



Trnava, 18. 08. 2025

Číslo reg. spisu: 14899/2025-21.1.2

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trnava (ďalej „Regionálny úrad Trnava“) ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025“), ustanovenia § 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v konaní o odvolaní Ing. Mariána Svíbu, bytom Kruhová 3462/8, 920 01 Hlohovec, v zastúpení AdvokAAt advokátska kancelária s. r. o., Pri Habánskom mlyne 16, 811 04 Bratislava IČO: 52 998 215, proti rozhodnutiu mesta Hlohovec č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025, ktorým bola umiestnená stavba: „Obchodná Galéria ARDIS Hlohovec“,

r o z h o d o l takto:

Regionálny úrad Trnava podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu mesta Hlohovec č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025 potvrdzuje a odvolanie Ing. Mariána Svíbu, v zastúpení AdvokAAt advokátska kancelária s. r. o., zo dňa 13. 06. 2025 zamietla.

Odôvodnenie:

Stavebný úrad mesto Hlohovec vydal rozhodnutie o využití územia a umiestnení stavby, podľa ust. § 39, § 39a a § 39b ods. 5 stavebného zákona č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025, pre stavbu: : „Obchodná Galéria ARDIS Hlohovec“, na pozemkoch reg. „C“ par. č. 2641/7 v kat. ú. Leopoldov a par. č. 2663/40 v kat. ú. Šulekovo pre navrhovateľa spoločnosť ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51259141.

Objektová skladba:

SO 01 – Obchodná Galéria ARDIS 1

SO 02 - Obchodná Galéria ARDIS 2

SO 03 - Obchodná Galéria ARDIS 3
 SO 04 – Príprava územia a HTÚ
 SO 05 – komunikácia, spevnené plochy, parkoviská a chodníka
 SO 06 – Sadové úpravy
 SO 07 – prípojka vody a areálový vodovod + PN – OG 1
 SO 08 – prípojka vody a areálový vodovod – OG 2
 SO 09 – prípojka vody a areálový vodovod – OG 3
 SO 10 – Prípojka splaškovej kanalizácie – OG 1
 SO 11 – Prípojka splaškovej kanalizácie – OG 2
 SO 12 – Prípojka splaškovej kanalizácie – OG 3
 SO 13 – Nezaolejovaná dažďová kanalizácia + VSAK – OG 1
 SO 14 - Nezaolejovaná dažďová kanalizácia + VSAK – OG 2
 SO 15 - Nezaolejovaná dažďová kanalizácia + VSAK – OG 3
 SO 16 – Zaolejovaná dažďová kanalizácia + ORL – OG 1
 SO 17 - Zaolejovaná dažďová kanalizácia + ORL – OG 2
 SO 18 - Zaolejovaná dažďová kanalizácia + ORL – OG 3
 SO 19 – Trafostanica a VN prípojka
 SO 20 – Prípojka NN – OG 1
 SO 21 – Prípojka NN – OG 2
 SO 22 – Prípojka NN – OG 3
 SO 23 – Vnútorne areálové rozvody NN – OG 1
 SO 24 – Vnútorne areálové rozvody NN – OG 2
 SO 25 – Vnútorne areálové rozvody NN – OG 3
 SO 26 – Prípojka slaboprúd – OG 1
 SO 27 – Prípojka slaboprúd – OG 2
 SO 28 – Prípojka slaboprúd – OG 3

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákonnej lehote dňa 13. 06. 2025 odvolal účastník konania Ing. Marián Svíba v zastúpení AdvokAAt advokátskou kanceláriou, s. r. o.

V odvolaní uvádza nasledovné:

Mesto Hlohovec ako príslušný stavebný úrad podľa § 119 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. 3. 2024 (ďalej len Stavebný zákon) na základe návrhu stavebníka: obchodnej spoločnosti ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51259141 (ďalej len Stavebník) vydalo Rozhodnutie, ktorým rozhodlo o využití územia a umiestnení stavby: „Obchodná Galéria ARDIS Hlohovec“.

Mesto v rámci Rozhodnutia uviedlo charakter a umiestnenie stavby, pričom navrhovaný objekt obchodnej galérie má byť podľa uvedeného opisu široko sortimentová predajňa nepotravinového tovaru, ktorá sa má skladať z troch samostatných objektov v podobe železobetónových montovaných skeletov (ďalej len Stavba).

V súlade s textom Rozhodnutia má byť Stavba napojená na jestvujúce inžinierske siete (vodovod, el. energia, kanalizácia, slaboprúd).

Záverom Mesto v Rozhodnutí uvádza, že Rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ustanovenia § 42 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s ustanovením § 139 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona, na základe ktorého Mesto v Rozhodnutí uvádza, že predmetnú stavbu považuje za stavbu zaradenú ako líniovú stavbu.

Odvolicie dôvody:

Odvolaateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku par. reg. „C“ č. 2663/11, k. ú. Šulekovo, obec Hlohovec zapísaného na liste vlastníctva č. 5446 (ďalej len Pozemok odvolaťľa), na ktorom sa nachádzajú jestvujúce inžinierske siete a ktorý zároveň susedí s pozemkom par. reg. „C“

2663/20, k. ú. Šulekovo, obec Hlohovec, na ktorom má byť podľa textu Rozhodnutia realizované napojenie na cestu.

Odvolateľ v postavení účastníka konania podľa ustanovenia § 14 ods. 1 Správneho poriadku, vychádzajúc zo skutočnosti, že právom chránené záujmy Odvolateľa boli vydaným Rozhodnutím dotknuté, vzhľadom na pozíciu Odvolateľa ako vlastníka susedného pozemku k pozemkom, ktoré sú predmetom Rozhodnutia, vyjadruje svoj nesúhlas s Rozhodnutím v nasledujúcich bodoch.

I - Odvolateľ poukazuje vo vzťahu k avizovanému napojeniu na cestu v zmysle Rozhodnutia, že na základe vymedzených parciel, ktoré majú slúžiť k napojeniu na cestu v súvislosti s umiestnením Stavby a jej realizáciou je možné dôvodne predpokladať, že pri realizácii Stavby bude Stavebník využívať Pozemok odvolateľa, pretože z hlavnej cesty smerom k pozemku určenému pre napojenie na cestu podľa Rozhodnutia je možné priamo prejsť len cez Pozemok odvolateľa. Odvolateľ v tejto súvislosti konštatuje, že so Stavebníkom nemá uzatvorenú žiadnu dohodu o spôsobe a podmienkach využitia Pozemku odvolateľa a takisto konštatuje, že Stavebník nemá doposiaľ na Pozemku odvolateľa zriadené vecné bremeno, ktoré by mu umožňovalo predmetný pozemok užívať v rozsahu, v akom by to bolo potrebné v kontexte skutočností uvedených v Rozhodnutí.

