

Obec Holice
Obecný úrad v Holiciach
Pósfá 151,
930 34 Holice

Tel.: 031/554 51 03, e-mail.: ocu@obecholice.sk

Č.j.: Výst. 1309/21/2022

V Holiciach dňa 31.1.2023

R O Z H O D N U T I E

Obec Holice ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 a § 119 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) na základe uskutočneného územného konania vedeného v súlade s § 35 a podľa §37, §39 a §39d stavebného zákona a §46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie o stavebnej uzávere „Stavebná uzávera Šamorín - Čilistov“

v katastrálnom území Čilistov a Mliečno, mesto Šamorín v lokalite označenej v platnom Územnom pláne mesta Šamorín ako regulačný blok 30+ZaD3.47, na návrh Mesta Šamorín so sídlom Hlavná 37, 931 01 Šamorín, IČO: 00 305 723 (ďalej len „navrhovateľ“).

„Stavebná uzávera Šamorín - Čilistov“ sa týka pozemkov podľa priloženej situácie územia navrhovaného na stavebnú uzáveru v katastrálnom území Čilistov a Mliečno (pozri grafickú prílohu). Ide o územie vyznačené v platnom Územnom pláne mesta Šamorín ako regulačný blok 30+ZaD3.47.

Stavebná uzávera pre navrhované územie v čase jej trvania zakazuje nasledovné činnosti:

1. Umiestňovať stavby, zmeny stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami.
2. Povoľovať stavby, zmeny stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami.
3. Uskutočňovať stavby, zmeny stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami.

Stavebná uzávera sa nebude vzťahovať na činnosti:

1. Umiestňovanie tých stavieb, zmien stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami, ktorých umiestnenie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a ktorých návrh bol na správny orgán podaný pred podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.
2. Povoľovanie tých stavieb a zmien stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami, na ktorých umiestnenie bolo vydané územné rozhodnutie.
3. Povoľovanie a uskutočňovanie stavebných úprav definovaných podľa § 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona.
4. Uskutočňovanie udržiavacích prác stavieb definovaných podľa § 139b ods. 15 stavebného zákona.
5. Uskutočňovanie nevyhnutných úprav nariadených stavebným úradom vo verejnom záujme podľa § 87 stavebného zákona.
6. Odstraňovanie stavieb na základe rozhodnutia stavebného úradu podľa § 90 stavebného zákona.
7. Uskutočňovanie neodkladných zabezpečovacích prác nariadených stavebným úradom pre ochranu zdravia alebo majetku podľa § 94 stavebného zákona.

Predpokladaný čas trvania stavebnej uzávery:

1. Stavebná uzávera je určená iba na nevyhnutne potrebný čas, t.j. do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov (vyhlásenia jeho záväznej časti všeobecným záväzným nariadením Mesta Šamorín).
2. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere ani po predĺžení nesmie presiahnuť päť rokov odo dňa, keď územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť (§ 40 ods. 3 stavebného zákona).
Ak pominú dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu (§ 39d ods. 4 stavebného zákona).
Stavebný úrad môže z rozhodnutia o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo obmedzenia niektorých činností v území.
Stavebný úrad môže ukončiť platnosť rozhodnutia o stavebnej uzávere na základe odôvodneného návrhu navrhovateľa.

Obstarávanie Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov (ďalej aj ako „ÚPNZ“) bolo odsúhlasené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šamoríne č. 21/2021/III. zo dňa 19.5.2021 s tým, že riešenie bude pred vypracovaním samotného návrhu ÚPNZ overené urbanistickou štúdiou.

Dôvody pre obstaranie Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov sú nasledovné:

1. Podľa § 12 ods. 1 písm. b) stavebného zákona obec obstaráva územný plán zóny, ak schválený územný plán obce ustanovuje vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.
2. Platný Územný plán mesta Šamorín vo svojej záväznej textovej časti v bode 33.7. vymedzuje verejnoprospešné stavby, v súvislosti s uskutočnením ktorých môže byť v zmysle § 108 odsek 2 a 3 stavebného zákona vyvlastnený pozemok, stavba a práva k nim.
3. Platný Územný plán mesta Šamorín ako verejnoprospešné stavby klasifikuje medziiným aj stavby verejného dopravného a technického vybavenia územia, predmetné stavby sú rovnako graficky schematicky zadané v prílohe č. 1 textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.
4. Územným plánom Rekreačnej zóny Čilistov má byť komplexne riešené územie rekreačnej zóny nachádzajúcej sa prevažne v katastrálnom území Mliečno a Čilistov, ktorá je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačená ako regulačný blok 30+ZaD3.47, kde územný plán ustanovuje vymedziť pozemok na verejnoprospešné účely nasledovne: dopravné a technické vybavenie územia graficky schematicky zadané v prílohe č. 1 textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V konaní boli vznesené námietky a pripomienky.

Dňa 04.01.2023 podala námietky a pripomienky spoločnosť **FAMAGRO s.r.o.**, so sídlom Dlhá ulica 1131/54, 931 01 Šamorín, IČO: 53 728 416 (ďalej aj ako „Namietajúci“) nasledovnom rozsahu:

„Dňa 09.12.2022 na internetovej stránke mesta Šamorín zverejnené „Oznámenie o začatí územného konania o stavebnej uzávere“ zo dňa 05.12.2022 týkajúce sa územia vyznačeného v platnom územnom pláne mesta Šamorín ako regulačný blok 30+ZaD3.47 a nachádzajúceho sa v k.ú. Čilistov a Mliečno. V predmetnom oznámení bolo zároveň na prerokovanie návrhu nariadené ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na 5. január s tým, že účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky k návrhu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Naša spoločnosť FAMAGRO s.r.o. ako účastník tohto územného konania týmto podáva nižšie uvedené námietky k návrhu:

