



**Mesto Bardejov**  
**Mestský úrad Bardejov**  
Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov



Číslo sp. : ŽP 2406/2022  
k pôv. č. sp. ŽP 3034/2021

V Bardejove dňa 08.08.2022

**VEREJNÁ VYHLÁŠKA**  
**ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE**

Mesto Bardejov ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §§ 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“),

**rozhodol takto:**

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona **zamieta** návrh spoločnosti Bardejovské Kúpele a.s., 086 31 Bardejovské Kúpele, IČO: 36 168 301 v zastúpení Ing. Jaroslav Komora, predseda predstavenstva a Helena Bačová, člen predstavenstva na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere ktorého predmetom sú pozemky v katastrálnom území Bardejov ( lokalita Bardejovské Kúpele) a to pozemky registra CKN parcelné čísla: C KN č. 4117/3, 4145/13, 4117/4, 4117/6, 4145/45, 4145/74, 4145/75, 4145/22,4145/21, 4145/24, 4147/5, 4145/20, 4147/4, 4145/19, 4145/60; 4145/18, 4145/61, 4147/2^4145/44, 4145/17, 4145/46, 4145/54, 4147/1, 4145/43, 4147/8, 4145/26, 4147/9, 4145/47, 4145/50, 4145/35, 4145/32, 4145/29, 4145/77, 4145/91, 4226/21, 4226/22, 4145/16, 4145/55, 4145/56, 4145/30, 4145/64, 4145/73, 4145/65, 4145/49, 4145/15, 4145/63, 4145/67, 4147/10, 4226/11, 4226/13, 4226/21, 4145/66, 4145/41 a 4145/69, 4145/80, 4145/81, 4145/84.

**Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

uplatneným námietkam:

- JUDr. Tibor Varga, BARDEJOVSKÉ KÚPELE a. s. – sa nevyhovuje
- Ing. Viera Vargová, GEO VIVA s.r.o. – sa čiastočne vyhovuje
- Ing. Kamil Jurčíšin splnomocnenec JUDr. Daniela Švirka – berie sa na vedomie
- Juraj Lukáč, LZ VLK – sa nevyhovuje
- Ing. arch Pavol WOHLFAHRT zodp. projektant – sa nevyhovuje
- Fondo s.r.o., JURCISINS s.r.o., JUDr. Daniel Švirka, J&Z Bk group s.r.o., Soňa Mihoková, Ľuboš Mihok, Stanislav Komanický – sa vyhovuje
- Ing. Juraj Senaj – sa vyhovuje
- Juraj Jakubašek – sa čiastočne vyhovuje
- Ing. Radomír Jančošek a Mgr. Renáta Jančošeková – sa vyhovuje

## Odôvodnenie:

Začatie konania bolo účastníkom konania oznámené verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo. Ústne konanie sa uskutočnilo dňa 26.04.2022. Pri výkone ústneho konania boli od jednotlivých účastníkov konania vznesené nasledujúce pripomienky a námietky:

- JUDr. Tibor Varga – za navrhovateľa stavebnej uzávery BARDEJOVSKÉ KÚPELE a.s. uviedol že trvajú v celom rozsahu na návrhu na nariadenie stavebnej uzávery a Mestu Bardejov navrhujú vydať rozhodnutie o stavebnej uzávere.

*Tejto požiadavke sa nevyhovuje z dôvodu, že vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere by bolo v rozpore s doposiaľ platným Územným plánom mesta Bardejov a Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení ich zmien a doplnkov a taktiež neboli predložené žiadne návrhy na zmenu týchto územnoplánovacích dokumentácií.*

- Ing. Viera Vargová, GEO VIVA s.r.o., - zhotoviteľ inžinierskogeologického posudku uviedla že na predmetnom území zo svojich skúsenosti neodporúča výstavbu a keď už tak nízkopodlažnú zástavbu, kde odvodnenie bude opatrené odvodňovacími drenážnymi rebrami. Je proti odlesňovaniu lesa Ostra hôrka, ktorý je členitý. Všetky stavby ktoré boli postavené k dnešnému dňu na predmetnom území sú postavené na čele zosuvu.

