

ONOLUR, s. r. o.
obchodná spoločnosť so sídlom Alžbetin Dvor 556/B, 900 42 Miloslavov, IČO: 45 701 849
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 67149/B

MESTSKÝ ÚRAD Žiar nad Hronom	
Ev. číslo: 2839/1015	RZ:
Došlo: 19-12-2013	
Číslo spisu:	ZH-LU:
Prílohy:	
Vyberuje:	

RP178223034SK

Mesto Žiar nad Hronom
Stavebný úrad
Š. Moyses 46
965 19 Žiar nad Hronom

V Miloslavove dňa 17.12.2013

ku konaniu číslo 1062/2013

Vec: Odvolanie proti územnému rozhodnutiu zo dňa 14.11.2013, číslo spisu 1062/2013

1. Mesto Žiar nad Hronom (ďalej len „**Stavebný úrad**“) ako príslušný stavebný úrad vydalo na návrh obchodnej spoločnosti KLM real estate a.s., so sídlom Lazaretská 23, 811 09 Bratislava, IČO: 46 813 624, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo: 5605/B (ďalej pre túto spoločnosť aj len „**Navrhovateľ**“) zastúpenej obchodnou spoločnosťou ESTING, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 64/2, 960 01 Zvolen, IČO: 31 565 808, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 497/S, datovaný dňom 01.03.2013 a podaný na Stavebný úrad (ďalej pre uvedený návrh len „**Návrh**“) rozhodnutie o umiestnení stavby zo dňa 14.11.2013, číslo spisu 1062/2013 (ďalej len „**Nové územné rozhodnutie**“), ktorým sa na pozemkoch parc. č.: C KN 463/36, C KN 463/40, C KN 463/97, C KN 463/105, C KN 2045/1, C KN 2045/2, C KN 461/1, C KN 463/1 – (E KN 471/4), C KN 463/73 – (E KN 868), C KN 1924/1 – (E KN 868), C KN 1924/2, C KN 1924/5, C KN 463/54, 463/119, 463/121 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom (ďalej pre všetky uvedené pozemky len „**Dotknuté pozemky**“) umiestňuje stavba „**OBCHODNÉ CENTRUM RETAIL BOX Žiar nad Hronom**“ (ďalej pre túto stavbu len „**Stavba**“) členená na stavebné objekty SO – 01 až SO - 12.
2. Ako účastník územného konania, ktoré bolo začaté podaním Návrhu na Stavebný úrad a v ktorom bolo vydané Nové územné rozhodnutie (ďalej pre také konanie len „**Územné konanie**“ a pre jeho prvý stupeň len „**Prvostupňové konanie**“), týmto proti Novému územnému rozhodnutiu podávame v zákonom stanovenej lehote toto

odvolanie,

ktorým napádame Nové územné rozhodnutie v celom rozsahu (t.j. v celej jeho výrokovej časti) a žiadame,

- A. aby príslušný odvolací orgán Nové územné rozhodnutie zmenil tak, že Návrh sa v celom rozsahu zamieta,
eventuálne

B. aby príslušný odvolací orgán Nové územné rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil Stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie,

a to z dôvodov uvedených v nasledovných bodoch tohto odvolania:

3. Obchodná spoločnosť Qento, s.r.o., so sídlom Račianska 66, 831 02 Bratislava, IČO: 35 872 918, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 30386/B (ďalej pre túto spoločnosť aj len „**Spoločnosť Qento**“), je a aj počas celého doterajšieho priebehu Územného konania bola jediným a výlučným vlastníkom nasledovných šiestich (6) pozemkov nachádzajúcich sa v Žiari nad Hronom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, ktoré sú v súčasnosti zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 3553 vedenom pre katastrálne územie Žiar nad Hronom katastrálnym odborom Okresného úradu Žiar nad Hronom:
- a) pozemku – parcely registra „C“ č. 463/36, o výmere 90 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,
 - b) pozemku – parcely registra „C“ č. 463/40, o výmere 3955 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,
 - c) pozemku – parcely registra „C“ č. 463/97, o výmere 3850 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,
 - d) pozemku – parcely registra „C“ č. 463/105, o výmere 650 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,
 - e) pozemku – parcely registra „C“ č. 2045/1, o výmere 44 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria,
 - a
 - f) pozemku – parcely registra „C“ č. 2045/2, o výmere 96 m², druh pozemku: Ostatné plochy.