1. *V tejto veci ide už o v poradí tretie oznámenie o začatí územného konania (predchádzajúce boli zo dňa 30.6.2021 a 6.1.2022), pričom po druhom z nich došlo dňa 4.5.2022 aj k vydaniu rozhodnutia č.j.: Výst. 980/252/2021 o stavebnej uzávere, ktoré však nadriadený stavebný úrad – Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky svojím rozhodnutím č. OU-TT-OVBP2-2022/030222-002 zo dňa 23.8.2022 zrušil pre jej rozpor so zákonom. Nadriadený stavebný úrad pritom v rozhodnutí konštatoval, že porušenia zákona zo strany stavebného úradu Holice sú rozsiahle, pričom mu vytkol viac ako desať zásadných porušení zákona po stránke hmotnoprávnej a procesnoprávnej, drvivá väčšina ktorých do dnešného dňa nebola odstránená (jediným rozdielom je, že stavebný úrad Holice do tretice aspoň nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním), preto je opätovné začatie konania o stavebnej uzávere predčasné a v celom rozsahu nezákonné.*
2. *Okrem iného je v zjavnom rozpore so zákonom aj vymedzenie výnimky zo stavebnej uzávery na strane 1 oznámenia v písm. a), že stavebná uzávera sa nebude vzťahovať na umiestňovanie stavieb, ktorých návrh bol na správny orgán podaný pred podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere. Stavebný úrad je totiž striktné viazaný zákonom a v zmysle § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. je povinný preskúmať súlad akéhokolvek návrhu na vydanie územného rozhodnutia a platným územným plánom a nie s jeho budúcimi možnými zmenami alebo obmedzeniami, ktoré možno vyplynú a možno nevyplynú zo začatého konania o stavebnej uzávere, ktorej výsledok je neistý. Takto formulovaná výnimka totiž spôsobuje, že od podania návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere sa znemožňuje umiestňovanie stavieb, ktoré sú v súlade s platným územným plánom. Inými slovami, pri takejto výnimke by už podanie návrhu na stavebnú uzáveru spôsobilo, že by po celú dobu konania o stavebnej uzávere nebolo možné vydať územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorá je plne v súlade s územným plánom, čo je absurdné. A navyše aj právne neprípustné, pretože takýto zákaz môže vyvolať až právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere a nie X-ročné konanie o nej, ktorej výsledkom rovnako môže byť, že stavebná uzávera nebude nariadená. A aj keby nakoniec potenciálne nariadená bola, v dôsledku tejto výnimky by stavebná uzávera trvala nie maximálnych 5 rokov od právoplatnosti rozhodnutia, ale napr. 8 rokov a to tri roky konania o nej pred právoplatnosťou rozhodnutia a 5 rokov odo dňa právoplatnosti, čo je v zjavnom rozpore s § 39 ods. 2 stavebného zákona i ústavnou ochranou vlastníckeho práva. Predmetná výnimka bola upravená v súlade so zákonom v prvom oznámení o začatí konania zo dňa 30.6.2021 (str. 10, bod 1), že stavebná uzávera sa nebude vzťahovať na činnosti – rozhodovať o povolení tých stavieb a zmien stavieb nadstavbami, pristavbami a stavebnými úpravami, ktorých rozhodnutie o umiestnení stavby nadobudlo právoplatnosť pred nadobudnutím právoplatnosti o stavebnej uzávere. Táto výnimka bola v ďalšom konaní účelovo a nezákonne zmenená v neprospech našej spoločnosti FAMAGRO s.r.o. Preto požadujeme, aby bola upravená v súlade so zákonom.*
3. *V tejto súvislosti sa v oznámení ďalej nepravdivo a nesprávne uvádza, že mesto Šamorín podalo žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere dňa 25.5.2021, a že týmto dňom začalo konanie o stavebnej uzávere. Mesto Šamorín totiž najprv muselo požiadať o určenie príslušného stavebného úradu dňa 1.6.2021 Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý listom č. OÚ-TT-OVBP2-2021/016945-002 zo dňa 1.6.2021 určil stavebný úrad Holice, ktorý určenie prebral dňa 9.6.2021 a až od tohto dňa bol stavebný úrad obec Holice kompetentný na prijatie návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere. Týmto právnym názorom (aj ďalšími) vyslovenými*

nadriadeným stavebným úradom je pritom stavebný úrad Holice striktné viazaný v zmysle § 59 ods. 3 správneho poriadku. Tu treba zdôrazniť, že správny poriadok sa podľa § 119 ods. 4 stavebného zákona nevzťahuje len na samotný proces určenia príslušného stavebného úradu, v dôsledku čoho sa voči určaniu stavebného úradu nemožno odvolať podľa správneho poriadku (t.j. nesprávne určenie možno namietať len cestu správnej žaloby alebo protestu prokurátora). Akonáhle je však určený príslušný stavebný úrad, pre konanie na ňom vrátane určenia okamihu začatia stavebného konania sa už plne aplikuje správny poriadok. Ten v § 18 ods. 2 jednoznačne a jasne upravuje, že konanie je začaté dňom, kedy podanie účastníka konania došlo správnejmu orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť, čo v zmysle uvedeného mohlo nastať najskôr 9.6.2021. Tomu zodpovedá aj ustálený výklad k § 20 správneho poriadku, že pokiaľ podanie, návrh, žiadosť došlo na nepríslušný orgán, v takom prípade sa konanie považuje za začaté až okamihom, keď postúpené podanie došlo príslušnému orgánu. V tomto prípade stavebný úrad obec Holice bol príslušný až dňa 9.6.2021 a až odvtedy najskôr mohlo začať konanie o stavebnej uzávere.

4. Osobitne treba zdôrazniť, že mesto Šamorín pre dotknutý regulačný blok 30+ZaD3.47 ani nemôže obstarat' a schváliť územný plán zóny, keďže takáto potreba nevyplýva zo schváleného územného plánu mesta. Podľa § 11 ods. 6 stavebného zákona „územný plán obce ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstarat' a schváliť územný plán zóny“. Pričom podľa § 12 ods. 1 písm. a) cit. zákona: „územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce“. Mesto Šamorín teda môže pristúpiť k obstaraniu a následnému schváleniu územného plánu zóny len k takej časti v rámci mesta, ku ktorej platný a účinný územný plán mesta určil, že je to potrebné, teda možné. Postup nad rámec tohto zmocnenia je prejavom svojvôle a je protizákonný. Rovnaké závery vyplývajú aj z ustálenej judikatúry súdov SR, pričom v tejto súvislosti pre ilustráciu v podrobnostiach odkazujeme na body 27 až 32 uznesenia Krajského súdu v Bratislave sp. Zn. 2S/35/2018 zo dňa 5.9.2018, ktoré je verejne dostupné na internete. Platný územný plán mesta Šamorín pre dotknuté územie uvažuje len o spracovaní urbanistickej štúdie zóny, nie však o spracovaní UPN zóny. Stavebný úrad obec Holice k tejto otázke doteraz uvádzal nepravdivé a vymyslené tvrdenia, preto nižšie citujeme z platného územného plánu mesta Šamorín:

- a. na str. 43 sa k bodu 33.2.2.7 Športovo-rekreačná vybavenosť – uvádza špecifický regulatív v znení: „Pre regulačné bloky ZaD3.17, ZaD3.26, 30+ZaD3.47 spracovať ÚŠ zóny a následne ÚR pre celú lokalitu resp. jej logicky ucelenú časť.“ Teda z územného plánu nevyplýva potreba obstarat' územný plán zóny, ale len urbanistickú štúdiu!
- b. na str. 87 sa v bode 33.8. Určenie častí obce/mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny alebo ÚŠ zóny „vymedzuje potrebu obstarat' ÚPP – urbanistickú štúdiu v súlade s ustanoveniami § 4 stavebného zákona resp. iné ÚPP podľa § 3 stavebného zákona a ostatné podklady podľa § 7a stavebného zákona pre tieto lokality:
- ...lokality č. ZaD3.17, ZaD3.26, 30+ZaD3.47 určené na funkciu „športovorekreačná vybavenosť“, teda z územného plánu opäť nevyplýva potreba obstarat' územný plán zóny, ale len urbanistickú štúdiu a iné územnoplánovacie podklady podľa § 3 a § 7a stavebného zákona (!)
- c. na str. 84 až 86 sa k bodu 33.7 Vymedzenie verejnoprospešných stavieb uvádza, že „v rámci mesta Šamorín sú ako verejnoprospešný záujem klasifikované nasledujúce stavby“, ktoré sú ďalej bližšie špecifikované v bodoch 33.7.1. až 33.7.5. a ani v jednom prípade sa neuvádza umiestnenie žiadnej konkrétnej verejnoprospešnej stavby na území regulačného bloku 30+ZaD3.47 (a konkrétnejšie v tomto nie je ani oznámenie o začatí územného konania – viď nižšie bod 7 námietok).

Postup stavebného úradu obce Holice v tejto otázke je tiež v priamom rozpore s metodickými usmerneniami ministerstva dopravy a výstavby, ktoré výslovne stanovujú, že vydávanie stanovísk a rozhodnutí stavebných úradov musí mať zákonnú oporu vo VZN obce, ktorým je vyhlásená záväzná časť územného plánu obce v jeho záväzných regulatívoch (§ 13 stavebného zákona), pričom ostatné časti územného plánu majú len smerný charakter a môžu slúžiť iba ako odporúčanie na účely správnych konaní. A ďalej tiež uvádzajú, že urbanistická štúdia ako územnoplánovací podklad má smerný charakter a slúži na podrobenie riešenia územnoplánovacej dokumentácie. Urbanistická štúdia je územnoplánovacím podkladom podľa § 3 stavebného zákona, ktorý nie je schvaľovaný orgánom územného plánovania. To znamená, že nie je záväzným dokumentom pre orgán územného plánovania, ani pre vlastníka pozemkov (viď metodické usmernenie MDaV SR č. 10535/2021/SBPSMR/55415 zo dňa 3.5.2021). Z uvedeného vyplýva, že mesto Šamorín podľa platného územného plánu nemôže obstarávať ani pripravovať územný plán zóny pre územie regulačného bloku 30+ZaD3.47, v dôsledku čoho vôbec nemá oporu a opodstatnenie ani územné konanie o stavebnej uzávere, a preto je nevyhnutné návrh mesta Šamorín na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere zamietnuť.

