



OU-TT-OVBP2-2018/025092/PaHo

Trnava, 10.09.2018

R o z h o d n u t i e

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava – OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa §-u 1 zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, §-u 9 zák. č. 180/2013 Z. z. o organizácii v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a §-u 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s §-om 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v konaní o odvolaní Ing. Pavla Kracinu. bytom Na humnisku 1752/3, 908 77 Borský Mikuláš proti rozhodnutiu stavebného úradu obec Borský Mikuláš č. OcÚ/BM/238/2018/Čech zo dňa 23.05.2018, ktorým bolo vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami a prípojky inžinierskych sietí“ na pozemkoch reg. C parc. č. 3265/,1, 3268/14, 3268/15, 3268/12, k.ú. Borský Peter, obec Borský Mikuláš pre stavebníka Hílek a spol., a.s. so sídlom Vajanského 24, 905 01 Senica

r o z h o d o l t a k t o:

OU Trnava – OVBP2 podľa §-u 59 ods. 2 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu obec Borský Mikuláš č. OcÚ/BM/238/2018/Čech zo dňa 23.05.2018 **potvrďuje** a odvolanie Ing. Pavla Kracinu **zamieta**.

O d ô v o d n e n i e

Obec Borský Mikuláš ako stavebný úrad prvého stupňa rozhodnutím č. OcÚ/BM/238/2018/Čech zo dňa 23.05.2018 vydal podľa §-u 39a ods. 4 a §-u 66 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami a prípojky inžinierskych sietí“ na pozemkoch reg. C parc. č. 3265/,1, 3268/14, 3268/15, 3268/12, k.ú. Borský Peter, obec Borský Mikuláš pre stavebníka Hílek a spol., a.s. so sídlom Vajanského 24, 905 01 Senica.

Proti vyššie uvedenému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote odvolal Ing. Pavol Kracina, ktorý vo svojom odvolaní uviedol nasledovné:

Odvolanie podávam z nasledovných dôvodov:

a) porušenie §-u 39a ods. 4 stavebného zákona - nesplnenie podmienok pre spojenie územného a stavebného konania

Vychádzajúc z §-u 39a ods. 4 stavebného zákona platí, že „stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny“.

To znamená, že spojenie konaní v riešenom prípade prichádza do úvahy výlučne v dvoch prípadoch a to

- 1) pri jednoduchých stavbách, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území a
 - 2) pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny. Spojenie konaní však prichádza do úvahy výlučne v prípade, ak sú splnené zákonom predpísané podmienky a to
- 1) pri jednoduchých stavbách, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území sú to nasledovné podmienky:

a. ide o jednoduché stavby.

Čo je považované za jednoduchú stavbu, je definované v ust. § 139b) ods. 1 Stavebného zákona, pričom na posudzovaný prípad prichádza do úvahy len definícia podľa ust. § 139a ods. 1 písm. a) SZ, podľa ktorej sú jednoduchými stavbami „bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia

Je síce pravdou, že podľa ust. § 43b ods. 1 písm. b) SZ rodinné domy patria medzi bytové domy a je pravdou, že navrhované riešenie nemá zastavanú plochu viac ako 300 m², avšak ust. § 139a) ods. 1 písm. a) SZ stanovuje aj ďalšiu podmienku, za ktorých sa rodinný dom považuje za jednoduchú stavbu a tou je, že má len jedno nadzemné podlažie (ďalej aj ako len „NP“). Vychádzajúc z ust. § 139a ods. 1 písm. a) SZ preto platí, že v prípade, ak má rodinný dom viac ako jedno NP, nejde o jednoduchú stavbu.