II - Odvolateľ poukazuje vo vzťahu k avizovanému napojeniu na existujúce inžinierske siete, že predmetné inžinierske siete príslušné k danej lokalite sa nachádzajú na Pozemku odvolateľa. Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že Stavebník aktuálne nemá uzatvorenú žiadnu dohodu o spôsobe a podmienkach využitia inžinierskych sietí na Pozemku odvolateľa a takisto konštatuje, že Stavebník nemá doposiaľ na Pozemku odvolateľa zriadené vecné bremeno, ktoré by upravovalo práva Stavebníka vo vzťahu k inžinierskym sieťam nachádzajúcim sa na Pozemku odvolateľa. Inak povedané, aktuálne nejestvuje právna skutočnosť, ktorá by oprávňovala Stavebníka

- na umiestnenie a vybudovanie stavby - cestnej komunikácie a všetkých jej súčastí (najmä odvodnenie a dopravné značenie) na povrchu, nad a pod povrchom Pozemku odvolateľa a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu,
- na prechod osobami a prejazd motorovými vozidlami, vrátane nákladných zásobovacích vozidiel a stavebných mechanizmov bez akýchkoľvek obmedzení cez Pozemok odvolateľa a cez spevnené plochy postavené na Pozemku odvolateľa,
- zriaďovať, ukladať, viesť, realizovať výstavbu a užívať inžinierske siete (plyn, voda, kanalizácia, elektrina) na povrchu, nad a pod povrchom Pozemku odvolateľa a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu,
- vstupovať a prechádzať osobami, vrátane tretích osôb, a na vjazd a prejazd technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na Pozemku odvolateľa za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv inžinierskych sietí (plyn, voda, kanalizácia, elektrina) alebo odstránenia inžinierskych sietí (plyn, voda, kanalizácia, elektrina).

Mesto sa v rámci Rozhodnutia nezoberalo skutočnosťami akým spôsobom a na základe akého podkladu, resp. právneho úkonu bude môcť Stavebník napojenie Stavby na cestu a na inžinierske siete uskutočniť, pričom Rozhodnutie v tomto kontexte neobsahuje ani žiaden opis či vyjadrenie k spôsobu a okolnostiam za akých sa majú predmetné úkony reálne vykonať. Stavebník nedoložil žiaden doklad preukazujúci a verifikujúci akékoľvek oprávnenie v súvislosti s napojením sa na inžinierske siete, či využívania cesty vedúcej k pozemkom Stavby. Odvolateľ tiež konštatuje, že Stavebník sa doposiaľ žiadnym spôsobom nepokúšal o získanie vyjadrenia alebo o uzatvorenie dohody s Odvolateľom v predmetnej veci.

III - Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že vydané Rozhodnutie je contra legem, teda v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, a to v kontexte doručovania, resp. oznámenia Rozhodnutia verejnou vyhláškou v zmysle Stavebného zákona s odkazom na definíciu líniovej stavby, nakoľko Stavba per se nespĺňa zákonnú definíciu líniovej stavby.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 2 Stavebného poriadku sa verejnou vyhláškou oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Ďalej podľa ustanovenia § 139 ods. 3 Stavebného zákona sú líiovými stavbami na účely tohto zákona najmä ropovody, plynovody, produktovody, teplovody, diaľnice, cesty a miestne komunikácie, stavby dráh, podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny, vodovodné a kanalizačné rady, ochranné hrádze, plavebné a derivačné kanály, vedenia elektronickej komunikačnej siete, letiská a heliporty, prístavy.

Vychádzajúc z litery príslušného zákona prichádza opísaný spôsob doručovania do úvahy len pri vyššie vymedzenom okruhu stavieb, pri ktorých je spravidla objektívny dôvod na vylúčenie individuálneho doručovania písomného vyhotovenia rozhodnutia. Vzhľadom na to, že Rozhodnutie sa netýkalo výhradne umiestnenia líniovej stavby v zmysle relevantnej zákonnej definície, ale týkalo sa pozemnej stavby, konkrétne obchodnej galérie s funkcionalitou široko sortimentovej predajne nepotravinového tovaru, nemožno na takúto stavbu v žiadnom prípade hľadiť ako na líiovú stavbu.

V rámci Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. III. US 12/2019 Ústavný súd Slovenskej republiky konštatuje, že, cit.: „Líiová stavba je jednoznačne definovaná, nejedná sa o neurčitý pojem, ktorý by dával možnosť rôzneho výkladu alebo možnosť na správnu úvahu pre správny orgán“.

Mesto vo svojom postupe nesprávne aplikovalo ustanovenie Stavebného zákona, keď Stavbu subsumovali pod definíciu líniovej stavby, na základe čoho vykonali doručovanie rozhodnutia formou verejnej vyhlášky.

Odvolateľ na základe všetkých vyššie uvedených faktov a poskytnutej argumentácie ma za to, že s poukazom na tretí bod tejto časti tohto odvolania boli Rozhodnutím porušené jeho práva, konkrétne právo na súdnu a inú právnu ochranu vo forme práva domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky. Nakoľko Mesto nepostupovalo v súlade so zákonom a neoprávnene sa rozhodlo Rozhodnutie doručovať formou verejnej vyhlášky, nebol Odvolateľ včas informovaný ako dotknutý subjekt o obsahu predmetného Rozhodnutia, čím bol ukrátený o lehotu, v rámci ktorej mohol využiť svoje zákonné právo vo forme práva na podanie odvolania voči Rozhodnutiu. Odvolateľ sa o Rozhodnutí dozvedel náhodou, a to v čase, keď už plynula lehota na podanie odvolania, čo absolútne odporuje zásadám procesného konania a zabezpečeniu právnej ochrany. Miera možnosti právnej ochrany zákonom chránených záujmov tak bola takýmto konaním Mesta značne zúžená a obmedzená, pretože zostávajúca lehota neposkytovala dostatok času na preštudovanie Rozhodnutia a prípravu odvolania.