5. Prebiehajúce konanie o stavebnej uzávere je v rozpore so zákonom aj z ďalšieho dôvodu, že mesto Šamorín v čase začatia konania žiaden územný plán nepripravovalo! Naopak, len krátko predtým bola dňa 22.4.2021 schválená posledná aktualizácia územného plánu mesta Šamorín (formou tzv. zmien a doplnkov č. 4 na základe VZN č. 2/2021 účinného od 29.5.2021). Až dňa 6.9.2021 mesto Šamorín pod č.j. 78/2021 oznámilo začatie obstarávania územného plánu zóny – rekreačnej zóny Čilistov, aj to len veľmi stručne a nepripravene s tým, že dotknuté územie sa nachádza „prevažne v katastrálnom území Čilistov“ a že podľa územného plánu mesta Šamorín ide z pohľadu lokality o regulačný blok 30+ZaD3.47 bez bližšej špecifikácie (dotknuté územie nie je jasne vymedzené). Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona je nevyhnutnou podmienkou vydania rozhodnutia o stavebnej uzávere, ak by stavebná činnosť mohla „sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu“. Inými slovami v čase začatia konania o stavebnej uzávere sa už musí za dodržania zákonných podmienok pripravovať územný plán, čo v tomto prípade zjavne nebolo splnené (územný plán mesta bol čerstvo schválený

- a územný plán zóny sa ešte nepripravoval...). Zásadným logickým rozporom s týmito skutočnosťami potom trpi tvrdošíjné zotrvávanie stavebného úradu obce Holice na tom, že územné konanie začalo dňa 25.5.2021 (keď sa žiaden územný plán nepripravoval). Stavebný úrad obec Holice splnenie podmienok vyplývajúcich z § 39d ods. 1 stavebného zákona opakovane riadne nepreveril (či účelovo prehliadol) a opätovne v rozpore so zákonom pokračoval v územnom konaní o stavebnej uzávere.
6. Okrem toho v dokumentoch zverejnených mestom Šamorín v rámci obstarávania územného plánu zóny Čilistov (UPN zóny) sa v zadani pre urbanistickú štúdiu výslovne uvádza, že špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie nie je zmena, ale iba spodrobnenie, či prehĺbenie koncepcie využitia územia v súlade s platným územným plánom. (veď ten bol len nedávno schválený!). Navyše v rámci vymedzenia účelu použitia urbanistickej štúdie sa vôbec neuvádza, v čom a aká konkrétna stavebná činnosť by „mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu“. Takúto konkretizáciu (ako a čím by mohlo byť sťažené, resp. znemožnené budúce využívanie územia) ani bližšie odôvodnenie konania neuvádza ani oznámenie o začatí územného konania o stavebnej uzávere z 5.12.2022 vrátane jeho príloh.
 7. Nadväzujúc na vyššie uvedené námietku č. 4 o nepripustnosti obstarania územného plánu zóny pre regulačný blok 30+ZaD3.47, a to z dôvodu umiestňovania verejnoprospešných stavieb (záväzná časť územného plánu nestanovuje umiestnenie takýchto stavieb na danom území), sme nútení namietat' aj úplnú nejasnosť povahy, rozsahu a účelu verejnoprospešných stavieb, ktorými stavebný úrad Holice len veľmi hmlisto „argumentuje“ v oznámení na strane 2 hore. Z oznámenia tak vôbec nie je zrejma konkretizácia rozsahu (t.j. akých konkrétnych pozemkov), ako aj účelu (aký konkrétny verejnoprospešný záujem, resp. stavba sa plánuje realizovať) tak závažného zásahu do ústavných práv vlastníkov pozemkov, aký môže predstavovať navrhovaná stavebná uzávera v dotknutom území. Preto je neprímerané a nezákonné (nad nevyhnutnú mieru), aby boli stavebnou uzáverou dotknuté všetky pozemky v regulačnom bloku 30+ZaD3.47. Akákoľvek verejnoprospešná stavba predsa nebude zasahovať do všetkých pozemkov v dotknutom území. Navyše vôbec nie je jasné, o akú neznámu verejnoprospešnú stavbu sa v tomto prípade má jednať. Nie je to ani logické v území charakterizovanom ako „športovo-rekreačná vybavenosť“. Aj dopravný obchvat Šamorína je trasovaný za hranicami (resp. tesne na hranici) územia daného regulačného bloku, preto je zjavne neprímerané, aby sa stavebná uzávera a všetky obmedzenia s ňou spojené týkali územia celého regulačného bloku a všetkých navrhovaných pozemkov uvedených v oznámení o začatí konania. Zákonné a účelné by bolo riešiť privádzač a napojenie na dopravný obchvat Šamorína, a to cestou vyvlastnenia dotknutých pozemkov v nevyhnutnom rozsahu, a nie územným plánom celej zóny. Vzhľadom na uvedené preto požadujeme, aby boli všetky pozemky vo vlastníctve FAMAGRO s.r.o. vyňaté zo stavebnej uzávery, keďže zo žiadnych dostupných podkladov nevyplýva, že by stavba mala zasahovať do pozemkov v našom vlastníctve.
 8. Potrebné informácie absolútne nevyplývajú ani z projektu na územné rozhodnutie, ktorý bol spracovaný v novembri 2021 (ako mohlo konanie začať 25.5.2021?) Ing. arch. Matejom Malinom a aktuálne je pripojený v prílohe oznámenia o začatí konania. Ten len opakuje doterajšie neurčité frázy a vôbec neobjasňuje, čo je účelom a dôvodom stavebnej uzávery (aká je po schválení územného plánu nová hrozba sťaženia/znemožnenia budúceho využitia územia), aké verejnoprospešné stavby sa na danom území majú umiestniť (zvlášť, keď tie majú zdá sa „odôvodňovať“ obstarávanie územného plánu zóny) a pod. Predložený projekt nespĺňa náležitosti dokumentácie pre územné rozhodnutie stanovené v § 3 ods. 4 a 7 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Predmetný projekt vôbec neobsahuje podklady ani dokumentáciu, z ktorých musia byť dostatočne zjavné: (i) dôvody navrhovaných opatrení (rozpor s § 3 ods. 7 písm. a) cit. vyhl.), (ii) dôsledky navrhovaných opatrení na funkčné a priestorové usporiadanie územia (rozpor s § 3 ods. 7 písm. b) cit. vyhl.) a (iii) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce (rozpor s § 3 ods. 3 písm. c) cit. vyhl. – vid' bližšie námietka č. 9). Plus s ohľadom na navrhovateľom i stavebným úradom uvádzané verejnoprospešné stavby ako „dôvod“ obstarávania UP zóny máme za to, že chýbajú tiež aspoň základné údaje o priestorovom usporiadaní takýchto navrhovaných stavieb (ich rozmeroch, priestorových nárokoch, začlenení do územia a pod.).
 9. Akýkoľvek stavebný úrad je povinný vždy preskúmať, či má k dispozícii všetky podklady potrebné pre riadne posúdenie veci a v prípade, že ich nemá, je povinný si ich obstarat' a až potom je oprávnený oznámiť začatie konania, a to zvlášť konania o stavebnej uzávere, ktorá vedie k vážnemu zásahu do práv vlastníkov. Týmto postupom stavebný úrad nepostupoval, a preto je jeho postup procesne nesprávny a začatie konania predčasné, pretože opakovane neboli dodržané zákonné podmienky odôvodňujúce konanie o stavebnej uzávere. Začatie konania o stavebnej uzávere nebolo oznámené na základe predchádzajúcich kladných stanovísk dotknutých orgánov resp. správcov sietí (povinná náležitosť v zmysle § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. a stavebný úrad napriek tomu na str. 2 dole svojho oznámenia o začatí konania odkázal na aplikáciu § 36 ods. 3 stavebného zákona. Prítom už nami vyššie namietaná nedostatočnosť podkladov a dokumentácie pre územné rozhodnutie aj de facto znemožňuje dotknutým orgánom zaujať konkrétne stanovisko. Prícom dotknutí vlastníci pozemkov to majú bez znalosti stanovísk dotknutých orgánov ešte zložitejšie a ich právo podať námietky a pripomienky voči navrhovanej stavebnej uzávere je v dôsledku tohto nesprávneho úradného postupu podstatne zúžené.
 10. Projekt na územné rozhodnutie pripojený k oznámeniu len veľmi všeobecne a neurčito uvádza ako účel (dôvod) navrhovanej stavebnej uzávery, že „rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje stavebná činnosť, nakoľko by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia a jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu“. Uvedený text doslovne kopíruje znenie § 39 ods. 1 stavebného zákona, ktorý vymedzuje striktné, avšak všeobecné podmienky a mantinely pre použitie inak výnimočného inštitútu stavebnej uzávery (vzhľadom na zásah do ústavných práv vlastníkov). Navrhovateľa ani stavebný úrad obec Holice však