*Týmto požiadavkám sa čiastočne vyhovuje. Časti týkajúcej sa odporúčania nízkopodlažnej výstavby je vyhovené v doposiaľ platnom Územnom pláne mesta Bardejov a Územnom pláne zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení ich zmien a doplnkov. Časti týkajúcej sa neodporúčania výstavby sa nevyhovuje, pretože by to bolo v rozpore s doposiaľ platným Územným plánom mesta Bardejov a Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení ich zmien a doplnkov.. Čo sa týka odlesňovania lesa Ostra hôrka, stavebný úrad nie je príslušným orgánom na povoľovanie výrubov stromov resp. krov, preto tieto prípadné požiadavky budú riešené samostatnými konaniami na to príslušnými orgánmi.*

- Ing. Kamil Jurčišin hovoril v mene JUDr. Daniela Švirka, že projekt bude zohľadňovať statické výpočty a inžinierskogeologický prieskum a pripomenul že projekt štúdie je už druhý rok v štádiu odsúhlasovania na Ministerstve zdravotníctva Slovenskej republiky – Štátna kúpeľná komisia. Berie sa na vedomie s tým, že tunajší stavebný úrad nemá k dnešnému dátumu žiadne vyjadrenia, stanoviská od Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky k projektu štúdie.
- Juraj Lukáč, LZ VLK sa vyjadril že lesoochránárske zoskupenie VLK v plnom rozsahu podporuje návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d, zákona č. 50/1976 Zb., ktoré predložili na správne konanie BARDEJOVSKÉ KÚPELE a.s.

*Tejto požiadavke sa nevyhovuje z dôvodu, že vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere by bolo v rozpore s doposiaľ platným Územným plánom mesta Bardejov a Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení ich zmien a doplnkov a taktiež neboli predložené žiadne návrhy na zmenu týchto územnoplánovacích dokumentácií.*

- Ing. arch. Pavol WOHLFAHRT-spracovateľ a zodp. projektant dokumentácie pre podanie návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele navrhuje stavebnú uzáveru na horeuvedených pozemkoch na dobu pokiaľ nebude vypracovaný územný plán zóny a zhrnul v piatich bodoch čo ich viedlo k návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere
  1. Uznesením vlády Slovenskej republiky z 15. októbra 1996 bol pod číslom 694 schválený Štatút kúpeľného mesta Bardejov,
  2. Funkcia kúpeľného územia,
  3. Územný plán vo vzťahu k vnútornému kúpeľnému územiu,
  4. Vnútorné kúpeľné územie vo vzťahu k zákonu č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách,
  5. Zosuvové pásmo vo vnútornom kúpeľnom území.

*Návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere sa nevyhovuje z dôvodu, že vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere by bolo v rozpore s doposiaľ platným Územným plánom mesta Bardejov a Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení ich zmien a doplnkov a taktiež neboli predložené žiadne návrhy na zmenu týchto územnoplánovacích dokumentácií.*

- Fondo s.r.o., JURCISINS s.r.o., JUDr. Daniel Švirka, J&Z Group BK s.r.o., Soňa Mihoková, Ľuboš Mihok, Stanislav Komanický nesúhlasia so stavebnou uzáverou a sú za dodržanie platného územného plánu. Vyhovuje sa nesúhlasu so stavebnou uzáverou z dôvodu výstavby podľa platných územnoplánovacích dokumentácií Mesta Bardejov.

- Ing. Juraj Senaj nesúhlasí so stavebnou uzáverou a chce na svojich pozemkoch, ktoré sú odvodnené drenážou od lesa až po zaústenie na cestu postaviť vilky.  
*Vyhovuje sa za dodržania podmienok výstavby podľa platných územnoplánovacích dokumentácií Mesta Bardejov*
- Jaroslav Jakubašek súhlasí s vypracovaním plánu zóny bez stavebnej uzávery kde v budúcnosti nechce postaviť žiadny apartmánový alebo bytový dom ale menšiu stavbu.  
*Týmto požiadavkám sa čiastočne vyhovuje. Časti týkajúcej sa „bez stavebnej uzávery“ sa vyhovuje vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Časti týkajúcej sa vypracovania plánu zóny nie je možné v tomto rozhodnutí vyhovieť, nakoľko vypracovanie a schvaľovanie územnoplánovacích dokumentácií podlieha samostatnému procesu. Územnoplánovacie dokumentácie obce (mesta) v konečnom dôsledku schvaľuje obecné (mestské) zastupiteľstvo. Tiež pre dané územie je už schválený a platný územný plán mesta Bardejov ako aj územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré tvoria v súčasnej dobe dostatočný podklad pre posúdenie výstavby v danom území. Týmto sa ale nevylučuje možnosť vypracovania a schválenia nových územnoplánovacích dokumentácií, resp. ich zmien a doplnkov v predmetnom území v súlade s príslušnými právnymi predpismi.*
- Ing. Radomír Jančošek a Mgr. Renáta Jančošková nesúhlasia so stavebnou uzáverou, ktorá neporieši problém v Bardejovských Kúpeľoch a je potrebné navrhnuť opatrenia megalomanských projektov.  
*Vyhovuje sa vo výrokovej časti tohto rozhodnutia z dôvodu zhotovenia stavieb v súlade s územnoplánovacími dokumentáciami Mesta Bardejov.*