Okrem vyššie avizovaného porušenia základných práv Odvolateľa je potrebné ďalej konštatovať, že využívanie Pozemku odvolateľa v súvislosti s budúcou realizáciou Stavby môže neúmerne zaťažiť a obmedziť riadne užívanie Pozemku odvolateľa, a teda bude takéto konanie v rozpore s jeho vlastníckymi právami garantovanými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Rovnaký dôsledok môže mať aj akákoľvek manipulácia s inžinierskymi sieťami na Pozemku odvolateľa bez jeho vedomia.

Odvolateľ pred záverom uvádza, že Mesto sa v Rozhodnutí dostatočne nevysporiadalo s otázkou, či umiestnením Stavby nie sú ohrozené či už priamo alebo nepriamo práva a oprávnené záujmy fyzických osôb, resp. vlastníkov susedných pozemkov. Odvolateľ upozorňuje aj na

absenciu verejného záujmu v zmysle zákona, nakoľko ide v tomto prípade o záujem súkromný, ktorý nemôže byť preferovaný na úkor práv iných osôb.

IV. Návrh rozhodnutia:

Záverom Odvolateľ navrhuje Rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie vo veci z dôvodu zrejmého protiprávneho konania správneho orgánu a z neho plynúceho ohrozenia. resp. porušenia zákonom chránených záujmov fyzickej osoby Odvolateľa, pričom sa bude príslušný prvostupňový správny orgán pridržiavať príslušných právnych noriem.

Stavebný úrad mesto Hlohovec, oboznámil účastníkov konania podľa ust. § 56 správneho poriadku o podanom odvolaní listom č. MSUHC/36748/2025/128/LHAG zo dňa 18. 06. 2025 a vyzval ich na vyjadrenie k obsahu odvolania v lehote 7 dní od doručenia oznámenia.

K podanému odvolaniu sa v stanovnej lehote vyjadril navrhovateľ spoločnosť ARDIS ZH, s. r. o., nasledovne:

Dňa 07.05.2025 Mesto Hlohovec, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj stavebný úrad), vydalo pod č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG rozhodnutie o využití územia a umiestnení stavby. „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, na pozemkoch CKN par. č. 2641/7 v k. ú. Leopoldov a CKN par. č. 2663/40 v k. u. Šulekovo (ďalej len Rozhodnutie a stavba, ktorej umiestnenie bolo Rozhodnutím povolené, ďalej len Stavba), pre navrhovateľa/stavebníka - spoločnosť ARDIS ZH, a. s., so sídlom Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51 259 141 (ďalej aj ako Stavebník).

Proti Rozhodnutiu podal listom zo dňa 13.06.2025 odvolanie pán Ing. Marián Svíba, nar. 10.05.1963, trvale bytom: Kruhová 3462/8, 920 01 Hlohovec (ďalej len Odvolateľ a ním podané odvolanie proti Rozhodnutiu ďalej len Odvolanie).

Stavebník má za to, že je nesporné, že zabezpečil/získal všetky potrebné podklady a súhlasné vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov k zámeru Stavby a splnil v dobrej viere aj všetky ďalšie zákonné povinnosti a podmienky pre vydanie/získanie Rozhodnutia. Stavebník je toho názoru, že Rozhodnutie je v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi a že spĺňa požiadavky kladené právnym poriadkom na administratívne rozhodnutia daného charakteru, a to vo všeobecnosti aj s ohľadom na špecifické okolnosti daného zámeru Stavby, a teda Rozhodnutie je možno považovať za správne a zákonné administratívne rozhodnutie, ktoré vydal stavebný úrad, ako príslušný správny orgán, nadväzne na správny a zákonný postup stavebného úradu.

Podľa názoru Stavebníka postupoval stavebný úrad v stavebnom konaní Stavby v súlade s príslušnými právnymi predpismi (predovšetkým stavebným zákonom, správnym poriadkom, či Ústavou SR), v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, ktorým dal príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, použil vhodné prostriedky, ktoré viedli k správne vybaveniu veci. Stavebný úrad si obstaral potrebné/relevantné podklady, stav veci zistil stavebný úrad spoľahlivo, presne a úplne, nadväzne na ktorý správny a zákonný postup stavebného úradu, vydal podľa názoru Stavebníka stavebný úrad, ako príslušný správny orgán, zákonné Rozhodnutie, ktoré riadne odôvodnil, keď v odôvodnení Rozhodnutia uviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vysporiadal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a stanoviskami dotknutých orgánov.

Prístup k Stavbe z verejnej komunikácie, ktorou je cesta II/513, z okružnej križovatky v úseku križovania ulíc SNP / Priemyselná v rámci mesta Hlohovec (k.ú. Šulekovo), je zabezpečený aj po verejnej miestnej pozemnej komunikácii, vybudovanej a umiestnenej na pozemkoch CKN par. č. 2663/11, 2663/17, 2663/18, 2663/19, 2663/20, 2668/2, 2668/3, 2668/4, 2668/6, 2668/7, 2649/17, 2649/19, 2649/27, 2649/28, 2649/39, 2650/12, 2650/13, 2650/14, 2666/9 v kat. ú.

Šulekovo a na pozemku CKN par. č. 2641/6 v kat. území Leopoldov - užívanie tejto pozemnej komunikácie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím vydaným stavebným úradom pod č. 413/2012 - AM dňa 15.10.2012. ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.10.2012. Uvedená verejná miestna pozemná komunikácia je pripojená v dvoch miestach na cestu II. triedy II/513, a to (i) v km 6,409 - ktoré pripojenie bolo povolené rozhodnutím Obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Trnava (právny predchodca terajšieho Okresného úradu Trnava, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií) č. 2012/01568/Js z 20.02.2012 (právoplatné dňa 28.03.2012), (ii) ako i v km 6,072 - ktoré pripojenie bolo povolené rozhodnutím totožného správneho orgánu pod č. 2012/01567/Js z 20.02.2012 (právoplatné dňa 19.03.2012). Predmetná verejná miestna pozemná komunikácia bola teda vybudovaná a je umiestnená aj na pozemku vo vlastníctve Odvolateľa - CKN parc.č. 2663/11 v kat. území Šulekovo, o čom bol Odvolateľ (resp. jeho právny predchodca) preukázateľne vopred riadne informovaný, bol účastníkom príslušných administratívnych konaní povoľujúcich výstavbu a užívanie tejto verejnej pozemnej komunikácie, predmetné administratívne povolenia mu boli riadne doručené a nakoniec, na účely jej umiestnenia a vybudovania bolo zriadené aj vecné bremeno, ktoré je evidované v súčasnosti na LV č. 5446 pre kat. územie Šulekovo (pod sp. zn. V 323/12 - VZ 143/12, č.z. 4/24).