v oznámení o začatí konania neuviedol žiadnu konkretizáciu stavebných činností, ktoré by ku dňu údajného začatia konania (25.5.2021) mohli zmarit' budúce využívanie alebo organizáciu dotknutého územia. Takéto skutočnosti musí v podanom návrhu preukázať navrhovateľ stavebnej uzávery (napr. pri zintenzívnení výstavby cez nové investičné zámery, pričom niektoré nezodpovedajú okolitej zástavbe, zvyšujú dopravnú záťaž, nezohľadňujú kapacitné možnosti technickej infraštruktúry a pod.). A pokiaľ by v dôsledku takýchto skutočností reálne hrozilo zmarenie už obstarávaného ÚP zóny, tak by príslušný stavebný úrad musel konfrontovať takýto konkrétny stavebný zámer s konkrétnou priestorovou časťou ÚP zóny dotknutou takouto stavebnou činnosťou a formou stavebnej uzávery riešiť len takto dotknuté rizikové územie. Na dotknutom území však po dlhšie časové obdobie neprebíha žiadna stavebná činnosť ani výstavba, pričom možnosť jej realizácie vo väčšom rozsahu sa vzhľadom na veľký počet vlastníkov pozemkov (+pozemky sú v mnohých prípadoch v spoluvlastníctve viacerých osôb) nejaví ako reálne „na stole“. Navyše stavebný úrad Holice v predchádzajúcom konaní výslovne uviedol, že „na území citovanej lokality sa neumiestňuje zatiaľ žiadna stavba, preto navrhovateľ nebol povinný predkladať žiadne vyjadrenia“. Čo je potom dôvodom stavebnej uzávery?

11. Vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere vždy predstavuje významný zásah do vlastníckeho práva garantovaného článkom 20 Ústavy SR, v zmysle ktorého akékoľvek zásahy do vlastníckeho práva musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov (nie za daných zmätočných okolností ako v tejto veci) a len v nevyhnutnej miere a najšetnejším zo spôsobov vedúcich k rozumne zamýšľanému cieľu nediskriminačným spôsobom a s vylúčením svojvôle, pričom musia byť uskutočňované vždy striktne v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom zákone, ktorý treba vykladať zužujúco (reštriktívne) a nie svojvoľne rozširovať aplikáciu stavebnej uzávery aj na prípady, pre ktoré ich zákon nepredpokladá. Stavebný zákon nedovoľuje začatie územného konania o stavebnej uzávere v čase, keď sa ani nepripravuje územný plán zóny a ani v prípade, keď zo záväznej časti platného územného plánu nevyplýva možnosť obstarania podrobnejšieho územného plánu zóny pre dotknutú lokalitu alebo keď v dotknutej lokalite územný plán nepredpokladá umiestnenie konkrétnych verejnoprospešných stavieb. Pokiaľ by totiž územný plán mesta Šamorín jasne vymedzoval v území regulačného bloku 30+ZaD3.47 umiestnenie konkrétnych verejnoprospešných stavieb, ktoré by mesto aktuálne potrebovalo a bolo pripravené realizovať, mohlo by pre takéto stavby nevyhnutný rozsah pozemkov vyvlastniť v zmysle § 108 ods. 2 písm. a) stavebného zákona. Pre takýto účel vôbec nie je nutné spracovávať územný plán zóny a blokovať stavebnou uzáverou všetkých ostatných vlastníkov pozemkov na nejasne dlhé obdobie a tým uskutočniť zásah do vlastníckeho práva len v nevyhnutnej miere. Tento aspekt však stavebný úrad obec Holice dostatočne neskúmal a ani správne neposúdil, či v tejto veci boli splnené podmienky pre začatie konania o stavebnej uzávere, ktoré dávame do pozornosti v tejto námietke.
12. V nadväznosti na námietku č. 11 stavebný úrad obec Holice nevenoval dostatočnú pozornosť ani tej skutočnosti, že krátko pred podaním návrhu na stavebnú uzáveru boli schválené tzv. zmeny a doplnky č. 4 územného plánu mesta Šamorín. Preto ak na jednej strane mesto Šamorín potrebovalo podrobnejšie upraviť regulatívy pre dotknutý blok 30+ZaD3.47, mohlo tak legitímne urobiť v rámci schválenia predmetných zmien a doplnkov č. 4 územného plánu. Pokiaľ to však mesto neurobilo, stavebný úrad mal na druhej strane skúmať, čo sa od schválenia územného plánu natolko zmenilo (k akej novej stavebnej činnosti sťažujúcej alebo znemožňujúcej budúce využitie resp. organizáciu územia došlo), že napriek tomu boli splnené zákonné podmienky územného konania o stavebnej uzávere v zmysle § 39d stavebného zákona. Inak sa totiž stavebná uzávera javí zjavne nezákonne a tiež účelovo zameraná voči spoločnosti FAMAGRO s.r.o., čo sme bližšie zdôvodnili v našich predchádzajúcich námietkach podaných na stavebný úrad dňa 17.2.2022. V predmetných námietkach sme stavebný úrad obce Holice jasne informovali, že prebiehajúce územné konanie o stavebnej uzávere mesto Šamorín ako stavebný úrad úmyselne používa ako „umelú“ prekážku vydania územného rozhodnutia v prospech našej spoločnosti na stavbu penziónu, ktorá je plne v súlade s platným územným plánom. Nadriadený stavebný úrad pritom už raz pre rozsiahle porušenia zákona zrušil rozhodnutie o stavebnej uzávere v regulačnom bloku 30+ZaD3.47 vydané dňa 4.5.2022 stavebným úradom Holice, ktorý je právnym názorom nadriadeného stavebného úradu viazaný v zmysle § 59 ods. 3 správneho poriadku. Pokiaľ ho ani za takýchto okolností stavebný úrad Holice nebude rešpektovať, vystavuje sa tým riziku zodpovednosti za škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím (nezákonnosť rozhodnutia stavebného úradu obce Holice bola už raz právoplatne vyslovená v rozhodnutí nadriadeného stavebného úradu zo dňa 23.8.2022) a to vedome napriek mnohým upozorneniam výslovne uvedených v týchto námietkach. Škody vzniknuté v dôsledku nedôvodného zdržania s výstavbou rozhodne nie sú zanedbateľné, keďže Štatistickým úradom SR oficiálne zverejnené indexy rastu cien stavebných materiálov a indexy rastu cien stavebných prác dnes podstatne presahujú medzročnú mieru inflácie, ktorá v novembri 2022 dosiahla výšku 15,4%. Len nad rámec v tejto súvislosti tiež uvádzame, že v zmysle dnes už zrušeného rozhodnutia stavebného úradu obce Holice zo dňa 4.5.2022 mala stavebná uzávera trvať najviac 3 roky odo dňa právoplatnosti rozhodnutia, a to podľa návrhu navrhovateľa (mesto Šamorín). V aktuálnom oznámení o začatí konania zo dňa 5.12.2022 sa zrazu uvádza dlhšia lehota 5 rokov od právoplatnosti rozhodnutia. Na základe akej skutočnosti? Došlo k zmene alebo doplneniu návrhu zo strany navrhovateľa? Ak áno, prečo sa zmena/doplnenie návrhu navrhovateľom neuvádza v oznámení o začatí konania?
13. Aktuálny postup stavebného úradu obce Holice okrem iného vychádza nielen z nedostatočne zisteného skutkového stavu (či došlo k takej zmene od nedávneho schválenia zmien a doplnkov č. 4 územného plánu mesta Šamorín, že i tak sú splnené zákonné podmienky územného konania o stavebnej uzávere), ale aj závažným spôsobom narušuje právnu istotu vlastníkov vychádzajúcich z poslednej aktualizácie územného plánu účinnnej od 29.5.2021. Týmto vadami je tiež porušená doktrína legitímneho očakávania, ktorá predstavuje určitý predpoklad postupu a rozhodovania stavebného úradu, a ktorá je v oblasti verejného práva už dostatočne známa a akceptovaná.