**Stavebný úrad v danej veci vychádzal z dostatočne zisteného skutkového stavu, hodnotení dôkazov a právnych záverov ku ktorým došiel a po vyhodnotení všetkých dôkazov a poznatkov z vlastnej činnosti vec uzavrel:**

Podľa § 33 ods. 1 stavebného zákona, na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona, **rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie**, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť: **najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.** Podľa prvej a druhej vety čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Ústava Slovenskej republiky zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah ich vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva. Táto ochrana nie je formálna a zahŕňa ochranu **reálneho výkonu** vlastníckeho práva so všetkými atribútmi obsahu tohto práva.

Ak je nevyhnutné, výkon vlastníckeho práva určitého vlastníka možno obmedziť. Ústava Slovenskej republiky stanovuje podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné.

Podľa § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, **vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.**

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

Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, **najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.** Stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. Rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác. Ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.

Ústavný súd v svojom náleze ÚS 60/96 zo dňa 02.12.1997 vyslovil:

*„Je nepochybné, že stavebná uzávera, ako výsledok územného konania, môže byť právne relevantným spôsobom vyhlásená len vtedy, ak sú splnené všetky náležitosti ustanovené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom konaní (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 50/1976 Zb." alebo "stavebný zákon").“...*

Možnosť udeľovania výnimiek zo stavebnej uzávery upravuje § 41 zákona č. 50/1976 Zb., pričom rozhodnutie o povolení výnimky môže vydať stavebný úrad vyhlasujúci stavebnú uzáveru na základe prerokovania žiadosti s dotknutými orgánmi štátnej správy.

Pri návrhu na vydanie rozhodnutia o vyhlásení stavebnej uzávery, ktoré navrhujú Bardejovské Kúpele akciová spoločnosť, neboli splnené zákonné podmienky (rozpor s územnoplánovacou dokumentáciou). Preto právne následky, ktoré svojimi prípadnými účinkami by mohlo takéto rozhodnutie vyvolať zasahovalo by v značnej miere do reálneho výkonu vlastníckych práv vlastníkov nehnuteľností chránených Ústavou SR.

**Samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje závažný zásah do vlastníckeho práva,** nakoľko pripúšťa len obmedzenú stavebnú činnosť na existujúcich stavbách, bez možnosti výstavby nových stavieb, okrem základnej technickej a občianskej vybavenosti.

**Stavebná uzávera, ako výsledok územného konania, môže byť právne relevantným spôsobom vyhlásená len vtedy, ak sú splnené všetky náležitosti ustanovené stavebným zákonom.**

Z dikcie ust. § 39d ods. 1 stavebného zákona vyplýva, že len samotný fakt začatia obstarávania príslušnej územnoplánovacej dokumentácie, príp. jej zmien a doplnkov **nepostačuje k vyhláseniu stavebnej uzávery.**

**Taktiež ani len samotný fakt obstarávania zmien a doplnkov územného plánu obce nepostačuje k vyhláseniu stavebnej uzávery.** Ak by postačoval, potom by nedošlo k naplneniu druhej časti vety ustanovenia § 39d ods. 1 stavebného zákona pojednávajúcej o takej stavebnej činnosti, ktorá by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu, príp. jeho zmien a doplnkov.

V prípade, ak nie sú uvedené konkrétne stavebné činnosti, ktoré by viedli k nutnosti vydania takéhoto rozhodnutia pre dotknuté územie, **nie je možné identifikovať žiadne také zásadné strety, ktoré by odôvodňovali zákaz stavebnej činnosti v danom území, najmä ak už na pre dané územie existuje platný územný plán a územný plán zóny.**

Zároveň treba prihliadať na skutočnosť, že je rozdiel rozhodovať o stavebnej uzávere z dôvodu zahájenia obstarávania územného plánu obce a z dôvodu zahájenia obstarávania jeho zmien a doplnkov.