Navrhované riešenie má podľa bodu 12. Stavebného povolenia, časť Dispozícia stavby, jednoznačne dve NP. To znamená, že navrhovaná stavba nie je jednoduchou stavbou v zmysle citovaných právnych predpisov a teda nie je zákonný dôvod na zlúčenie územného a stavebného konania. Toto je skutočnosť, ktorú by mal stavebný úrad skúmať zo zákona, keďže stavebný úrad je orgánom štátnej správy a teda môže konať iba to, čo mu zákon umožňuje,

b. podmienky umiestnenia sú jednoznačné vzhľadom na pomery v území

Tieto podmienky stavebný úrad nijakým spôsobom ani neskúmal a ani nezdôvodňoval, tzn. nijakým spôsobom nevyhodnocoval, táto podmienka pre spojenie konaní je splnená alebo nie, resp. na základe čoho došiel stavebný úrad k záveru, že táto podmienka je splnená. Na základe toho možno z tohto pohľadu považovať Napadnuté rozhodnutie za arbitrárne a nepreskúmateľné. Keďže však navrhovaná stavba nie je jednoduchou stavbou, je podľa môjho názoru irelevantné, ako by stavebný úrad splnenie tejto podmienky vyhodnotil, resp. ako ju vyhodnotil.

- 2) pri ostatných stavbách, v prípade, ak podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

SZ umožňuje spojiť územné a stavebné konanie do jedného konania aj v prípade iných stavieb ako sú jednoduché stavby, avšak len v prípade, ak umiestnenie takýchto stavieb vyplývajú z územného plánu zóny.

SZ striktno rozlišuje medzi územným plánom obce a územným plánom zóny. Územný plán zóny je podrobnejší, presnejší ako územný plán obce. Na základe toho nie je možné v prípade, ak SZ ustanovuje použitie/existenciu územného plánu zóny, namiesto neho použiť územný plán obce. Ide o dva rozdielne pojmy.

Keďže na oblasť obce Borský Mikuláš, v ktorej sa má postaviť navrhovaná stavba podľa napadnutého rozhodnutia nebol a ani nie je spracovaný územný plán zóny, nie je možné spojiť územné a stavebné konanie v prípadoch iných ako jednoduchých stavieb po splnení vyššie uvedených podmienok). Na základe toho nie sú splnené podmienky na spojenie konaní ani podľa tejto časti ust. § 39a ods. 4) SZ.

Na základe toho stavebný úrad vydal Napadnuté rozhodnutie bez toho, aby existovalo právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby.

b) rozpor s územným plánom obce Borskv Mikuláš

Napadnuté rozhodnutie je v rozpore s platným územným plánom obce Borský Mikuláš (ďalej aj ako len „UP“), nakoľko

- 1) Je síce pravda, že časť „C - územie bývania ÚB - 3 Zemanská“ je určená na zastavanie rodinnými domami, avšak aj samotný územný plán uvažuje s pojmami rodinný dom a dvojdom.

Vychádzajúc z podkladov predložených stavebníkom, predmetom žiadosti je stavba rodinného domu s tromi bytovými jednotkami. S takouto definíciou však nemožno súhlasiť vzhľadom na to, že podľa ust. § 43b ods. 3 Stavebného zákona je rodinný dom budova určená na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty.

Každý jeden z bytov (tak, ako to označil stavebník) pritom spĺňajú podmienky pre samostatný rodinný dom v zmysle definície svojho rozhodnutia, môže zaradiť stavbu medzi rodinné domy alebo medzi bytové domy. Stavba teda môže byť buď rodinným domom alebo bytovým domom. To znamená, že ak nejaká stavba splní podmienky rodinného domu, je rodinným domom bez ohľadu na to, ako to vlastník/stavebník označí, resp. za klasifikuje. V riešenom prípade stavba nie je jedným rodinným domom s tromi bytmi, ale sú to stavby troch rodinných domov - trojdom.

Stavebný úrad nemal na základe toho vydať Napadnuté rozhodnutie pre rozpor s územným plánom.

- 2) Vychádzajúc z UP, v riešenej lokalite sú povolené stavby rodinných domov v rozsahu 1. NP + P, tzn. jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Stavebník a aj Napadnuté rozhodnutie však použilo pri interpretácii UP ako základnej normy pre umiestnenie stavby, v časti týkajúcej sa všeobecne akceptovanej a zaužívanej skratky „P“ patriacej pojmu „*podkrovie*“ ako nesprávny pojem „*poschodie*“, pre ktoré sa používa skratka „*p*“.

Ide jednoznačne o účelové použitie nesprávneho pojmu, čo nemysliteľne a v rozpore so zaužívanými postupmi akceptoval aj stavebný úrad, tak, aby sa splnili predpoklady stanovené UP.