Zároveň za účelom zriadenia práva prístupu/príjazdu k Stavbe a pozemkom, na ktorých má byť Stavba postavená, je zriadené vecné bremeno, evidované aktuálne na LV č. 5481 pre kat. územie Šulekovo, v prospech každodobého vlastníka (aj) pozemkov, na ktorých má byť postavená Stavba: Vecné bremeno in rem zriadené na pozemkoch CKN - par. č. 2649/27, 2649/29, 2650/13, 2650/14, 2663/10, 2663/19, 2666/9, 2668/6, 2668/7 v kat. ú. Šulekovo (ďalej zaťažené nehnuteľnosťami) v prospech každodobého vlastníka pozemkov CKN - par. č. 2649/28, 2659/1, 2661/1, 2662/1, 2663/20, 2663/40 (kat. ú. Šulekovo) a pozemkov CKN - par.č. 2640/1, 2641/6, 2641/1, 2641/7, 2641/8, 2641/9 (kat. ú. Leopoldov) spočívajúce v záväzku každodobého vlastníka zaťažených nehnuteľností, niektorej z nich, resp. ich časti strpieť právo vstupu a prechodu peši a vjazdu a prejazdu motorovými vozidlami, technickými zariadeniami a mechanizmami, ako aj inými dopravnými prostriedkami po pozemných komunikáciách/spevnených plochách vybudovaných na zaťažených nehnuteľnostiach na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena vklad č. V 2547/2021 zo dňa 06.12.2021 - č. z. 576/21; č. z. 55/25.

Z uvedených dôvodov považuje Stavebník Odvolanie za nedôvodné, tvrdenia Odvolateľa v Odvolaní za účelové, nesprávne, zavádzajúce a/alebo nepravdivé, ktoré nemajú relevanciu v otázke správnosti a zákonnosti Rozhodnutia ani ohľadne zákonných dôvodov na jeho zrušenie odvolacím orgánom: tvrdenia Odvolateľa v Odvolaní „odvolacie dôvody“, resp. požiadavky Odvolateľa, sú buď úplne irelevantné v predmetnej veci Stavby (nie je podstatná pre konanie a rozhodnutie vo veci Rozhodnutia), alebo nemajú oporu v príslušných právnych predpisoch ani technických normách, resp. im odporujú, prípadne ide o skutočnosti, s ktorými sa stavebný úrad riadne v konaní aj v Rozhodnutí vysporiadal, najmä nadväzne na Stavebníkom predložené vyjadrenia dotknutých orgánov alebo iné relevantné podklady pre vydanie Rozhodnutia - tieto skutočnosti sú zrejmé zo samotného Rozhodnutia, prípadne z obsahu administratívneho spisu.

Žiaden stavebný objekt v rámci zámeru Stavby nebude umiestnený na žiadnom pozemku vo vlastníctve Odvolateľa, ani žiadny pozemok vo vlastníctve Odvolateľa nebude nijakým (neoprávneným) spôsobom dotknutý výstavbou ani prevádzkou žiadneho stavebného objektu v rámci zámeru Stavby. Realizácia ani nadväzná prevádzka stavby nijakým (negatívnym, neoprávneným) spôsobom nezasahujú ani nebudú zasahovať do práv ani právom chránených záujmov Odvolateľa ani nespôsobia vznik povinností ani obmedzení na strane Stavebníka.

Stavebník žiada zohľadniť a aplikovať o. i. aj ustanovenie § 42 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebného zákona) v znení účinnom do 31.03.2025, podľa ktorého: V odvolacom konaní

sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Odvolateľ o zámere Stavby nesporne bol od počiatku informovaný a mohol svoje námietky či pripomienky vzniesť a uplatniť skôr - včas, nakoniec už aj oznámenie o začatí územného konania o využití územia a umiestnení Stavby bolo vydané a zverejnené vo forme verejnej vyhlášky, a to ešte dňa 19.06.2023.

Stavebník nevidí zákonný dôvod na zmenu ani na zrušenie Rozhodnutia, Stavebník nesúhlasí s autoremedúrou - s postupom podľa § 57 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. (správneho poriadku) v platnom znení, a preto navrhuje, aby predmetné Odvolanie bolo odvolacím orgánom zamietnuté a aby odvolací orgán Rozhodnutie potvrdil ako vecne správne a zákonné.

Regionálny úrad Trnava, ako odvolací orgán, podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade so zákonom.

Podľa ust. § 142l ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom od 01. 04. 2024, konanie začaté na stavebnom úrade, podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. 03. 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. 03. 2024.

V tomto prípade Regionálny úrad Trnava postupuje podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku platného do 31. 03. 2024 (ďalej len „stavebný zákon“).

Podľa ust. § 3 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú nato, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ust. § 32 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstará potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

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

Podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce, alebo zóny, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa ust. § 7a, inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ust. § 39 stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb

a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

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

Podľa ust. § 39b ods. 5 stavebného zákona, rozhodnutie o využití územia sa zlúči s rozhodnutím o umiestnení stavby, ak sa má na pozemku, ktorého sa rozhodnutie týka, uskutočniť aj stavba.

Stavebný úrad postupoval podľa uvedených ustanovení.