V prípade začatia obstarávania územného plánu obce má stavebná uzávera väčšie opodstatnenie ako v prípade obstarávania jeho zmien a doplnkov, nakoľko v druhom prípade (zmien a doplnkov) **už existuje územný plán obce, ktorý usmerňuje stavebnú činnosť v území.**

Navrhovateľ v návrhu neuviedol žiadne konkrétne stavebné činnosti, ktoré by mohli **reálne sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu ba navyiac neboli začaté práce** na príprave zmien a doplnkov územného plánu zóny do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a **znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom všetkým vlastníkom dotknutých nehnuteľností v riešenom území.**

Vychádzajúc z uvedeného, v danom prípade ak by stavebný úrad vydal rozhodnutie o vyhlásení stavebnej uzávery došlo by k porušeniu § 39d ods. 1 stavebného zákona, ako príslušného hmotnoprávneho predpisu, nakoľko stavebný úrad by nespĺnil všetky zákonom ustanovené podmienky pre vyhlásenie stavebnej uzávery. Podľa § 3 ods. 7 vyhlášky MŽP SR Č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, návrh na vymedzenie chránenej časti krajiny (chráneného Územia, ochranného pásma) alebo na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje okrem náležitostí podľa odsekov 1 až 3 ďalšie podklady a dokumentáciu, z ktorých musia byť dostatočne zrejmé najmä

- dôvody a rozsah** navrhovaných opatrení s presným vecným a Územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení,
- dôsledky**, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie Územia s návrhom potrebných Územnotechnických a organizačných opatrení,
- predpokladaný čas trvania navrhovaného opatrenia alebo oznámenie, že platnosť rozhodnutia nemožno časovo obmedziť

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. stavebného zákona v ust. § 3 **pojednáva o obligatórnych náležitostiach návrhu** na vydanie územného rozhodnutia. Vychádzajúc z odseku 7 tohto ustanovenia vyhlášky MŽP SR, povinnou náležitosťou návrhu na vyhlásenie stavebnej uzávery je **dokumentácia s jej podrobnejšie vymedzeným obsahom uvedeným v predmetnom ustanovení.**

Stavebný úrad má aj za to, že jediným dôvodom pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere nemôže byť obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie, nakoľko platí, že zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov upravené územným plánom zóny musia byť v súlade so zásadami a regulatívami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia **podľa platného územného plánu obce - v danom prípade územného plánu mesta Bardejov.**

Zo zákonných ustanovení stavebného zákona vyplýva, že zákonným procesným postupom najprv malo byť vydané **oznámenie** o tom, že mesto obstaráva územný plán zóny ( jeho zmien alebo doplnkov) a až následne sa malo začať s územným konaním o stavebnej uzávere.

Na začatie konania o stavebnej uzávere nebola v tomto prípade splnená zákonná podmienka. **Vypracovanie iba dokumentácie či štúdie nie je dôvod na vyhlásenie stavebnej uzávery, ktorá vymedzuje územie, na ktorom sa dočasne zastavuje alebo obmedzuje výstavba.**

Zákonným dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery totiž je **začatie obstarávania spojené s prípravou územných plánov zón** ( vyhlásené a vykonané postupom podľa príslušných ustanovení zákona) a následne vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, **alebo** bolo potrebné žiadať zmenu platného územného plánu mesta Bardejov v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacích predpisov..

Stavebný úrad neeviduje žiadne záporné stanoviska zo strany Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky v rámci prerokovania územnoplánovacích dokumentácií k územného plánu Mesta Bardejov a územného plánu zón, vrátane ich zmien a doplnkov. Podmienky ich stanovísk boli doposiaľ a naďalej budú stavebným úradom rešpektované a to najmä vyžiadanim ich stanoviska k povoľovaciemu procesu stavieb v predmetnej lokalite.

Stavebný úrad – Mesto Bardejov pri územných konaniach vychádzal z platných územnoplánovacích dokumentácií , podkladov a dokladov (najmä vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov), ktoré doložil navrhovateľ a zaobstaral stavebný úrad.

Vyhlásenie stavebnej uzávery sa musí uskutočniť na základe podkladov v zmysle § 37 ods. 1 stavebného zákona (najmä územnoplánovacích dokumentácií). V prípade, ak takáto záväzná územnoplánovacia dokumentácia v čase vydania územného rozhodnutia o vyhlásení stavebnej uzávery pre dané územie nebola spracovaná, stavebný úrad je povinný zaobstarať územnoplánovacie podklady (urbanistická štúdia, územný generel a územno-technické podklady) v rozsahu potrebnom **na riadne posúdenie návrhu na vyhlásenie stavebnej uzávery, vrátane vlastného zisťovania a prieskumov.**