V stavebných predpisoch a následne aj v technických výkresoch sa pritom používajú výlučne podlažia a skratka „P“ slúži ako skratka pre podkrovie. Naproti tomu v predpisoch týkajúcich katastra nehnuteľností sa používa pojem poschodie, pre ktorý platí skratka „*p*“, čo je badateľné aj z každého listu vlastníctva, na ktorom sú zapísané byty. Pri každom byte je evidované prízemie, resp. poschodie (napr. § 42 ods. 2 písm. c) Katastrálneho zákona alebo § 12 vyhl. UGKaK č. 461/2009 Z.z.) a nie podlažie, resp. podkrovie.

Technické výkresy resp. popisy s pojmom poschodie nepracujú a ani ho nepoužívajú a už vôbec nedochádza k miešaniu pojmov „*podlažie*“ a „*poschodie*“ v jednom dokumente.

Vzhľadom na to je Napadnuté rozhodnutie nesprávne, nakoľko povoľuje a zároveň umiestňuje stavbu s dvoma nadzemnými podlažiami a to aj napriek tomu, že UP v danej lokalite umožňuje stavať výlučne rodinné domy s jedným nadzemným podlažím a podkrovím.

Stavebný úrad prvého stupňa listom č. j. OcÚ/BM/238-2/2018/Čech zo dňa 07.06.2018 oboznámil účastníkov konania s podaným odvolaním a určil im lehotu 15 dní na vyjadrenie k odvolaniu.

K odvolaniu sa vyjadril stavebník spoločnosť Hílek a spol., a.s., ktorý uviedol nasledovné:

Spoločnosť HÍLEK a spol., a.s., Senica, ako stavebník, dáva k odvolaniu Ing. Pavla Kracinu ku vydanému stavebnému povoleniu stavby „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami a prípojky inžinierskych sietí“ v Borskom Mikuláši, k.ú. Borský Peter, o ktorom sme boli upovedomení listom č. OcÚ/BM/238-2/2018/Čech zo dňa 07.06.2018, ktorý nám bol doručený dňa 11.06.2018, nasledujúce stanovisko:

a) Porušenie § 39a ods. 4 stavebného zákona

1. Pre spojenie územného a stavebného konania je možný postup podľa § 39 ods. 4 stavebného zákona. V zmysle uvedeného odseku stavebný úrad môže spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe, alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny. Pre uvedenú zákonnú možnosť sa rozhodol aj Stavebný úrad obec Borský Mikuláš, nakoľko sú pomery v území jednoznačné. Zákonná definícia jednoznačných pomerov v území nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. V zmysle § 32 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe, alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje výhradne správny orgán. Správny poriadok ponecháva na úvahu správneho orgánu, aby sa sám rozhodol v rámci svojej kompetencie, akým spôsobom bude skúmať pomery pre umiestnenie v území, resp. či sú tieto pomery z hľadiska správneho orgánu jednoznačné, a či sú mu známe z úradnej činnosti. Pomery v území sú Stavebnému úradu obec Borský Mikuláš jednoznačne a určite známe z jeho úradnej činnosti, resp. sú všeobecne známe. V danom území predsa samotná obec vykonáva kompetencie stavebného úradu a je nepredstaviteľné, že by niekto poznal pomery v území lepšie ako samotná obec. Práve na tento typ znalosti pomerov je v zákone obsiahnutý tento paragraf, aby správny orgán nemusel opakovane riešiť také skutočnosti, ktoré sú mu známe. Obec okrem toho, že je zo zákona stavebným úradom prvého stupňa, tak podľa §-u 117 ods.1 stavebného zákona, je aj obstarávateľom územného plánu obce, ktorý obstaráva prostredníctvom odborne spôsobilej osoby (§ 2a ods. 1 stavebného zákona). Obec vo svojom zdvojenom postavení predsa pomery v území musí jednoznačne poznať a práve na túto znalosť sa odvoláva § 39 ods. 4 stavebného zákona.

Postup Stavebného úradu obec Borský Mikuláš je preto v plnom rozsahu legálny a možný v zmysle platných právnych predpisov.