14. Stavebný úrad obec Holice rozhodnutím zo dňa 19.8.2021 prerušil územné konanie o stavebnej uzávere na dobu 90 dní, v ktorej mal navrhovateľ okrem iného doložiť uznesenie mestského zastupiteľstva Šamorín s určením definitívneho rozsahu územia, ktoré má byť predmetom stavebnej uzávery. Stavebný úrad obec Holice to odôvodnil tým, že mu bola doručená požiadavka navrhovateľa na rozšírenie územia stavebnej uzávery, ktorá však nebola podložená tak ako v pôvodnom návrhu t.j. uznesením mestského zastupiteľstva mesta Šamorín a zároveň v danom rozhodnutí uviedol, že pokiaľ navrhovateľ návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote nedoplní, zastaví konanie v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona. Žiadne takéto nové uznesenie zastupiteľstva však stavebnému úradu doručené nebolo. Naopak z podania mesta Šamorín zo dňa 19.11.2021 založeného v spise je zrejme, že k nemu navrhovateľ priložil nie nové, ale pôvodné uznesenie z čiastky 21/2021/III prijaté dňa 19.5.2021 (nové uznesenie zastupiteľstva nebolo prijaté, čo potvrdzuje tiež fakt, že v aktuálnom oznámení o začatí konania z 05.12.2022 sa neuvádza nové uznesenie, ale to isté pôvodné z 19.5.2021). Aj za týchto okolností stavebný úrad obec Holice napriek jasnému nesplneniu zrozumiteľnej výzvy uvedenej v jeho vlastnom rozhodnutí o prerušení konania, ďalej v konaní z neznámych dôvodov pokračuje i keď mal už skôr konanie zastaviť tak, ako sám uviedol vo svojom rozhodnutí o prerušení konania z 19.8.2021.

V nadväznosti na námietku č. 14 (nepredloženie požadovaného uznesenia mestského zastupiteľstva) preto požadujeme, aby stavebný úrad Holice územné konanie o stavebnej uzávere zastavil. V prípade, že tak neurobí, požadujeme, aby s ohľadom na vyššie uvedené rozsiahle porušenia zákona, ako aj nesplnenie podmienok pre začatie konania a vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere stavebný úrad obec Holice návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere zamietol.

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníka konania:

Námietka č. 1: *Opätovné začatie konania o stavebnej uzávere je predčasné a v celom rozsahu nezákonné.*

Rozhodnutím Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy č. OU-TT-OVBP2-2022/030222-002 zo dňa 23.8.2022 bolo zrušené rozhodnutie obce Holice o stavebnej uzávere pod č.j. Výst. 980/252/2021 zo dňa 4.5.2022 a vec bola vrátená na nové prejedanie a rozhodnutie. Stavebný úrad konal v súlade s rozhodnutím nadriadeného správneho orgánu, keď pokračoval v územnom konaní a listom zo dňa 05.12.2022 a pod č.j. Výst. 1309/21/2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie územného konania v novom prejedaní veci.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 2: *Je v zjavnom rozpore so zákonom vymedzenie výnimky zo stavebnej uzávery, že stavebná uzávera sa nebude vzťahovať na umiestňovanie stavieb, ktorých návrh bol na správny orgán podaný pred podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere. Takto formulovaná výnimka totiž spôsobuje, že od podania návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere sa znemožňuje umiestňovanie stavieb, ktoré sú v súlade s platným územným plánom.*

Vzhľadom na zahájenie konania o obstaranie ÚPNZ vznikla potreba dočasne zastaviť stavebnú činnosť v dotknutej lokalite, aby pri vypracovaní územného plánu zóny bolo možné vychádzať z konkrétneho, fixného stavu územia. Z toho dôvodu mesto Šamorín podaním žiadosti iniciovalo zahájenie konania o stavebnej uzávere dotknutého územia podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona, pričom v návrhu stanovilo, že stavebná uzávera sa nebude vzťahovať na umiestňovanie tých stavieb, zmien stavieb nadstavbami, prístavbami a stavebnými úpravami, ktorých umiestnenie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, a ktorých návrh bol na správny orgán podaný pred podaním návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, čím fixne stanovilo dátum, od ktorého sa ÚPNZ bude odvíjať. Poukazom na uvedené skutočnosti je jednoznačné, že až do právoplatného rozhodnutia vo veci stavebnej uzávery nie je možné vydať rozhodnutie o umiestnení stavby v lokalite, ktoré má byť dotknutá stavebnou uzáverou.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 3: *Nepравdivo a nesprávne sa uvádza, že mesto Šamorín podalo žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere dňa 25.5.2021, a že týmto dňom začalo konanie o stavebnej uzávere. Mesto Šamorín totiž najprv muselo požiadať o určenie príslušného stavebného úradu dňa 1.6.2021 Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý listom č. OÚ-TT-OVBP2-2021/016945-002 zo dňa 1.6.2021 určil stavebný úrad Holice, ktorý určenie prebral dňa 9.6.2021 a až od tohto dňa bol stavebný úrad obec Holice kompetentný na prijatie návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.*

Podľa § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne uvedené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní. Začatie územného konania (konania o stavebnej uzávere) sa v zmysle § 35 ods. 1 stavebného zákona (výslovne) začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona, ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie. Podľa § 119 ods. 4 stavebného zákona na určenie príslušného stavebného úradu sa (výslovne) nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Všeobecným právnym predpisom upravujúcim správne konanie je zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Okrem všeobecného právneho predpisu upravujú správne konanie aj osobitné právne úpravy, ku ktorým patrí aj stavebný zákon. Ustanovenie § 1 ods. 1 správneho poriadku zakotvuje jeho subsidiárnu povahu. Subsidiárna povaha znamená, že správny poriadok ako všeobecný právny predpis sa aplikuje v správnom konaní len v prípade, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Z uvedeného vyplýva, že konanie o stavebnej uzávere začalo dňom, kedy účastník (mesto Šamorín) podal návrh o územné konanie t.j. 25.05.2021.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 4: *Mesto Šamorín pre dotknutý regulačný blok 30+ZaD3.47 ani nemôže obstarat' a schváliť územný plán zóny, keďže takáto potreba nevyplýva zo schváleného územného plánu mesta.*