Všetkých šesť (6) pozemkov uvedených vyššie pod písmenami a) až f) sa ďalej spoločne označuje aj len ako „**Pozemky Qento**“.

Všetky Pozemky Qento patria medzi Dotknuté pozemky, t.j. medzi pozemky, na ktorých má byť Stavba podľa Návrhu i podľa Nového územného rozhodnutia postavená; dokonca Pozemky Qento predstavujú rozhodujúcu časť Dotknutých pozemkov a drvivú väčšinu výmery Dotknutých pozemkov. Práve na Pozemkoch Qento sa má podľa Návrhu i podľa Nového územného rozhodnutia nachádzať prevažná časť Stavby, a to tá najdôležitejšia - označovaná ako „SO – 02 Obchodné centrum Retail box“.

Počas doterajšieho priebehu Územného konania odvodzoval Navrhovateľ svoje práva k Pozemkom Qento zo skutočnosti, že Spoločnosť Qento poskytla písomný súhlas s umiestnením Stavby na Pozemkoch Qento zo dňa 27.02.2013 (ďalej pre tento súhlas len „**Súhlas**“), ktorý je aj súčasťou úradného spisu číslo 1062/2013 vedeného Stavebným úradom o Územnom konaní (ďalej pre uvedený spis len „**Spis**“).

Ako sme zistili z písomného odvolania zo dňa 27.11.2013, ktoré proti Novému územnému rozhodnutiu podala na Stavebný úrad Spoločnosť Qento (ďalej pre toto odvolanie len „**Odvolanie Qento**“),

- a) Spoločnosť Qento vo februári 2013 poskytla Súhlas na základe právneho vzťahu medzi Spoločnosťou Qento a Navrhovateľom, ktorý však k 31.10.2013 zanikol,
- b) Spoločnosť Qento v Odvolaní Qento zobrala Súhlas späť (t.j. odvolala ho),

c) Spoločnosť Qento sa v Odvolaní Qento vyjadrila, že s umiestnením Stavby na Pozemkoch Qento (už viac) nesúhlasí,

a

d) Navrhovateľ tak už nemá žiadny právny vzťah k Pozemkom Qento.

Podľa ust. § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Je nepochybné,

a) že Stavba sa Novým územným rozhodnutím umiestňuje aj (a najmä) na Pozemkoch Qento,

b) že Navrhovateľ nemá a ani v čase vydania Nového územného rozhodnutia nemal vlastnícke ani iné právo k Pozemkom Qento (najmä však nemal a nemá žiadne také právo, ktoré by ho oprávňovalo umiestniť Stavbu alebo jej časť na Pozemkoch Qento),

c) že Spoločnosť Qento ako vlastník Pozemkov Qento už viac nesúhlasí s umiestnením Stavby na Pozemkoch Qento,

a teda

d) že existuje situácia, v ktorej jedna zo základných a nevyhnutných podmienok stanovených Stavebným zákonom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení Stavby na Pozemkoch Qento (a to podmienka uvedená v jeho ust. § 38) nie je splnená, preto musí byť Nové územné rozhodnutie odvolacím orgánom zmenené tak, že Návrh sa zamietá, alebo musí byť Nové územné rozhodnutie odvolacím orgánom zrušené a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie Stavebnému úradu, ktorý v takom prípade nebude mať za danej situácie inú možnosť, než Návrh zamietnuť.

O zániku (odvolaní, resp. späťvzati Súhlasu) a o s tým súvisiacich skutočnostiach sme sa dozvedeli až z Odvolania Qento, preto sme tieto námietky nemohli uplatniť pred uplynutím lehoty na námietky ani pred vydaním Nového územného rozhodnutia a preto ich terajšiemu uplatneniu nebráni koncentračná zásada inak uplatňovaná v územných konaniach.