Jednoduchá stavba je legálne definovaná v § 139b ods. 1 písm. a) stavebného zákona, jednoduchými stavbami sú bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie. Stavebný zákon uvádza jedno nadzemné podlažie, nie len jedno. Z dikcie zákona nevyplýva, že jednoduchá stavba má len jedno nadzemné podlažie. Precizovaním znenia predmetného paragrafu nenastáva stav contra legem ani vtedy, keď stavebník navrhne viac ako jedno nadzemné podlažie.

2. K spracovaniu územného plánu zóny ako stavebník uvádzame, že je všeobecne známa absencia územného plánu zóny pre danú lokalitu obce Borský Mikuláš, preto považujeme vyjadrenia Ing. Kracinu za zavádzajúce, irelevantné a pre spojené konanie na RD s 3 b.j. neakceptovateľné. Náš projekt je projektom jednoduchej stavby a nie je ostatnou stavbou, pri ktorej sa vyžaduje územný plán zóny.

Aj v nami uvedenej veci teda stavebný úrad mohol postupovať tak, že spojil územné a stavebné konanie čo aj urobil a preto odvolanie Ing. Kracinu je v tomto bode nedôvodné.

b) Rozpor s ÚP obce

1.,2. Už v predchádzajúcom stanovisku k námietkam Ing. Kracinu sme podrobne uviedli naše odôvodnenie, na ktorom naďalej trváme. Pre odvolacie konanie a jeho dôvody teda opakovane uvádzame naše pôvodné nemenné stanovisko v plnom znení.

V zmysle § 43b ods. 3 stavebného zákona sa definuje rodinný dom ako budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

V zmysle uvedenej zákonnej definície nie je určené, že rodinný dom nemôže mať viac ako jeden vstup z verejnej komunikácie, nakoľko nie je uvedené v stavebnom zákone, že sa jedná o budovu s jedným samostatným vstupom.

V čl. 2 ods. 3 Ústavy SR sa uvádza, že každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Stavebný zákon v § 43b ods. 3 nezakazuje, že rodinný dom nemôže mať viac ako jeden vchod z verejnej komunikácie, čo v spojení s princípom čl. 2 ods. 3 Ústavy SR umožňuje aj viac vchodov z verejnej komunikácie pre rodinný dom. Z uvedeného vyplýva, že ide o rodinný dom v zmysle stavebného zákona, ktorý má tri bytové jednotky, t.j. nie sú to tri rodinné domy, ako tvrdí Ing. Kracina vo svojich námietkach. Vychádzajúc precízne z dikcie stavebného zákona, nie je vôbec obmedzený zákonom vstup do rodinného domu na jeden. Samostatný vstup z verejnej komunikácie je podstatnou charakteristikou rodinného domu, aj s tromi bytovými jednotkami, ale nie je určený striktno len ako jeden samostatný vchod. Náš návrh teda jednoznačne spĺňa zákonné ustanovenie stavebného zákona pre rodinný dom s tromi bytovými jednotkami.

Vychádzajúc z platnej právnej úpravy legálna definícia spoločných častí a zariadení domu je uvedená v § 2 ods. 4 a 5 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré uvádzajú spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Vyššie používaná definícia sa subsidiárne používa aj pre charakteristiku spoločných častí rodinného domu s viacerými bytovými jednotkami. Je preukázateľné, že aj nami prezentovaný rodinný dom s tromi bytovými jednotkami disponuje spoločnými základmi, strechou, obvodovými múrmi atď. V žiadnom prípade sa teda nejedná o trojdom, ako to namieta Kracina a sú splnené všetky podmienky pre rodinný dom s tromi bytovými jednotkami.

V zmysle platného Územného plánu obce Borský Mikuláš je v záväzných podmienkach pre intenzitu využitia plôch pre danú lokalitu určené:

Maximálna podlažnosť objektov - izolované rodinné domy a dvojdomý - max. 2 nadzemné podlažia (1 NP + P). V rámci uvedeného sme navrhli 2 nadzemné podlažia ako 1 nadzemné podlažie a poschodie, keďže územný plán neurčuje v záväznej časti podmienok podkrovie. Následne sme využitím aplikácie čl. 2 ods. 3 Ústavy SR využili to, čo nie je zákonom zakázané, je dovolené.