**Stavebný úrad však dôvod na obstaranie takejto dokumentácie nevidí pretože pre dané územie je už schválený a platný územný plán mesta Bardejov ako aj územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré tvoria v súčasnej dobe dostatočný podklad pre posúdenie výstavby v danom území.**

Stavebný úrad pre doplnenie uvádza , že problematiku rozvoja Bardejovských kúpeľov rieši v roku 1988 vypracovaný územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské kúpele ( Stavoprojekt Košice, hlavný riešiteľ Ing.arch. Eva Bendičáková.) **ÚPN bol schválený v septembri 1991 uznesením MZ Bardejov číslo 10/1991.**

Jeho zmenou Uznesením MZ 13/96 zo dňa 7.5.1996 sa riešili nedostatky , ktoré do zmien zapracoval hlavný riešiteľ Ing.arch.Ivan Múranica. Ďalšie zmeny vypracoval Ing. Arch. Marián Demčko, **ňou sa kúpeľná zóna rozširuje o penziónové ubytovanie Uznesením MZ 88/2004, VZN 56/2004.**

Neskôr **VZN 161/2015 sa vykonali zmeny v ÚPNZ kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele v zóne Pod vrchmi, ktoré platia do súčasnej doby.**

Vyhlásenie stavebnej uzávery (vrátane doplnku a zmeny pôvodného rozhodnutia – zmeny územného plánu) musí byť okrem toho v súlade s podmienkami ustanovenými v § 39 zákona č. 50/1976 Zb., pretože logicky nemohol byť dosiahnutý najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení na území.

V danom prípade nemohlo preto právne akceptovateľným spôsobom **dôjsť k vzniku účelu, na ktorý by bolo možné územné rozhodnutie** o stavebnej uzávere byť vydané.

V tomto územnom konaní bola preukázaná neopodstatnenosť návrhu na vydanie stavebnej uzávery v **danej lokalite**, okrem iného aj doložením vlastníckmi dotknutých pozemkov **vypracovaných a vykonaných inžinierskogeologických prieskumov s prieskumnými vrtmi** ( *nie na základe máp, rekognoskácie a pochôdzky* ) :

**1.** Hydrogeologické pomery a stabilitu pri osadzovaní stavby rieši záverečná správa z geologickej úlohy č. 570/2021 , ktorú vypracoval RNDr. Ján Grech-Petra v z júla 2021. Táto správa určila podmienky **zakladania stavebného objektu** v tej istej lokalite, na pozemku registra CKN parcelné číslo 4145/19 v katastrálnom území Bardejov. Skúmaná lokalita sa nachádza mimo výverových ciest minerálnych vôd ( JZ Group BK)- **Podrobný inžinierskogeologický prieskum so súhlasom Štátnej kúpeľnej komisie – Lokalita L1 .**

**2.** Ďalšia záverečná správa z geologickej úlohy č. 2021-033 , registračné číslo geofondu 885/2021 Geofiss, s.r.o., Ing. Jakub Opočenský odporučil **spôsob zakladania objektu** na pozemku registra CKN 4145/50 a zistil, že skúmaná lokalita sa nachádza mimo výverových ciest minerálnych vôd.(JUDr. Daniel Švirík s manželkou) - **Podrobný inžinierskogeologický prieskum so súhlasom Štátnej kúpeľnej komisie - zóna „ Pod vrchmi“.**

**3.** I zo záverečnej správy IG prieskumu na pozemku CKN 4147/1 RENT INVEST REALITY boli odporúčené **spôsoby zakladania objektu - Lokalita L1**

4. Ďalším IG prieskumom na pozemku CKN 4145/55 Marta Nováková boli odporúčané **postupy pri zakladaní stavby - zóna „ Pod vrchmi“**.
5. IG prieskumom 2021-034 na pozemku CKN 4226/11 ( FONDO s.r.o) boli tak isto **určené postupy pri zakladaní stavby - Podrobný inžinierskogeologický prieskum so súhlasom Štátnej kúpeľnej komisie - zóna „ Pod vrchmi“**.
6. IG prieskum pre Obuv špeciál číslo geologickej úlohy 2018-12 na pozemku CKN 4145/67 boli stanovené **postupy pri zakladaní stavby - zóna „ Pod vrchmi“**.
7. IG prieskum Rezidencie Minerál zo dňa 8.11.2016, vyhotovil GEOPOL Prešov, zodpovedný riešiteľ Ing. Pavel Polák, záverom boli odporúčané **postupy pri zakladaní stavby**, registračné číslo geofondu 605/2016 **zóna „ Pod vrchmi“**.
8. Ďalší IG prieskum na pozemkoch Mgr. Šimca Mareka stanovil postupy pri zakladaní stavby . **zóna „ Pod vrchmi“**.