Obstarávanie Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov bolo odsúhlasené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šamoríne č. 21/2021/III. zo dňa 19.5.2021 podľa § 12 odsek 1 písm. b) stavebného zákona, v zmysle ktorého územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely. Platný Územný plán mesta Šamorín vo svojej záväznej textovej časti v bode 33.7 vymedzuje verejnoprospešné stavby, v súvislosti s uskutočnením ktorých môže byť v zmysle § 108 odsek 2 a 3 stavebného zákona vyvlastnený pozemok, stavba a práva k nim. Platný Územný plán mesta Šamorín ako verejnoprospešné stavby klasifikuje medzi inými aj stavby verejného dopravného a technického vybavenia územia. Predmetné verejnoprospešné stavby sú rovnako graficky schematicky zadané v prílohe č. 1 textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Územným plánom Rekreačnej zóny Čilistov má byť komplexne riešené územie rekreačnej zóny nachádzajúcej sa prevažne v katastrálnom území Čilistov, ktorá je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačená ako regulačný blok 30+ZaD3.47. V predmetnom regulačnom bloku Územný plán mesta Šamorín ustanovuje vymedziť pozemok na verejnoprospešné účely nasledovne: dopravné a technické vybavenia územia graficky schematicky zadané v prílohe č. 1 textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 5: *Mesto Šamorín v čase začatia konania žiaden územný plán nepripravovalo a len krátko predtým bola dňa 22.4.2021 schválená posledná aktualizácia územného plánu mesta Šamorín (formou tzv. zmien a doplnkov č. 4 na základe VZN č. 2/2021 účinného od 29.5.2021). Až dňa 6.9.2021 mesto Šamorín pod č.j. 78/2021 oznámilo začatie obstarávania územného plánu zóny – rekreačnej zóny Čilistov, aj to len veľmi stručne a nepripravene s tým, že dotknuté územie sa nachádza „prevažne v katastrálnom území Čilistov“ a že podľa územného plánu mesta Šamorín ide z pohľadu lokality o regulačný blok 30+ZaD3.47 bez bližšej špecifikácie.*

Žiadosť o stavebnú uzáveru obsahuje projektovú dokumentáciu, kde je vymedzené územie, ktorého sa uzávera týka. Regulačný blok 30+ZaD3.47 je vymedzený v platnom územnom pláne mesta Šamorín, skutočne sa nachádza prevažne v katastrálnom území Čilistov a čiastočne v katastrálnom území Mliečno. Ostatné časti námietky sú vyhodnotené v predošlých bodoch.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 6: *V dokumentoch zverejnených mestom Šamorín v rámci obstarávania územného plánu zóny Čilistov (UPN zóny) sa v zadaní pre urbanistickú štúdiu výslovne uvádza, že špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie nie je zmena, ale iba spodrobnenie, či prehĺbenie koncepcie využitia územia v súlade s platným územným plánom).*

V oznámení č.j. Výst. 1309/21/2022 o začatí konania o stavebnej uzávere zo dňa 5.12.2022 sú explicitne uvedené dôvody stavebnej uzávery a rovnako explicitne stavebná činnosť, ktorú stavebná uzávera zakazuje práve z dôvodu, lebo by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 7: *Z oznámenia vôbec nie je zrejmá konkretizácia rozsahu (t.j. akých konkrétnych pozemkov), ako aj účelu (aký konkrétny verejnoprospešný záujem, resp. stavba sa plánuje realizovať) tak závažného zásahu do ústavných práv vlastníkov pozemkov, aký môže predstavovať navrhovaná stavebná uzávera v dotknutom území. Preto je neprimerané a nezákonné (nad nevyhnutnú mieru), aby boli stavebnou uzáverou dotknuté všetky pozemky v regulačnom bloku 30+ZaD3.47.*

Územným plánom Rekreačnej zóny Čilistov má byť komplexne riešené územie rekreačnej zóny nachádzajúcej sa prevažne v katastrálnom území Čilistov, ktorá je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačená ako regulačný blok 30+ZaD3.47, kde územný plán ustanovuje vymedziť pozemok na verejnoprospešné účely nasledovne: dopravné a technické vybavenie územia graficky schematicky zadané v prílohe č. 1 textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Vyňať pozemky zo stavebnej uzávery bude možné vtedy, keď bude spracovaný návrh ÚPNZ a bude zrejmé, ktoré pozemky budú návrhom dotknuté a ktoré nie.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 8: *Projekt na územné rozhodnutie, ktorý bol spracovaný v novembri 2021 Ing. arch. Matejom Malinom vôbec neobjasňuje, čo je účelom a dôvodom stavebnej uzávery (aká je po schválení územného plánu nová hrozba sťaženia/znemožnenia budúceho využitia územia), aké verejnoprospešné stavby sa na danom území majú umiestniť (zvlášť, keď tie majú zdá sa „odôvodňovať“ obstarávanie územného plánu zóny) a pod. Predložený projekt nespĺňa náležitosti dokumentácie pre územné rozhodnutie stanovené v § 3 ods. 4 a 7 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.*

Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje náležitosti v zmysle § 3 ods. 1, 2, 3 a 7 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. primerane k obsahu návrhu. Ustanovenia § 3 ods. 4 spomínanej vyhlášky sa vzťahujú len na návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 9: *Začatie konania o stavebnej uzávere nebolo oznámené na základe predchádzajúcich kladných stanovísk dotknutých orgánov resp. správcov sietí (povinná náležitosť v zmysle § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.*

Návrh na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje náležitosti v zmysle § 3 ods. 1, 2, 3 a 7 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. primerane k obsahu návrhu. V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány štátnej správy oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci konania. Ak dotknutý orgán štátnej správy, ktorý bol vyrozumený o začatí konania, neoznámia v určenej lehote alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Z účastníkov konania predložil písomný návrh len spoločnosť FAMAGRO s.r.o. Na ústnom konaní dňa 05.01.2023 písomný návrh nebol predložený žiadnym z účastníkov konania.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 10: *Navrhovateľ a ani stavebný úrad obec Holice v oznámení o začatí konania neuviedol žiadnu konkretizáciu stavebných činností, ktoré by ku dňu začatia konania mohli zmariť budúce využívanie alebo organizáciu dotknutého územia.*

Dôvody stavebnej uzávery sú explicitne uvedené v oznámení o začatí konania o stavebnej uzávere č. výst. 1309/21/2022 zo dňa 5.12.2022 a rovnako vo výroku tohto rozhodnutia. Dotknuté územie je v návrhu jednoznačne definované a vychádza z dôvodov stavebnej uzávery.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 11: *Stavebný zákon nedovoľuje začatie územného konania o stavebnej uzávere v čase, keď sa ani nepripravuje územný plán zóny a ani v prípade, keď zo záväznej časti platného územného plánu nevyplýva možnosť obstarania podrobnejšieho územného plánu zóny pre dotknutú lokalitu alebo keď v dotknutej lokalite územný plán nepredpokladá umiestnenie konkrétnych verejnoprospešných stavieb. Pokiaľ by totiž územný plán mesta Šamorín jasne vymedzoval v území regulačného bloku 30+ZaD3.47 umiestnenie konkrétnych verejnoprospešných stavieb, ktoré by mesto aktuálne potrebovalo a bolo pripravené realizovať, mohlo by pre takéto stavby nevyhnutný rozsah pozemkov vyvlastniť v zmysle § 108 ods. 2 písm. a) stavebného zákona. Pre takýto účel vôbec nie je nutné spracovávať územný plán zóny a blokovat' stavebnou uzáverou všetkých ostatných vlastníkov pozemkov na nejasne dlhé obdobie a tým uskutočniť zásah do vlastníckeho práva len v nevyhnutnej miere. Tento aspekt však stavebný úrad obec Holice dostatočne neskúmal a ani správne neposúdil, či v tejto veci boli splnené podmienky pre začatie konania o stavebnej uzávere, ktoré dávame do pozornosti v tejto námietke*