Navrhovateľ spoločnosť ARDIS ZH, s. r. o., so sídlom Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, požiadala stavebný úrad mesto Hlohovec dňa 19. 01. 2023 o vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, na pozemkoch reg. „C“ par. č. 2641/7 v kat. ú. Leopoldov a par. č. 2663/40 v kat. ú. Šulekovo. K svojej žiadosti navrhovateľ predložil projektovú dokumentáciu vypracovanú Ing. arch. Petrom Šoltészom, AA DESIGN, s. r. o., súhlasy vlastníkov pozemkov par. č. 261/7 v kat. ú. Leopoldov a pozemku par. č. 2663/40 v kat. ú. Šulekov Elvíry Sziglovej, zo dňa 25. 10. 2021, Mgr. Michaely Dano zo dňa 25. 10. 2021 Jozefa Anghelyho zo dňa 25. 10. 2021 k umiestneniu predmetnej stavby na pozemkoch v ich vlastníctve, čím bolo preukázané iné právo k pozemkom podľa ust. § 139 stavebného zákona, vyjadrenia dotknutých orgánov: Okresný úrad Hlohovec, odbor krízového riadenia č. OU-HC-OKR-2022/000521 zo dňa 12. 04. 2022, Slovenská elektrizačná prenosová sústava, a. s. č. PS/2022/002102 zo dňa 09. 02. 2022, O2 Slovakia s. r. o., č. 81/2022 zo dňa 02. 02. 2022, Energotel, a. s., č. 620220391 zo dňa 10. 02. 2022, Orange Slovensko, a. s. (Michlovský s. r. o.) č. BA-4766 2022 zo dňa 16. 12. 2022, Slovak Telekom, a. s., č. 6612237229 zo dňa 13. 12. 2022, Slovanet, a. s., č. 14132 zo dňa 07. 12. 2022, vyjadrenie mesta Hlohovec č. MSUHC/38644/2022/3220/KRA zo dňa 14. 11. 2022 z hľadiska územného plánu mesta, mesta Hlohovec, odbor životného prostredia č. MSUHC/1636/2025/737/HALL zo dňa 21. 01. 2025, Trnavský samosprávny kraj, Správa a údržba ciest TTSK č. 5699/2024/SÚCTt-93408 zo dňa 30. 05. 2024, Trnavský samosprávny kraj, Odbor dopravnej politiky č. 10510/2023/OI-3 zo dňa 03. 07. 2023, Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry č. SEMaI-EL-13/2-1-637/2022 zo dňa 25. 04. 2022, Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Piešťanoch č. ORHZ-PN1-0334-001/2022 zo dňa 13. 04. 2022, Západoslovenská distribučná, a. s., č. CDP 003652/2022 zo dňa 16. 12. 2022, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave č. RÚVZ/2022/02080/Kk-HŽP zo dňa 13. 04. 2022, Vodárenská spoločnosť Hlohovec, s. r. o., č. 712/2022/2 zo dňa 06. 05. 2022, Krajský pamiatkový úrad Trnava č. KPUTT-2022/9995-2/35761/KSI zo dňa 03. 05. 2022, Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor č. OU-TT-PLO-2022/015949-002 zo dňa 19. 04. 2022, Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-TT-OCDPK-2023/039578-002 zo dňa 28. 06. 2023 (nesúhlasné stanovisko) a č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024 (nesúhlasné stanovisko), Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., č. CS SVP OZ PN 5946/2023/2, CZ 21235/210/2023 zo dňa 28. 06. 2023, SPP distribúcia, a. s., č. TD/NS/0342/2022/Mo zo dňa 22. 04. 2022, súhlasné stanovisko spoločnosti Ardis a. s., ako vlastníka účelovej cesty s vydaním povolenia na zriadenie vjazdu z účelovej cesty k predmetnej nehnuteľnosti pre stavbu „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“ č. 28/2023 zo dňa 21. 06. 2023,

súhlasné stanovisko mesta Hlohovec, odboru výstavby, referátu dopravy a technickej infraštruktúry zo dňa 06. 05. 2025.

Stavebný úrad mesto Hlohovec oznámil začatie územného konania o využití územia a umiestnení stavby: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, podľa ust. § 36 ods. 1 a 2 stavebného zákona listom č. MSUHC/33711/2023/759/HLAG zo dňa 19. 06. 2023 účastníkom konania a dotknutým orgánom a pretože mu boli dobre známe pomery na stavenisku a predložená žiadosť poskytovala dostatočný podklad na posúdenie, upustil stavebný úrad od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia a vyzval účastníkov konania na predloženie svojich námietok a pripomienok v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia. Rovnakú lehotu na uplatnenie svojich stanovísk určil stavebný úrad aj pre dotknuté orgány. Účastníci konania boli upozornení, že do podkladov k rozhodnutiu môžu nahliadnuť na Mestskom úrade v Hlohovci a že na neskôr podané námietky sa podľa ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona nebude prihliadať. Oznámenie o začatí konania bolo doručované podľa ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona verejnou vyhláškou.

Spoločnosť ARDIS ZH, s. r. o., listom zo dňa 08. 08. 2024 podala námietku voči stanovisku Okresného úradu Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024, v ktorom sa uvádza, že s vydaním územného rozhodnutia na predmetnú stavbu: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, bude Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií súhlasiť po splnení podmienky – vydania právoplatného územného rozhodnutia pre stavbu: „Rozvoj priemyselnej zóny Hlohovec – dopravné riešenie“.

Mesto Hlohovec vyzval Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií rozhodnutím č. MSUHC/42649/2024/666/HLAG zo dňa 26. 08. 2024 aby sa vyjadril k predloženej námietke navrhovateľa spoločnosti ARDIS ZH, s. r. o., v zmysle ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia a zároveň konanie na vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, do času vydania súhlasného stanoviska Okresného úradu Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií prerušil.

Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vydal dňa 23. 09. 2024 stanovisko č. OU-TT-OCDPK-2024/065755-002 v ktorom uviedol že trvá na svojom stanovisku č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024.

Mesto Hlohovec postupoval podľa ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona a vyžiadaval si od Okresného úradu Trnava, odbor opravných prostriedkov, ktorý je nadriadeným orgánom Okresného úradu Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií listom č. MSUHC/48543/2024 zo dňa 23. 10. 2024 potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov vydal stanovisko č. OU-TT-OOP2-2024/076269-004 zo dňa 25. 11. 2024, ktorým potvrdil stanovisko Okresného úradu Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024 v celom rozsahu a tým zároveň potvrdil aj stanovisko č. OU-TT-OCDPK-2024/065755-002 zo dňa 23. 09. 2024.