**Ústavný súd vyslovil: „Výsledky geologického prieskumu ak by aj umožňovali vôbec vydanie stavebného povolenia, potom by boli určite rozhodujúcou skutočnosťou pre stanovenie samotných podmienok uskutočňovania stavby. Od výsledku geologického prieskumu závisí, či stavba môže byť povolená (§ 62 ods. 4 stavebného zákona) alebo nie, resp. určenie podmienok uskutočňovania stavby (§ 66 ods. 1 stavebného zákona). Na uvedenom nič nemení fakt, že v danom prípade stavebný úrad už vydal právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby, najmä ak pri jeho vydaní nijak neskúmal geologické podmienky terénu...“ ( vid'. Nález I. ÚS 167/2011-35)**

Tu je potrebné uviesť, že podľa geologického zákona inžiniersko-geologický prieskum sa vykonáva v jednotlivých etapách v závislosti od stupňa projektovej dokumentácie, náročnosti stavby a zložitosti inžiniersko-geologických pomerov:

- **orientačný prieskum** – ktorý slúži ako podklad na vypracovanie najnižšieho stupňa projektovej dokumentácie. Zisťujú sa ním základné charakteristiky územia na posúdenie možnosti a vhodnosti územia na výstavbu alebo iné využitie ( napr. ing.. Vargovej)
- **podrobný prieskum** – na jeho základe sa pripravujú podklady na spracovanie projektovej dokumentácie výstavby s návrhom spôsobu zakladania stavby. Jeho úlohou je zhodnotenie poznatkov predchádzajúcej etapy prieskumu, realizácia a vyhodnotenie geologických a technických prác, odber vzoriek zemín, hornín, vody a ich laboratórne vyhodnotenie, geotechnické terénne skúšky a merania; (uvedený vyššie odborne spôsobilými osobami na vyššie uvedených pozemkoch)
- **doplňujúci prieskum** – rieši špeciálne problémy, ktoré vznikli pri vypracovávaní projektu stavby a počas výstavby. V rámci prieskumu sa vykonávajú geologické práce spresňujúce geologické poznatky, ktoré vznikli počas výstavby alebo prevádzky stavby. Sleduje sa správanie stavby, jej účinky na konkrétne geologické podmienky a vplyv na životné prostredie.

**Všetky tieto inžinierskogeologické prieskumy boli vykonané v súlade so zákonom 569/2007 Z.z. ( geologický zákon, §2 ods.3) písm. c) a na základe prieskumných vrtov a ostatných posúdení.**

Vyššie uvedené prieskumy boli vykonané už na konkrétnych a identifikovateľných pozemkoch , na konkrétnu už navrhnutú stavbu ( objekt) priestorovo , objemovo a výškovo určiteľnú a navrhnutú podľa projektovej dokumentácie. **Podrobné inžinierskogeologické správy boli vypracované na pozemkoch , spoločnosti FONDO a pozemkoch JUDr. Daniela Švirka a Ing. Terézie Švirkovéj so súhlasom Ministerstva zdravotníctva SR Štátnej kúpeľnej komisie, MŽP SR a sú uložené v archívnych zbierkach týchto orgánov.**

**Možným dôvodom na vyhlásenie dočasnej stavebnej uzávery je :**

- a) neexistencia územného plánu alebo územného plánu zóny
- b) vyhlásenie mimoriadnej situácie z dôvodu zosuvu pôdy, povodne a záplav v danej lokalite
- c) hrozí bezprostredné nebezpečenstvo ohrozenia života a majetku ľudí v dôsledku zosuvu pôdy , v dôsledku povodní a záplav v danej lokalite

Z iných dôvodov stavebná uzávera býva väčšinou vyhlásená na územiach, **kde sú plánované výstavby v štátnom záujme**, napríklad stavba diaľnice, priehrady, elektrárne , diaľkového plynovodu a podobne. Vyhlásenie stavebnej uzávery môže byť **na území poddolovanom hĺbinou banskou činnosťou**. Dôvodom dočasnej stavebnej uzávery je, že sa v danej lokalite neuvažuje o vybudovaní cestnej siete, inžinierskych sietí, za ktoré sa považuje prípojka vodovodu, kanalizácie, elektrickej energie, zemného plynu, pevnej telefónnej siete a káblového televízneho rozvodu, ktoré sú pre stavebný pozemok bežnou samozrejmosťou a ktoré stavebník sám z vlastných nákladov nechce zriadiť.