Dôvody stavebnej uzávery, rovnako aj jej vecný a územný rozsah sú jednoznačné z návrhu, ktorý podalo mesto Šamorín. Mesto Šamorín pri koncipovaní svojho návrhu postupovalo v súlade s príslušnými paragrafmi stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 453/2000. Konanie mesta Šamorín v línii – stavebná uzávera – urbanistická štúdia – územný plán zóny – umiestnenie verejnoprospešnej stavby chráni súkromný záujem tým, že predchádza vzniku škody na strane vlastníkov stavieb, ktoré by mohli v danom území vzniknúť, keby stavebná uzávera nebola vyhlásená a zároveň predchádza značnému navýšeniu nákladov na strane mesta súvisiacich s vyvlastnením pozemkov a stavieb potrebných na uskutočnenie verejnoprospešnej stavby.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 12: *Obec Holice nevenovala dostatočnú pozornosť ani tej skutočnosti, že krátko pred podaním návrhu na stavebnú uzáveru boli schválené tzv. zmeny a doplnky č. 4 územného plánu mesta Šamorín. Preto ak na jednej strane mesto Šamorín potrebovalo podrobnejšie upraviť regulatívy pre dotknutý blok 30+ZaD3.47, mohlo tak legitímne urobiť v rámci schválenia predmetných zmien a doplnkov č. 4 územného plánu.*

Stavebný úrad posúdil návrh podľa § 37 stavebného zákona a § 3 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., a zistil, že ďalšia stavebná činnosť na vymedzenom území by znemožnila alebo sťažila budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov. Územné konanie prebiehajúce na stavebnom úrade mesta Šamorín rovnako ako rasty cien a inflácia nie sú predmetom tohto konania. Čo sa týka dĺžky trvania stavebnej uzávery, v oznámení o začatí konania a tiež v tomto rozhodnutí je explicitne uvedená v súlade s § 39d ods. 2 stavebného zákona. Účastníci konania o stavebnej uzávere boli upozornení na možnosť nahliadnutia do spisového materiálu. (Pozri oznámenie č.1309/21/2022 zo dňa 5.12.2023).

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 13: *Postup stavebného úradu obce Holice okrem iného vychádza nielen z nedostatočne zisteného skutkového stavu a závažným spôsobom narušuje právnu istotu vlastníkov vychádzajúcich z poslednej aktualizácie územného plánu účinnnej od 29.5.2021.*

Stavebný úrad v konaní postupoval v celom rozsahu v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., z ktorých nevyplýva žiadne obmedzenie resp. lehota, po uplynutí ktorej je prípustná opätovná zmena územného plánu.

Námietka je neopodstatnená.

Námietka č. 14: *Stavebný úrad obec Holice rozhodnutím zo dňa 19.8.2021 prerušil územné konanie o stavebnej uzávere na dobu 90 dní, v ktorej mal navrhovateľ okrem iného doložiť uznesenie mestského zastupiteľstva Šamorín s určením definitívneho rozsahu územia, ktoré má byť predmetom stavebnej uzávery. Stavebný úrad obec Holice to*

odôvodnil tým, že mu bola doručená požiadavka navrhovateľa na rozšírenie územia stavebnej uzávery, ktorá však nebola podložená tak ako v pôvodnom návrhu t.j. uznesením mestského zastupiteľstva mesta Šamorín a zároveň v danom rozhodnutí uviedol, že pokiaľ navrhovateľ návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote nedoplní, zastaví konanie v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona. Žiadne takéto nové uznesenie zastupiteľstva však stavebnému úradu doručené nebolo. Naopak z podania mesta Šamorín zo dňa 19.11.2021 založeného v spise je zrejmé, že k nemu navrhovateľ priložil nie nové, ale pôvodné uznesenie z čiastky 21/2021/III prijaté dňa 19.5.2021 (nové uznesenie zastupiteľstva nebolo prijaté, čo potvrdzuje tiež fakt, že v aktuálnom oznámení o začatí konania z 05.12.2022 sa neuvádza nové uznesenie, ale to isté pôvodné z 19.5.2021). Aj za týchto okolností stavebný úrad obec Holice napriek jasnému nesplneniu zrozumiteľnej výzvy uvedenej v jeho vlastnom rozhodnutí o prerušení konania, ďalej v konaní z neznámych dôvodov pokračuje i keď mal už skôr konanie zastaviť tak, ako sám uviedol vo svojom rozhodnutí o prerušení konania z 19.8.2021.

Na zastavenie resp. zamietnutie konania stavebný úrad nenašiel oporu v stavebnom zákone ani v súvisiacich predpisoch.

Námietka je neopodstatnená.

Námietkam sa nevyhovuje.

Toto rozhodnutie platí v zmysle § 40 ods. 2 do doby nadobudnutia účinnosti Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov, najviac však päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d ods. 2 stavebného zákona.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 25.05.2021 **Mesto Šamorín** so sídlom Hlavná 37, 931 01 Šamorín, IČO: 00 305 723 doručilo do obce Holice žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle § 39d ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon). Uvedeným dňom v zmysle § 35 ods. 1 stavebného zákona začalo konanie o stavebnej uzávere.

K návrhu o stavebnú uzáveru bola priložená dokumentácia spolu s odôvodnením žiadosti. Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona sa rozhodnutím o stavebnej uzávere 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 Rekreačnej zóny Čilistov.

Obec Holice ako príslušný správny orgán Rozhodnutím pod č.j. Výst. 980/252/2021 zo dňa 4.5.2022 rozhodol podľa ustanovenia §32 ods. 1 písm. d) stavebného zákona o stavebnej uzávere územia, ktoré je v záväznej časti Územného plánu mesta Šamorín vyznačené ako regulačný blok 30+ZaD3.47 nachádzajúci sa v katastrálnom území Čilistov a Mliečno, mesto Šamorín.

Protí predmetnému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote dňa 08.06.2022 odvolal účastník konania spoločnosť FAMAGRO s.r.o., so sídlom Dlhá ulica 1131/54, 931 01 Šamorín, IČO: 53 728 416.

Rozhodnutím Okresného úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy č. OUtT-OVBP2-2022/030222-002 zo dňa 23.8.2022, bolo zrušené rozhodnutie obce Holice o stavebnej uzávere pod č.j. Výst. 980/252/2021 zo dňa 4.5.2022 a vec bola vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad pokračoval v územnom konaní a listom zo dňa 05.12.2022 pod č.j. Výst. 1309/21/2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie územného konania v novom prejednaní veci verejnou vyhláškou podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona vyvesením na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Šamorín dňa 9.12.2022 na dobu 15 dní. Súčasne bolo nariadené miestne šetrenie spojené s ústnym konaním na deň 05.01.2023.

Stavebný úrad v oznámení určil, že účastníci konania svoje návrhy a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní a oznámil, kde a kedy môžu účastníci konania nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Súčasne upozornil účastníkov konania ako aj dotknuté orgány, že na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať.

