. Jozefa Majdáka v zmysle ust. § 19 ods. 1 Správneho poriadku do troch pracovných dní doplnené v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice.

Na základe tejto skutočnosti OÚ Žilina – OVBP nemohol pristúpiť k rozhodovaniu o takto podanom odvolaní, nakoľko nespĺňalo náležitosti podľa ust. § 19 ods. 1 Správneho poriadku, o čom OÚ Žilina – OVBP upovedomil Ing. Jozefa Majdáka písomne listom pod č.: OU-ZA-OVBVP2-2022/032622-009/Pál zo dňa 21.11.2022.

OÚ Žilina – OVBP na základe predložených dokladov, preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu ustanovenia § 59 ods. 1 Správneho poriadku, porovnal ho so všetkými platnými predpismi všeobecne záväznými, ktoré bolo potrebné v konaní aplikovať a nezistil dôvody pre jeho zrušenie.

Odvolateľ v podanom odvolaní namietal zamietnutie ním vznesenej požiadavky na doplnenie vjazdu/zárodku do projektovej dokumentácie, z dôvodu budúceho pripojenia jeho prístupovej komunikácie.

Podľa § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Cestný zákon“) o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

OÚ Žilina – OVBP pre riadne posúdenie podaného odvolania má za potrebné uviesť nasledujúce zistenia:

Odvolateľ je vlastníkom pozemkov v k.ú.: Ovčiarsko, a to:

- pozemok s parc.č.: 190/16 KN-C, vedený ako „ostatná plocha“, so spôsobom využitia: „36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov“,
 - pozemok s parc.č.: 190/49 KN-C, vedený ako „zastavaná plocha a nádvorie“, so spôsobom využitia: „26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba“,
 - pozemok s parc.č.: 190/40 KN-C, vedený ako „orná pôda“, so spôsobom využitia: „1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu“,
 - pozemok s parc.č.: 190/17 KN-C, vedený ako „orná pôda“, so spôsobom využitia: „1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu“,
 - pozemok s parc.č.: 190/18 KN-C, vedený ako „orná pôda“, so spôsobom využitia: „1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu“,
 - pozemok s parc.č.: 190/37 KN-C, vedený ako „ostatná plocha“, so spôsobom využitia: „36 - Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov“,
- a taktiež stavby: „Rozostavaný rodinný dom“, na pozemku s parc.č.: 190/49 KN-C.

OÚ Žilina – OVBP ďalej zistil, že obec Ovčiarsko ako všeobecný a špeciálny stavebný úrad vydal na základe návrhov a žiadostí Odvolateľa nasledujúce rozhodnutia:

- Rozhodnutie o umiestnení stavby pod č.s.: S2018/00130/850/DOL zo dňa 27.07.2018, právoplatné dňa 02.08.2018, na stavbu: „Technická infraštruktúra“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Rozšírenie vodovodu, SO 02 Účelová komunikácia, na pozemkoch v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 610/2, 610/3, 190/5, 190/16 KN-C,
- Stavebné povolenie pod č.s.: S2018/00403/1620/DOL zo dňa 29.01.2019, právoplatné dňa 15.04.2019, na stavbu: „Technická infraštruktúra“ v rozsahu stavebného objektu: SO 02 Účelová komunikácia, na pozemkoch v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/5, 190/16 KN-C,
- Stavebné povolenie pod č.: S2018/00420/1715/DOL zo dňa 22.03.2019, právoplatné dňa 23.04.2019, na stavbu: „Novostavba rodinného domu – 1 b. j., prípojky inžinierskych sietí, žumpa, spevnené plochy“, na pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/37 KN-C,
- Stavebné povolenie pod č.: 2021/271/0704/DOL zo dňa 07.09.2021, právoplatné dňa 01.10.2021, na stavbu: „Novostavba rodinného domu – 1 b. j., prípojky inžinierskych sietí, žumpa, spevnené plochy“, na pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/39 KN-C.

Po preskúmaní vyššie označených rozhodnutí má OÚ Žilina – OVBP jednoznačne preukázané, že Odvolateľ má zabezpečený riadny prístup k povoleným rozostavaným stavbám rodinných domov po pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/16 KN-C, na ktorom bola obcou Ovčiarsko ako špeciálnym stavebným úradom povolená účelová komunikácia s napojením sa na jestvujúcu miestnu komunikáciu na pozemkoch s parc.č.: 610/1, 610/2 a 610/3 KN-C, čo vyplýva tak z rozhodnutia o umiestnení stavby ako aj zo stavebného povolenia týkajúcich sa účelovej komunikácie, zo situácie stavby účelovej komunikácie a taktiež zo samotných stavebných povolení rodinných domov, v ktorých napojenie na pozemné komunikácie je práve vjazdom z účelovej komunikácie na pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/16 KN-C.