Stavebný úrad listom č. MSUHC/2024/666/HLAG zo dňa 25. 11. 2024 oznámil, že pokračuje v územnom konaní, nakoľko pominula prekážka na základe ktorej bolo územné konanie prerušené. Bolo mu doručené stanovisko Okresného úradu Trnava, odbor opravných prostriedkov, potvrdzujúce stanovisko OU Trnava, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024.

Dňa 13. 01. 2025 bolo mestu Hlohovec doručené súhlasné stanovisko spoločnosti Ardis, a. s. so sídlom Krížna 13, 965 01 – správcu a vlastníka účelovej komunikácie, na vydanie povolenia

na zriadenie vjazdu z účelovej komunikácie k nehnuteľnosti pre stavbu: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“.

Navrhovateľ spoločnosť ARDIS ZH, s. r. o., požiadal listom č. 85/2025 zo dňa 27. 01. 2025 o neodkladné pokračovanie v územnom konaní, nakoľko je predmetná stavba v súlade s územným plánom mesta Hlohovec a navrhovateľ doložil všetky potrebné doklady podľa ust. § 35 stavebného zákona. Nesúhlasné stanovisko Okresného úradu Trnava, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií stavebný úrad nesprávne vyhodnotil ako, záväzné stanovisko, nakoľko stavba sa napája na skolaudované mimo areálové, miestne, účelové komunikácie: mestská ulica za Váhom (kolaudačné rozhodnutie č. 413/2012-AM zo dňa 15. 10. 2012, právoplatné dňa 19. 10. 2012). Uvedená komunikácia je napojená vo dvoch napojeniach na cestu II/513 v km 6, 409 (rozhodnutím Obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Trnava č. 2012/01568/Js zo dňa 20. 02. 2012) a v km 6, 072 (rozhodnutím Obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Trnava č. 2012/01567/Js zo dňa 20. 02. 2012). Ďalej navrhovateľ poukázal na zákon č. 135/1964 Zb. o pozemných komunikáciách, podľa ktorého Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií môže vydať záväzné stanovisko len v rozsahu jeho kompetencií, teda na stavby a zásahy na cestách II. a III. triedy a ich ochranných pásmach a nie je oprávnený vyjadrovať sa k účelovej miestnej komunikácii na ktorú má byť predmetná stavba „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, dopravne napojená a ktorej napojenie na cestu II/513 už bolo povolené uvedenými rozhodnutiami Obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie Trnava v roku 2012, pričom táto účelová komunikácia ako aj predmetná stavba „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, je v súlade s územným plánom mesta Hlohovec.

Stavebný úrad mesto Hlohovec územné rozhodnutie na umiestnenie stavby „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, prerušil podľa ust. § 29 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutím č. MSUHC/2854/2025/128/HLAG zo dňa 03. 02. 2025, do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o využití územia a umiestnenia stavby. „Rozvoj priemyselnej zóny Hlohovec, dopravné riešenie“, lokalita Hlohovec – Šulekovo, cesta II/513 – MK Priemyselná, Za Váhom, Hlohová.

Navrhovateľ požiadal listom č. 90/2025 zo dňa 29. 01. 2025 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o odborné stanovisko a posúdenie zákonnosti postupu mesta Hlohovec v predmetnom konaní a to:

- či je Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (OU TT OCDPK) dotknutým orgánom podľa ust. § 140a stavebného zákona a či je kompetentný na vydanie záväzného stanoviska j predmetnom územnom konaní o umiestnení stavby,
- či je vyjadrenie OU TT OCDPK zo dňa 28. 06. 2023 záväzným stanoviskom podľa ust. § 140b stavebného zákona a či jeho vydaním OU TT OCDPK neprekročil svoje právomoci,
- či je k umiestneniu predmetnej stavby potrebné súhlasné záväzné stanovisko OUnTT OCDPK, a či stavebný úrad oprávnený podmieňovať vydanie územného rozhodnutia (odmietat' vydať územné rozhodnutie) len z dôvodu chýbajúceho súhlasného záväzného stanoviska OU TT OCDPK.

Ďalej navrhovateľ požiadal o prešetrovanie postupu stavebného úradu mesto Hlohovec v predmetnom územnom konaní a zjednanie nápravy.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky vydal metodické usmernenie (júl 2023), z ktorého vyplýva, že § 140b ods. 1 stavebného zákona sa nevzťahuje na tú časť záväzného stanoviska dotknutého orgánu, ktorá obsahuje požiadavku prekračujúcu pôsobnosť

dotknutého orgánu a ktorá nevyplýva z konkrétneho právneho predpisu. V prípade nedodržania povinnosti zosúladenia požiadavky s konkrétnym právnym predpisom sa stavebný úrad s touto časťou záväzného stanoviska vysporiada ako s každým podkladom k rozhodnutiu a v časti ktorá nie v súlade s konkrétnym právnym predpisom na ňu stavebný úrad nebude prihliadať.

Stavebný úrad mesto Hlohovec, preskúmal či má Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií postavenie dotknutého orgánu v predmetnom konaní a zistil, že okresné úrady vykonávajúce štátnu správu vo veciach ciest II. a III. triedy majú v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu v prípade, že sa vedie konanie o pripojení pozemných komunikácií na cesty II. alebo III. triedy, zriaďovaní vjazdov z cesty II. triedy alebo III. triedy na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty II. alebo III. triedy na susedné nehnuteľnosti.

V predmetnom konaní sa nejedná o priame napojenie na pozemnú komunikáciu II. a III. triedy, ktorej cestným správnym orgánom je Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ale o pripojenie na účelovú komunikáciu, ku ktorému sa vyžaduje stanovisko cestného správneho orgánu pre miestne a účelové komunikácie, ktorým je v tomto prípade mesto Hlohovec – referát dopravy a technickej infraštruktúry mesta Hlohovec (zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách), ktorý vydal súhlasné stanovisko dňa 06. 05. 2025.

Vzhľadom na uvedené v predmetnom konaní Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií nemal postavenie dotknutého orgánu, preto na jeho záväzné stanovisko nemalo byť prihliadané.

Stavebný úrad mesto Hlohovec pokračoval v územnom konaní a vydal napadnuté rozhodnutie o vyžití územia a umiestnení stavby č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG dňa 07. 05. 2025.