V určenej lehote a to dňa 05.01.2023 boli stavebnému úradu doručené námietky jedného Namietajúceho.

Stavebný úrad návrh a jeho prílohy preskúmal a dospel k záveru, že predložená dokumentácia spĺňa požiadavky ustanovení § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len ako „vyhláška“). Z návrhu vyplýva hlavný dôvod pre vyhlásenie stavebnej uzávery, ktorým je prebiehajúce obstarávanie Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov, ktorý má spodrobiť platný Územný plán Mesta Šamorín a zabezpečiť jednoznačnú reguláciu rozvoja územia a ďalšej výstavby. Stavebná uzávera umožní, dočasným limitovaním výstavby v predmetnej lokalite, vytvoriť pre územný plán zóny dostatočný časový rámec pre úspešné ukončenie celého procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie až po schválenie.

Podľa § 12 stavebného zákona územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje obstaráť územný plán zóny pre vymedzenú časť obce alebo vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely. Územný plán zóny ustanovuje najmä:

- a. zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- b. zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- c. pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia,
- d. nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
- e. chránené časti krajiny,
- f. zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia, g) zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
- g. umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- h. vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb, j) pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Ďalším významným dôvodom vyhlásenia stavebnej uzávery na území lokality rekreačnej zóny Čilistov je záujem o intenzifikáciu územia. Za takýchto okolností by ďalšou stavebnou činnosťou len v kontexte individuálnych záujmov mohlo dôjsť k sťaženiu alebo aj prípadne zamedzeniu budúceho optimálneho využívania územia a to určeniu najvhodnejších plôch pre verejnoprospešné stavby, k zmene charakteru jeho architektonicky a technicky hodnotnej zástavby, k zníženiu kvality obytnej funkcie ako aj športových plôch, ochrany hodnotnej zelene, bezkolíznej organizácii územia do budúcnosti ako aj k vytváraniu stiesnených podmienok pre neskoršiu zástavbu.

Stavebný úrad po preskúmaní dôvodov pre vyhlásenie stavebnej uzávery zistil, že vyhlásenie stavebnej uzávery je vo verejnom záujme.

Stavebný úrad ďalej skúmal, či navrhované obmedzenie stavebnej činnosti je v nevyhnutnom rozsahu a zistil, že vo vymedzenom území sa v súčasnosti neuskutočňuje výstavba právoplatne povolených stavieb, pričom právoplatné rozhodnutie o stavebnej uzávere nebude mať v súlade so zásadou právnej istoty a retroaktivity vplyv na pokračovanie právoplatne povolenej výstavby a skolaudovanie dokončených stavieb. Ďalej s preskúmaním rozsahu stavebných činností, podliehajúcich ohláseniu a udržiavacích prác, ktorých sa stavebná uzávera netýka, zistil, že stavebná uzávera je navrhovaná len v takom rozsahu, ktorý je nevyhnutný na naplnenie dôvodov stavebnej uzávery. Na základe uvedeného je stavebná uzávera navrhovaná len v nevyhnutnom rozsahu.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad overil, že stavebná uzávera podľa predloženého návrhu vo vymedzenom území je v súlade s platným územným plánom.

Stavebný úrad rozhodnutím o stavebnej uzávere vymedzil 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. Stavebný úrad stavebnú uzáveru určil iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere a nezakázal ani neobmedzil vykonávanie udržiavacích prác. Rozhodol o tom, že ak pominú 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. Stavebný úrad doručil oznámenie o začatí konania o stavebnej uzávere dotknutým orgánom z ktorých však nevyužil možnosť vyjadriť sa žiaden z dotknutých orgánov a preto ich pripomienky sa v rozhodnutí neuvádzajú.

Stavebný úrad posúdil námietky Namietajúceho a rozhodol o nich tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Dôvody pre zamietnutie námietok smerujúcich k obmedzeniu individuálnych záujmov Namietajúceho vyplývajú zo zákona. Stavebný úrad v konaní skúmal proporcionalitu medzi verejným záujmom, kvôli ktorému sa stavebná uzávera vyhlasuje a individuálnym záujmom Namietajúceho. V rámci verejného záujmu je možné v súlade s platnými predpismi obmedziť subjektívne práva právnickej aj fyzickej osoby. V procese prijímania územného plánu môže nastať obmedzenie ústavou garantovaných práv a slobôd a takmer vždy nastáva istá miera obmedzenia vlastníckeho práva. Stavebný úrad sa domnieva, že obmedzenie určitej miery stavebnej činnosti pri stavebnej uzávere je jednak legitímne a aj vo vyššom záujme a jednak primerané. Stavebný úrad predmetnú situáciu nemôže riešiť iným spôsobom. Stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnej uzávere vymedzil územie, v ktorom sa dočasne zakazuje stavebná činnosť uvedená vo výroku tohto rozhodnutia, pretože by mohla ohroziť celospoločenské záujmy v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi pripravovaného Územného plánu Rekreačnej zóny Čilistov. Stavebný úrad ako orgán príslušný na rozhodnutie vo veci, sa podrobne zaoberal uvedenou vecou, v konaní postupoval v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj s príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

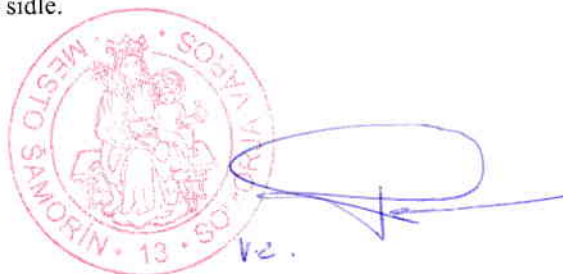
Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 53 a § 54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, prostredníctvom tunajšieho úradu. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Eudovít Iván
starosta obce Holice

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Šamorín a na jej webovom sídle.

Vyvesené: 10.2.2023

Zvesené: 25.2.2023



Pečiatka a podpis:

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom štátnej správy:

účastníkom konania verejnou vyhláškou (s účinkami doručenia):

1. Mesto Šamorín, navrhovateľ (s požiadavkou o zverejnenie tejto verejnej vyhlášky na úradnej tabuli mesta),
2. Všetkým známym a neznámym účastníkom konania, fyzickým a právnickým osobám, ktorých vlastnícke a iné práva k pozemkom a stavbám vo vyššie vymedzenom území, ako aj susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, ktoré môžu byť priamo dotknuté,
3. Ing. arch. Matej Malina, Mestský Majer 21, 931 01 Šamorín (projektant).

dotknutým orgánom doporučené jednotlivo (bez účinku doručenia):

4. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda, všetky zložky odboru,
5. Okresný úrad Dunajská Streda odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
6. Okresné riaditeľstvo PZ v Dunajskej Strede, okresný dopravný inšpektorát, Múzejná 6, 929 01 Dunajská Streda
7. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor krízového riadenia, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda,
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného Zboru v Dunajskej Strede, Trhovisko 1102/1, 929 01 Dunajská Streda,
9. Okresný úrad Dunajská Streda, Pozemkový a lesný odbor, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda,
10. Západoslovenská vodárenská spol. a.s., odštepny závod Dunajská Streda, Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda,
11. Západoslovenská distribučná, Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
12. SPP - distribúcia a. s., Mlynské Nivy 44/a, 825 11 Bratislava,
13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva – Regionálny hygienik, Velkoblahovská cesta 1067, 929 01 Dunajská Streda,
14. Slovak Telekom a. s., Bajkalská 28, 881 7 62 Bratislava,
15. Krajský pamiatkový úrad v Trnave, Cukrová 1, 917 01 Trnava,
16. Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, OZ, Karloveská 2, 842 17 Bratislava.
17. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava,

Vybavuje:

Baráth,

T.: 0911891568, e-mail stavebny.urad.holice@gmail.com