V smernej časti Podmienok pre intenzitu využitia plôch je uvedená:

Optimálna podlažnosť objektov - izolované rodinné domy a dvojdomy - 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie. V rámci vzťahu záväzných a smerných podmienok územného plánu dáva naša spoločnosť do pozornosti rozsudok NS SR sp. Zn. 3Svzn/1/2011 (dátum vydania rozhodnutia 31. 03. 2015), ktorý priamo na str. 5 ods. 3 uviedol k samotnému obsahu smerných a záväzných častí územného plánu vo všeobecnosti, citujeme: „To, že je program odpadového hospodárstva podkladom na spracúvanie územnoplánovacej dokumentácie neznamena, že jej obstarávateľ je povinný zapracovať do nej celý program, teda aj jeho smerné časti. Opačný výklad by bol nezmyselný, keďže by stieral rozdiel medzi záväznými a smernými časťami územného plánu. Smerné časti obsahujú len zámery možného (nie povinného) smerovania vývoja územia, na rozdiel od záväzných častí.“

Vychádzajúc z predmetného rozsudku NS SR je možné zrealizovať v danej lokalite stavbu tak, ako sme ju navrhli našou spoločnosťou a súčasne v súlade s platným Územným plánom obce Borský Mikuláš, ktorý v záväzných podmienkach umožňuje dvojpodlažný objekt s tým, že nie je záväzným podkrovie, to je len v smerných podmienkach územného plánu. Žiadna právna norma v súčasnosti neupravuje, čo znamená skratka „P“ v územnom pláne obce. Na základe takto uvedeného sme ako stavebník postupovali tak, ako nám zákon umožňuje.

Dôvod odvolania aj naďalej považujeme za nedôvodný.

Po posúdení dôvodov odvolania žiadame ako stavebník odvolanie Ing. Pavla Kracinu ako nedôvodné zamietnuť a prvostupňové rozhodnutie stavebného úradu potvrdiť.

Stavebný úrad prvého stupňa o odvolaní nerozhodol a v súlade s §-om 57 ods. 2 správneho poriadku predložil kompletný spisový materiál OÚ Trnava – OVBP2 na rozhodnutie.

OÚ Trnava – OVBP2 ako odvolací orgán podľa §-u 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie a konštatuje nasledovné:

V zmysle §-u 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

V zmysle §-u 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnomu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

V zmysle §-u 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie vydané 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.

K dôvodom odvolania uvádza odvolací orgán nasledovné:

V zmysle §-u 139b ods. 1 písm. a) stavebného zákona sú jednoduché stavby definované ako bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie, stavby na individuálnu rekreáciu, prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, oporné múry, podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m, reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m². V rámci preskúmania odvolaním napadnutého rozhodnutia sa OÚ-OVBP2 dôkladne zaoberal znením stavebného zákona a konštatuje, že pre spojenie územného a stavebného konania neboli splnené podmienky uvedené v zákone.

Pomery v príslušnom území najlepšie pozná práve obec, ktorá spravuje samostatne svoje katastrálne územie a je predovšetkým jej záležitosťou ako v danom konkrétnom prípade postupuje. Preskúmanie pomerov v území, resp. ich vyhodnotenie je internou vecou obce a odvolací orgán do tejto činnosti obce nevstupuje.

Vzhľadom k tomu, že obec v rozhodnutí nevychádzala ani nepracovala s pojmom ostatná stavba v zmysle §-u 39a ods. 4, nebol dôvod riešiť územný plán zóny.

K namietanému rozporu povoľovanej stavby s územným plánom obce Borský Mikuláš uvádza OÚ-OVBP2, že schválený územný plán musí presne stanoviť a deklarovať, čo je v jeho zmysle prípustné a čo nie. Smerné časti územného plánu určujú v zmysle rozsudku NS SR sp. Zn.

3Svzn/1/2011 (dátum vydania rozhodnutia 31. 03. 2015) len zámery možného (nie povinného) smerovania vývoja územia, na rozdiel od záväzných častí. V zmysle záväzných častí územného plánu sa musí obec pri schvaľovaní územného plánu riadne vysporiadať s jasne stanovenými kritériami tak, aby akýkoľvek stavebník nemal pochybnosť o tom, čo je možné a čo nie v danom území umiestniť. Platný územný plán umožnil postaviť 2 nadzemné podlažia, bez uvedenia ďalšej konkretizácie.