V zmysle platného Územného plánu mesta Hlohovec a jeho záväznej časti sa predmetné pozemky, na ktorých sa stavba umiestňuje nachádzajú v mestskej časti Šulekovo, v urbanistickom obvode UO 18 Šulekovo, v rámci transformačného územia občianskej vybavenosti, regulačného bloku OO - Obchod a služby. Regulačný blok slúži predovšetkým na umiestňovanie zariadení a budov komerčného občianskeho vybavenia – zariadenia maloobchodu, služieb. Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia regulačného bloku je potrebné sa riadiť regulatívmi určenými v záväznej časti ÚPN pre tento regulačný blok v členení na prípustné a neprípustné funkcie:

PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE:

- zariadenia obchodu a služieb,
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti,
- zeleň líniová, plošná,
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

PODMIENEČNE PRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

- bývanie v rozsahu do 20% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,
- integrované zariadenia športu, telovýchovy a voľného času,
- zariadenia verejného stavovania,
- zariadenia administratívy, kultúry, zdravotníctva, vzdelávania a výskumu,
- zariadenia drobných prevádzok a služieb služby v oblasti nehnuteľností, prenajímanie, obchodné služby, počítačové a súvisiace činnosti,
- zariadenia drobných prevádzok a služieb (cukrárenská a pekárnska výroba, s max. MZZO a počtom do 5 zamestnancov),
- integrované alebo samostatné zariadenia ČSPH,

- vodné plochy ako súčasť plôch zelene,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je menšia ako 3m²,
- zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.

Z hľadiska typológie zástavby v rámci bloku ide o Blokovú zástavbu (B), ktorá predstavuje spôsob radenia budov do uceleného tvaru - bloku - pričom budovy po obvode bloku sú orientované čelom voči uličnému priestranstvu. V porovnaní s voľnou a uličnou zástavbou ide spravidla o najintenzívnejšiu formu zástavby. Pri blokovej zástavbe sa prevažne uličná čiara zhoduje so stavebnou čiarou, ktorú tvoria fasády budov, a ktorú je potrebné v plnej miere rešpektovať.

Urbanisticky rozvoj regulačného bloku spadá pod transformačné územia v zmysle intervenčného stupňa Nová urbanistická štruktúra (N), ktorý umožňuje novovybudovanie bloku na území navrhnutom na zastavanie v intenciách navrhovaného funkčného využitia a v rozsahu stanovenej regulácie.

Výšková regulácia územia je stanovená na 3 NP, čo predstavuje 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovie.

Intenzita využívania pozemku je určená indexmi zastavaných plôch a zelene, ktoré sú pre regulačný blok stanovené ako 40/15, čo znamená maximálny index zastavaných plôch (IZP) 40% regulačného bloku (zástavba budovami), minimálny index zelene (IZ) 15 % plochy regulačného bloku. Ostávajúcu plochu pozemku je možné využiť na spevnené plochy (parkovanie, chodníky, ...).

Projektová dokumentácia rieši výstavbu troch obchodných domov a nevyhnutných plôch technickej a dopravnej vybavenosti v rámci regulačného bloku OO - Obchod a služby. Navrhované stavby o rozmeroch 34 x 48 m, 34 x 69,05 a 34 x 52 m, o celkovej zastavanej ploche 5780 m² (30%), obsahujú jedno nadzemné podlažie zastrešené plochou strechou. Rozsah zastavaných plôch predstavuje 10 022 m² plochy pozemkov situovaných v rámci regulačného bloku OO a rozsah zelených plôch predstavuje 3230 m² (17%).

Pre predmetnú lokalitu je spracovaná urbanistická štúdia Zóna obchodu a služieb - Hlohovec Za Váhom - sever, ktorá bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Hlohovec č. 21 zo dňa 17.2.2011 ako koncepcia rozvoja územia časti urbanistického obvodu UO16 Kozí vrch podľa toho času platného Územného plánu mesta Hlohovec (ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 113/2010 o Územnom pláne mesta Hlohovec, v znení neskorších zmien a doplnkov) a podľa § 4 ods. 3. písm. j) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zároveň ako podklad pre územné rozhodovanie (s územným vymedzením podľa prílohy č. 2) podľa § 37 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Štúdia bola obstarávaná záujemcom o výstavbu Ardis s.r.o., prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Predložená projektová dokumentácia je v súlade so schválenou urbanistickou štúdiou Zóna obchodu a služieb - Hlohovec Za Váhom – sever.

Záver: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“, na pozemkoch registra „C“ par. č. 2663/40 v k. ú. Šulekovo a par. č. 2641/7 v kat. ú. Leopoldov je v súlade so zásadami a regulatívmi stanovenými v záväznej časti Územného plánu mesta Hlohovec.

Stavebník v územnom konaní doložil všetky potrebné doklady podľa ust. § 35 stavebného zákona a ust. § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, k stavbe sa vyjadrili dotknuté orgány, ktoré hája záujmy spoločnosti podľa osobitných predpisov ich stanoviská sú súhlasné a nimi stanovené podmienky sú súčasťou výroku napadnutého rozhodnutia, stavba je v súlade s platným územným plánom mesta Hlohovec. Námietačka stavebníka uplatnená v územnom konaní, voči nesúhlasnému stanovisku

Okresného úradu Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, č. OU-TT-OCDPK-2024/032820-002 zo dňa 03. 06. 2024, bola v územnom konaní prerokovaná a doriešená tak, že Okresný úrad Trnava odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, nemal v predmetnom konaní postavenie dotknutého orgánu, preto sa na jeho stanovisko neprihliadlo.

K dôvodom odvolania Regionálny úrad Trnava uvádza nasledovné:

Námietka odvolateľa týkajúca sa pozemku v jeho vlastníctve reg. „C“ par. č. 2663/11 v kat. ú. Šulekovo, na ktorom sa nachádzajú už existujúce inžinierske siete a ktorý je susedným pozemkom reg. „C“ par. č. 2663/20 v kat. ú. Šulekovo (účelová obslužná cesta), na ktorom má byť realizované napojenie na cestu, z čoho odvolateľ usúdil, že pozemok v jeho vlastníctve bude využívaný stavebníkom a stavebník nemá uzatvorenú žiadnu nájomnú zmluvu s odvolateľom ani zriadené vecné bremeno je neakceptovateľná.