Na základe toho je možné konštatovať, že Odvolateľom uplatnená požiadavka na doplnenie „vjazdu/zárodku“ na pozemok s parc.č.: 190/16 KN-C nie je nevyhnutná pre zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Odvolateľa, nakoľko ako vyplýva z vyššie citovaných rozhodnutí vydaných Stavebným úradom, prístupová účelová komunikácia k povoleným stavbám rodinných domov bola riadne vymedzená ešte pred územným konaním navrhovanej prístupovej komunikácie. Odvolateľ je povinný pri uskutočňovaní stavby účelovej komunikácie dodržať podmienky stavebného povolenia pod č.s.: S2018/00403/1620/DOL zo dňa 29.01.2019, právoplatného dňa 15.04.2019. Každá zmena oproti vydanému stavebnému povoleniu a projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní musí byť odsúhlasená obcou Ovčiarsko ako špeciálnym stavebným úradom, teda pripojenie účelovej komunikácie Odvolateľa na navrhovanú prístupovú komunikáciu podlieha povoleniu príslušným cestným správny orgánom, ako to vyplýva z ust. § 3b ods. 1 Cestného zákona, nakoľko pri umiestňovaní a povoľovaní účelovej komunikácie nebolo uvažované s napojením sa na pozemok v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 611 KN-C. OÚ Žilina – OVBP túto skutočnosť opiera aj o situáciu stavby účelovej komunikácie Odvolateľa, kde táto nenadväzuje na pozemok v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 611 KN-C, ale je ukončená ozeleňovanou plochou.

Z uvedeného teda vyplýva, že požiadavka Odvolateľa nemôže byť prekážkou pre rozhodnutie o umiestnení stavby: „IBV Ovčiarsko II – Zelená stráň – Prístupová komunikácia“. Navrhovanou prístupovou komunikáciou nie je zasiahnuté do vlastníckych práv Odvolateľa, nie je mu žiadnym spôsobom zamedzený prístup k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve.

Ďalej, Odvolateľ taktiež namietal, že mu nebolo vyhovené vo využívaní projektovanej komunikácie.

OÚ Žilina – OVBP má za to, že vo fáze územného konania o predmetnej prístupovej komunikácii je táto otázka predčasná, nemajúca žiadny vplyv na umiestnenie stavby prístupovej komunikácie ako takej. Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia (§ 39a ods. 1 Stavebného zákona). Na základe rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné ešte stavbu realizovať, nakoľko sa ním určuje stavebný pozemok a stavba na ňom sa len umiestňuje, a teda ani užívať. Realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného v stavebnom konaní a užívať ju až po vydaní kolaudačného rozhodnutia. Územné konanie tak predchádza stavebnému konaniu a rozhodnutie o umiestnení stavby je právnym základom pre stavebné povolenie.

V tejto súvislosti má OÚ Žilina – OVBP za dôvodné uviesť, že rozhodnutím môže byť priamo dotknutý len ten, koho právne postavenie môže byť po vydaní rozhodnutia iné, ako pred rozhodnutím. V tomto prípade sa právne postavenie Odvolateľa vydaním územného rozhodnutia na prístupovú cestu v IBV Ovčiarsko Zelená stráň nezmení, nakoľko ako už bolo uvedené viac krát, Odvolateľ má schválený prístup k stavbám rodinných domov účelovou komunikáciou na pozemku v k.ú.: Ovčiarsko, parc.č.: 190/16 KN-C, ktorá je napojená na jestvujúcu miestnu komunikáciu priamym odbočením.

Vzhľadom na vyššie uvedené OÚ Žilina – OVBP odvolanie Odvolateľa zamieta v celom rozsahu.

Na základe písomnosti pod č.s.: 2020/366/1602/Dol zo dňa 18.03.2022 vydanéj Stavebným úradom a ozn. ako: „Upovedomenie účastníkov konania o obsahu podaného odvolania“ si uplatnili písomné námietky: Radoslav Žitník, bytom Baničova 12, 010 15 Žilina a Peter Horváth, bytom Limbová 6, 010 07 Žilina.

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

Podľa § 36 ods. 2 Stavebného zákona od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa § 42 ods. 5 Stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť v oznámení o začatí územného konania.