Po schválení územného plánu dôvod stavebnej uzávery odpadá, tak isto odpadá dôvod stavebnej uzávery po odstránení havarijného stavu .

**Vo väčšine prípadov ide o úpravu terénu kvôli zabráneniu zosuvu** , stabilizácia zosúvajúcej časti opornou konštrukciou , odstraňovanie následkov povodní a záplav, budovanie hrádzi a pod.

A tu je nutné podotknúť, že **práve stavebnými úpravami , odvodňovaním objektov sa vo väčšine prípadov stabilizuje aj zosuvné územie.**

Na danom území však existuje platný územný plán, v danej lokalite nikdy nebola vyhlásená mimoriadna situácia, nikdy neboli ohrozené životy a majetok ľudí.

V danom území nastáva opačná situácia , **kedy stavebníci stavebnými opatreniami stabilizujú svoje a okolité pozemky čo výrazne prispieva k stabilizácii a zabraňovaniu prípadnému pomyselnému zosúvaniu pôdy.**

Vyhlásenie stavebnej uzávery pre danú lokalitu je preto neakceptovateľné aj zo získaných poznatkov že :

1) V danej lokalite ani z minulosti nie je evidovaná mimoriadna udalosť pri ktorej hrozilo bezprostredné nebezpečenstvo života a poškodenie majetku ľudí v dôsledku zosuvu pôdy , v dôsledku povodní a záplav.

2) V danej lokalite nie sú plánované výstavby **v štátnom záujme** , napríklad stavba diaľnice, priehrady, elektrárne , diaľkové plynovody, lokalita sa nenachádza **na území poddolovanom hĺbinou banskou činnosťou**, **v danej lokalite sa nenachádzajú cesty minerálnych vôd** , v danej lokalite sa v súčasnosti neuvažuje o vybudovaní cestnej siete, inžinierskych sietí, za ktoré sa považuje prípojka vodovodu, kanalizácie, elektrickej energie, zemného plynu, pevnej telefónnej siete a káblového televízneho rozvodu, ktoré sú pre stavebný pozemok bežnou samozrejmosťou a ktoré stavebník sám z vlastných nákladov nechce zriadiť, **pretože tieto sú už vybudované a zriadené.**

3) V danej lokalite nejde o odstraňovanie následkov povodní a záplav, budovanie hrádzi a pod. **Navrhovateľ na stavebnú uzáveru nenavrhol žiadne riešenia v prípade možného zosuvu, z akých prostriedkov a kto vykoná úpravu terénu na cudzích pozemkoch z dôvodu a kvôli zabráneniu zosuvu a stabilizácii svahov v navrhovanom území a do kedy tieto úpravy vykoná opornou konštrukciou ,odvodnením a inými prácami na zabránenie možného zosuvu, povodní a záplav, a ako získa súhlas na tieto práce od vlastníkov a povolenie od príslušných orgánov.**

4) V danej lokalite nemá navrhovateľ vlastnícke ani iné právo k nehnuteľnostiam navrhnutým na uzáveru.

5) Mapy ŠGUDŠ nie sú záväzné pre územné plánovanie, plnia len orientačný charakter. Záväzné pre územné plánovanie sú stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli doložené ku každej zmene ÚPN v procese príprav a schvaľovacieho procesu . Ani jedno stanovisko dotknutého orgánu **nebolo záporné**, čoho výsledkom bol schválený územný plán ako aj územný plán zóny so zmenami a doplnkami. Rozhodujúcou skutočnosťou pre stanovenie samotných podmienok uskutočňovania stavby v danom území je aj inžinierskogeologický prieskum **najmä podrobný.**

Jednotlivé pozemky lokality zóny Pod vrchmi a zóny A (L1) sú na základe vyššie uvedeného podrobne preskúmané na základe inžinierskogeologických prieskumov v etape podrobný a v etape orientačný všetko s prieskumnými vrtmi , zmapované, na predpokladané a navrhované stavby boli vydané všetky stanoviská dotknutých orgánov, stavebníci postupovali v súlade s platnými predpismi a zákonmi a rešpektujú obidva zóny územného plánu za dohľadu stavebného úradu.

V prípade ďalších navrhovaných stavieb v danej lokalite stavebný úrad pri územnom konaní z dôvodu právnej istoty bude požadovať vykonanie inžinierskogeologických prieskumov v etape podrobný a na základe takto vykonaných prieskumov a podrobných správ bude rozhodovať o územných a stavebných konaniach podľa platného územného plánu a predchádzajúcich rozhodnutí vydaných stavebným úradom v danom území.