Predmetná stavba sa umiestňuje na pozemkoch par. č. 2641/7 v kat. ú. Leopoldov a pozemku par. č. 2663/40 v kat. ú. Šulekovo. Navrhovaná stavba bude napojená na účelovú obslužnú cestu na pozemku par. č. 2650/14, 2663/20 v kat. ú. Šulekovo a par. č. 2641/6 v kat. ú. Leopoldov, ktorá je vo vlastníctve spoločnosti Ardis, a. s., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, ktorá dala písomný súhlas k umiestneniu a napojeniu predmetnej stavby na túto účelovú komunikáciu. Navrhovaná stavba bude napojená na existujúce inžinierske siete – voda a kanalizácia, ktoré sú taktiež vo vlastníctve spoločnosti Ardis a. s., a v nájme Vodárenskej spoločnosti Hlohovec s. r. o., ktorá v územnom konaní dala súhlasné stanovisko. Samotné napojenie na inžinierske siete nie je na pozemku odvolateľa. Cez pozemok odvolateľa vedú existujúce inžinierske siete vo vlastníctve spoločnosti Ardis a. s. Bod napojenia kanalizácie je na pozemku par. č. 2641/6 v kat. ú. Leopoldov a bod napojenia elektriny je na pozemku par. č. 2649/39 v kat. ú. Šulekovo, bod napojenia vody je na pozemku par. č. 2663/40 v kat. ú. Šulekovo.

Umiestňovaná stavba sa nepripája na cestu a inžinierske siete na pozemku odvolateľa.

Verejná miestna komunikácia vybudovaná na pozemkoch par. č. 2663/11 (vo vlastníctve odvolateľa), 17, 18, 19, 20, 2668/2, 3, 4, 6, 7, 2649/17, 19, 27, 28, 39, 2650/12, 13, 14 a 2666/9 v kat. Šulekovo a na pozemku par. č. 2641/6 v kat. ú. Leopoldov bola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím č. 413/2012-AM zo dňa 15. 10. 2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19. 10. 2012.

Žiaden stavebný objekt z napadnutého rozhodnutia sa neumiestňuje na pozemku odvolateľa. Pozemok odvolateľa par. č. 2663/11 v kat. ú. Šulekovo nie je vedľajším (susedným) pozemkom s pozemkami na ktorých sa predmetná stavba umiestňuje. Pozemok vo vlastníctve odvolateľa nie je umiestňovanou stavbou dotknutý.

Námietka týkajúca sa doručovania písomností verejnou vyhláškou je neakceptovateľná.

Podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Napadnutým rozhodnutím stavebný úrad rozhodoval podľa ust. § 39, § 39a a ust. § 39b ods. 5 stavebného zákona o zmene využitia územia, ktoré sa v súčasnosti využívalo ako orná pôda na poľnohospodárske účely alebo ako lúka a mení sa na zástavbu občianskej vybavenosti s potrebnou infraštruktúrou a zeleňou a umiestnil predmetnú stavbu: „Obchodná galéria ARDIS Hlohovec“.

Na strane č. 2 oznámenia o začatí územného konania o využití územia a umiestnení stavby č. MSUHC/33711/2023/759/HLAG zo dňa 19. 06. 2023, je uvedená objektová skladba, kde objekt SO 05 – (komunikácia, spevnené plochy, parkoviská a chodníky je líniovou stavbou). Na strane č. 3 oznámenia stavebný úrad jasne uviedol, že oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona.

Podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona, verejnou vyhláškou sa doručí územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania ako aj rozhodnutie o využití územia a ochrannom pásme ak sa týka rozsiahleho územia. Doručovanie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Na strane č. 2 napadnutého rozhodnutia, je uvedená objektová skladba, kde objekt SO 05 – (komunikácia, spevnené plochy, parkoviská a chodníky) je líniovou stavbou.

Na strane č. 15 napadnutého rozhodnutia, sa jasne uvádza že rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona.

Stavebný úrad konal využití územia a umiestnení líniovej stavby, preto doručoval písomnosti verejnou vyhláškou podľa uvedených ustanovení.

Na základe vyššie uvedených skutočností Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa zák. č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Bc. Mgr. Erik Višňovský
Riaditeľ

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava

Toto rozhodnutie má podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky. Rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu Trnava, na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Hlohovec a mesta Leopoldov.

Vyvesené dňa:

Pečiatka a podpis

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis

Doručí sa verejnou vyhláškou účastníkom konania, t. j.:

1. Stavebník
2. Osoby ktoré majú vlastnícke právo alebo iné právo k pozemkom na ktorých sa stavba realizuje
3. Vlastníci dotknutých susedných nehnuteľností
4. Projektant
5. Zhotoviteľ stavby

Na vedomie:

1. Mesto Hlohovec – verejná vyhláška
2. Mesto Leopoldov – verejná vyhláška
3. AdvokAAt advokátska kancelária, s. r. o., Pri Habánskom Mlyne 16, 811 04 Bratislava IČO 52998215
4. ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom
5. UNICO Invest SK, s. r. o., Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava, IČO: 45459584
6. Ardis, a. s., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 36056189
7. Anghely Jozef, Školská 737/73, 925 22 Veľké Úľany
8. Dano Michaela, Limbašská cesta 3217/5, 902 01 Pezinok – Myslenice
9. Pénczes Elvira, 903 01 Kostolná pri Dunaji 47
10. Krajský pamiatkový úrad, Cukrová 1, 917 01 Trnava, IČO 31755194
11. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava, IČO 37836901
12. Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8, 917 02 Trnava, IČO: 00151866
13. Správa a údržba ciest TTSK, Bulharská 39, 918 53 Trnava, IČO: 37847783
14. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., OZ Piešťany, Nábřežie Ivana Krasku 3/834, 921 80 Piešťany, IČO: 36022047
15. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35763469
16. Okresný úrad Hlohovec, odbor starostlivosti o životné prostredie, Jarmočná 3, 920 01 Hlohovec
17. Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor, Kollárova 8, 917 01 Trnava
18. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, dopravná 1, 921 01 Piešťany
19. Ministerstvo obrany SR, sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava, IČO: 30845572
20. Vodárenská spoločnosť Hlohovec, s. r. o., Šafárikova 30, 920 01 Hlohovec
21. SPP distribúcia, a. s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35910739

22. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava IČO: 36361518
23. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave, Limbová 6, 917 09 Trnava, IČO: 00610933