Uznávame, že ani Stavebný úrad pred obdržaním Odvolania Qento (teda i v čase vydania Nového územného rozhodnutia) zrejme nemal a ani nemohol mať vedomosť o zániku (odvolaní) Súhlasu. Keďže sa však neskôr (po vydaní Nového územného rozhodnutia) ukázalo, že Súhlas zanikol, pričom Nové územné rozhodnutie ešte nenadobudlo právoplatnosť, a keďže aj samotná Spoločnosť Qento Nové územné rozhodnutie napadla odvolaním, Nové územné rozhodnutie je potrebné zmeniť alebo zrušiť.

4. Prílohou Návrhu ani inou súčasťou Spisu nie je žiadny svetlotechnický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou, ktorý by analyzoval a vyhodnotil svetlotechnické parametre samotnej Stavby a dopad Stavby na okolie, najmä na okolitú zástavbu.

Problematikou svetlotechniky sa zaoberá Dokumentácia pre územné rozhodnutie priložená k Návrhu (ďalej len „DÚR“), a to iba v Sprievodnej správe, časť OSVETLENIE, pričom

a) posúdenie svetlotechniky vnútorných priestorov Stavby odsúva do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie, nakoľko v súčasnosti nie sú známe polohy jednotlivých pracovísk,

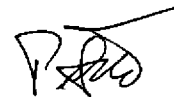
a

b) otázku vplyvu Stavby na svetlotechnické pomery okolitej zástavby redukuje na „empirické posúdenie“ vybraného kritického bodu jestvujúcej bytovky na sever od fasády Stavby s konštatovaním, že Stavba „bude len minimálne ovplyvňovať bytový dom“.

V otázke svetlotechniky ďalej odkazujeme na časť A nášho písomného podania zo dňa 07.10.2013, ktoré bolo doručené Stavebnému úradu dňa 07.10.2013 (ďalej pre toto naše podanie aj len „Podanie ONOLUR 2“), ktoré k tomuto odvolaniu v kópii pripájame. Pokus o nahradenie chýbajúceho svetlotechnického posudku rozsiahlejším odôvodnením Nového územného rozhodnutia podľa nášho názoru neobstojí, nakoľko sa v predmetnom odôvodnení uvádzajú ohľadne svetlotechniky aj úplne nové skutočnosti (dovtedy nespomínané), na ktoré už účastníci Územného konania nemôžu adekvátne reagovať.

5. **Riešenie dopravnej situácie obsiahnuté v Návrhu, resp. v DÚR a v Novom územnom rozhodnutí považujeme za nevyhovujúce** z dôvodov uvedených v časti B Podania ONOLUR 2. Nazdávame sa, že nie je správne nedostatky Návrhu, resp. DÚR neodstrániť a vydať kladné meritórne rozhodnutie s tým, že nedostatky sa budú riešiť v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, resp. v stavebnom konaní.
6. Proti Novému územnému rozhodnutiu a proti Prvostupňovému konaniu namietame tiež aj všetko to, čo sme namietali v Podaní ONOLUR 2, na ktoré týmto odkazujeme a ktoré v kópii pripájame k tomuto odvolaniu.
7. Na základe vyššie uvedeného **navrhujeme, aby odvolací orgán v súlade s ust. § 59 ods. 1 a 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení Nové územné rozhodnutie preskúmal v celom rozsahu, aby preskúmal aj celé Prvostupňové konanie a všetky námietky v ňom účastníkmi uplatnené a aby následne rozhodol tak, ako je uvedené v bode 2, písm. A, resp. v bode 2, písm. B tohto odvolania.** (Za správnejší považujeme postup odvolacieho orgánu podľa bode 2, písm. A, a preto ho aj preferujeme.)

S pozdravom



za ONOLUR, s. r. o.
Peter Štepanovský, konateľ

Prílohy:

1. výpis z listu vlastníctva číslo 3553 vedeného pre katastrálne územie Žiar nad Hronom,
2. fotokópia Odvolania Qento,
3. fotokópia Podania ONOLUR 2.