Stavebný úrad zdôrazňuje, že nová výstavba v oblasti stabilizovaných zosuvov v danom území bude možná až po vypracovaní inžinierskogeologickej prieskumnej činnosti s prieskumnými vrtmi a inžinierskej dokumentácie s odporúčujúcim záverom na zakladanie stavby . Existujúce budovy a nové stavby v danej zóne , potenciálnych a stabilizovaných zosuvov je možné zakladať , udržiavať a využívať s odporúčaniami vychádzajúcimi z vypracovanej geologickej a inžinierskej dokumentácie, identifikujúcej potrebu realizácie bezpečnostných opatrení (napr. odvedenie podzemnej a povrchovej vody zo svahu vybudovaním drenáže, premiestnenie zeminy z priťaženej päty zosuvu alebo odľahčenie vrchnej časti zosuvu, budovanie oporných múrov a iných geotechnických konštrukcií a pod.).

Stavebný úrad ďalej dáva do pozornosti , že založenie objektu možno prispôbiť prírodným podmienkam tak, aby sa jeho výstavbou stabilita svahu kriticky nezhoršila. Ak sa pri odkrytí základovej škáry predsa len zistia nepresnosti prieskumu a odchýlky od skutočnosti, možno ich eliminovať zmenou spôsobu založenia. Stavebný úrad uvádza , že čo sa týka zakladania stavieb a odporúčaných opatrení na každú stavbu budú vypracované statické posudky a iné opatrenia odporúčané statikom , ktoré stavebný úrad zapracuje do rozhodnutia o stavenom povolení.

Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. *Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely (§ 3 ods. 1, 2, 4 správneho poriadku) ( aj Rozsudok NS SR 6Sžp 1/2011).

Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si 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 správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1, 2 správneho poriadku).

**Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.** Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní (§ 37 ods. 1 SZ).

**Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona** stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a **potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov**: preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 **a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území**, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov **a ich vzájomný súlad** a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad **neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou**. Podľa ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, **s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami**, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

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

**I z hľadiska legitímneho očakávania**, kedy vlastníci pozemkov na základe platného územného plánu, predchádzajúcich územných rozhodnutí i územnoplánovacej informácii o možnosti výstavby poskytnutej mestom vybudovali inžinierske siete ( voda, kanál, električka, napojenia na plyn) na vlastné náklady v danom území, na budovanie inžinierskych sietí bol vydaný súhlas Ministerstva zdravotníctva SR a platné povolenia, boli vykonané projektové činnosti na základe už vydaných predchádzajúcich územných rozhodnutí a stavebných povolení ( i kolaudačných), vykonané inžinierskogeologické prieskumy s prieskumnými vrtmi za účelom možnosti zakladania nových objektov, získané všetky potrebné stanoviská dotknutých orgánov, čo bolo predpokladom ďalšej investičnej výstavby v danom území pre doplnenie hluchého priestoru medzi jednotlivými budovami nad okružnou cestou preto **by bolo zo strany stavebného úradu právne neakceptovateľné**, aby takejto výstavbe dočasne bránil vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Vychádzajúc z uvedeného, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia a návrh **na stavebnú uzáveru zamietnuť**.



**P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, majú účastníci konania právo podať odvolanie na Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, Bardejov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým, na úradných tabuliach a súčasne zverejnené na webovom sídle Mesta Bardejov.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

**MUDr. Boris Hanuščak**  
primátor mesta

Vyvesené dňa : .....

Zvesené dňa : .....

Na vedomie:

1. OÚ Bardejov, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
2. OÚ Bardejov, Pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
3. OÚ Bardejov, Odbor krízového riadenia, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
4. VVS, a. s., Závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
5. SPP - distribúcia, a .s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
6. VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
7. Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbová 2, 837 52 Bratislava
8. Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, odbor štátnej geologickej správy, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
9. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, oddelenie telekomunikačných služieb, Štúrova 7, 080 01 Prešov
10. Lesy Slovenskej republiky š.p., Námestie SNP 8, 974 01 Banská Bystrica
11. Mestské Lesy Bardejov, Orechová 8, 085 01 Bardejov
12. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava
13. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
14. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o., Alvinczyho č. 14, 040 01 Košice
16. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 085 01 Bratislava
17. ANTIK Telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
18. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
19. BARDEJOVSKÉ KÚPELE a. s., 086 31 Bardejovské Kúpele
20. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. KČaD, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
21. Lesoochranárske zoskupenie VLK, Tulčík 310, 082 13 Tulčík