V záväznej časti územného plánu sú uvedené 2 nadzemné podlažia. V smernej časti, ktorá nie je záväznou časťou územného plánu je špecifikovaná optimálna podlažnosť objektov. V súvislosti s rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Svzn/1/2011 konštatuje odvolací orgán, že smerná časť územného plánu je len možný smer vývoja územia, nie povinný.

Vo veci označenia skratkou „P“ neobsahuje platný územný plán obce Borský Mikuláš v záväznej časti popis, ktorý by bol jasný a zreteľný, preto konštatuje odvolací orgán, že stavebník nemal byť čím viazaný.

Rodinný dom je stavba s jedným vchodom z verejnej komunikácie, pričom však nie je určené, že rodinný dom nemôže mať aj viacero vstupov z verejnej komunikácie. Navrhovaná stavba rodinného domu spĺňa kritériá pre stavbu so spoločnými časťami a zariadeniami domu, ktorá má viacero vstupov z verejnej komunikácie, čo nie je zákonom zakázané. Stavba má tri byty, dve nadzemné podlažia a samostatné vchody z verejnej komunikácie.

Na základe vyššie uvedeného konštatuje odvolací orgán, že tak ako zákon podliehajúci legislatívnym pravidlám musí byť zrozumiteľný, terminologicky presný a jednotný, aj územný plán musí byť natoľko prepracovaný, aby neumožňoval dvojaký výklad, resp. nebol spochybniteľný tak, ako to v tomto konkrétnom prípade urobil stavebník. Vzhľadom k tomu, že stavebník spochybnil niektoré časti územného plánu obce Borský Mikuláš, odvolací orgán uznal argumentáciu stavebníka za prijateľnú a prvostupňové rozhodnutie potvrdil a námietky odvolateľa uznal za neopodstatnené.

K samotnému spojeniu územného a stavebného konania uvádza odvolací orgán, že týmto postupom neprišlo k zásadnému pochybeniu v procese vydávania stavebného povolenia, ktoré by malo za následok zrušenie stavebného povolenia. Zrušenie rozhodnutia a vrátenie veci na nové konanie by žiadnym podstatným spôsobom stav nezmenilo, nakoľko sa námietkami účastníkov konania stavebný úrad prvého stupňa zaoberal, pričom námietky Ing. Kracinu sú takmer totožné s námietkami v konaní, s ktorými sa vysporiadal stavebný úrad obec Borský Mikuláš v odvolaní napadnutom rozhodnutí.

Odvolací orgán po preskúmaní kompletného spisového materiálu a postupu stavebného úradu prvého stupňa konštatuje, že nezistil také pochybenia zákona, pre ktoré by bolo potrebné rozhodnutie zrušiť a preto rozhodnutie ponechal v platnosti.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa §-u 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov **n e m o ž n o** ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom.

Ing. Ľubomír Antal

vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

Doručuje sa

1. HÍLEK a spol., a.s., Vajanského 24, 905 01 Senica
2. Jana Hílková, Záhradná 5251/2C, 901 01 Malacky
3. Ing. Pavol Kracina, Na humnisku 1752/3, 908 77 Borský Mikuláš
4. Verejnosc' – verejná vyhláška
5. A.M.architects, s.r.o., Ing. Boris Schultz, Staré grundy 324/B, 841 04 Bratislava

Na vedomie

6. OR PZ, ODI, Hviezdoslavova 475, 905 01 Senica
7. OÚ, OSoŽP, Vajanského 17, 905 01 Senica
8. KPÚ, Cukrová 1, 917 01 Trnava
9. RÚVZ, Kolónia 557, 905 01 Senica
10. Lesy SR, š.p., Banská Bystrica, OZ Šaštín, Pri rybníku 1301, 908 41 Šaštín Stráže
11. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 811 09 Bratislava
12. BVS, a.s., Prešovská 48, 821 02 Bratislava
13. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, Bratislava
14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 831 04 Bratislava
15. Michlovský a spol., s.r.o., Letná 796/6, 929 01 Piešťany (zast. Orange Slovensko, a.s.)
16. Obec Borský Mikuláš, stavebný úrad, + spis, po právoplatnosti