Všeobecné pravidlo, že účastník konania môže uplatniť pripomienky a námietky kedykoľvek v priebehu správneho konania sa neuplatní, ak osobitný zákon vychádza zo zásady koncentrácie konania. Táto zásada v praxi znamená, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky správny orgán už neprihliada (tzv. preklúzia námietok). Ak sa v konaní uplatňuje zásada koncentrácie konania, má správny orgán dôležitú povinnosť výslovne účastníka konania upozorniť, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky sa nebude prihliadať. I keď to zo zákona výslovne nevyplýva, účastník konania musí byť na túto skutočnosť upozornený vopred, inak by táto „poučovacia“ povinnosť správneho orgánu nemala zmysel.

V Stavebnom zákone ako osobitnom právnom predpise, teda nadradenom voči Správnemu poriadku, je koncentračná zásada v územnom konaní v prípade upustenia od ústneho pojednávania vymedzená v ust. § 36 ods. 2, keď si účastníci môžu uplatniť námietky v procesnej lehote určenej stavebným úradom s tým, že na neskôr uplatnené námietky sa neprihliada. Koncentračná zásada je premietnutá aj do ust. § 42 ods. 5 Stavebného zákona, keď sa v odvolacom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v tomto konaní.

Účelom koncentračnej zásady v Stavebnom zákone bolo bezpochyby stanoviť určité limity územného konania, zamedziť neustálemu generovaniu nových námietok. Teda na základe vyššie uvedeného je možné určité námietky a pripomienky k navrhovanej stavbe uplatniť len koncentrovane, t.j. len v určenej lehote a tiež nie je možné uplatňovať námietky v odvolacom konaní, ktoré mali resp. mohli byť uplatnené v územnom konaní a ktoré neboli uplatnené v tejto lehote.

Stavebný úrad oznámil listom pod č.s.: 2020/366/1323/DOL zo dňa 18.02.2021 začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou v zmysle ust. § 36 ods. 4 Stavebného zákona a dotknutým orgánom jednotlivito s tým, že upustil od ústneho pojednávania a určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie si pripomienok a námietok. Lehota 7 pracovných dní je v súlade s druhou vetou za bodkočiarkou ust. § 36 ods. 2 Stavebného zákona. V oznámení účastníkov konania poučil o tom, že títo si môžu uplatniť svoje námietky len v určenej lehote, inak nebude k nim prihliadnuté a taktiež, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v tomto konaní (ust. § 42 ods. 5 Stavebného zákona).

Z uvedeného vyplýva, že Stavebný úrad si splnil svoju poučovaciu povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaných ustanovení § 36 ods. 2 a § 42 ods. 5 Stavebného zákona.

Teda účastníci konania boli riadne poučení o tom, kedy najneskôr si môžu v konaní uplatniť svoje námietky na ochranu svojich práv a právom chránených záujmov a že na námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa v odvolacom konaní neprihliada.

Posúdením obsahu námietok uplatnených Radoslavom Žitníkom, bytom Baničova 12, 010 15 Žilina a Petrom Horváthom, bytom Límbová 6, 010 07 Žilina, OÚ Žilina – OVBP došiel k záveru, že tieto sú práve námietkami, ktoré mohli byť uplatnené v konaní pred Stavebným úradom. Teda vzhľadom na zásadu koncentrácie konania tieto mali byť uplatnené v územnom konaní v určenej lehote a nie až na základe Stavebným úradom vydanéj písomnosti o oboznámení účastníkov konania o podanom odvolaní. Z tohto dôvodu OÚ Žilina – OVBP na tieto námietky nemohol prihliadať a teda nemohol ani pristúpiť k ich posúdeniu.

Podľa § 46 Správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

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

OÚ Žilina – OVBP po oboznámení sa s dôvodmi odvolania Odvolateľa, preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia vydaného Stavebným úradom a jeho porovnaním s platnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi, nezistil také porušenie v jeho konaní a rozhodnutí, pre ktoré by bolo odôvodnené preskúmané rozhodnutie zrušiť a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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

RNDr. Ivana Žureková
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10002

Doručuje sa

IDEÁLNE DOMY, s.r.o., Rosinská cesta 8862/21, 010 01 Žilina, Slovenská republika
Štart servis Real, s. r. o., Petzvalova 3378/65, 010 15 Žilina, Slovenská republika
Ing. Stanislav Žilincík, Korzo 3468/18, Žilina, Slovenská republika

Na vedomie

Obec Ovčiarsko, Ovčiarsko č. 16, 010 04 Ovčiarsko