

<b>MESTO KOŠICE</b>	
PRACOVISKO: <i>Staré Mesto</i>	
Dátum <i>8.1.2024</i>	
Evidenčné číslo: <i>MK/A/2024/000 34T</i>	Číslo spisu: <i>MK/A/2024/07862-14</i>
<i>51-</i>	<i>KRA</i>

Mesto Košice  
pracovisko Košice – Staré Mesto  
Hviezdoslavova 7  
040 01 Košice

Košice, 1.1.2024

**Vec: Doplňenie Odvolania proti rozhodnutiu č. MK/A/203/18417-11/I/KRA zo dňa 22.11.2023 mesta Košice, pracoviska Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu I. stupňa podľa § 117 ods. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov**

V súlade so správnym poriadkom doplňujem odôvodnenie svojho odvolania, ktoré som osobne doručil na poštovú prepravu v mimoriadnej časovej tiesni v jednej obálke označenej odosielateľom Vladimír Čuchran, Lomnická 2, Košice formou dvoch samostatných listov napísaných jednak mojou osobou a jednak splnomocnenou osobou Vladimírom Čuchranom. Ako dôvod uvádzam neočakávanú technickú poruchu tlačiarne, čo znemožnilo vytlačiť moje odvolanie v náležitom rozsahu po konečnej úprave a odstránení chýb a iných zrejmych nesprávností pri prepisovaní ručne napísaného textu a prinútilo ma bez ďalšieho uviesť predčasne, čoho sa domáham a odvolanie vytlačiť mimo miesta svojho bydliska na cudzej adrese.

Už predloženú časť textu opravujem nasledovne:

Na strane 3 odvolania v prvom riadku zhora v slove „Řízení“ nahrádzam veľké písmeno malým, ďalej v prvom riadku tretieho odseku zhora vypúšťam duplicitne napísané slovo „sám“ a posledný odsek na tejto strane začínajúci slovom „Oznámenie“ nahrádzam odsekom v tomto znení: „ Oznámenie o začatí správneho konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania nezavahuje stavebný úrad povinnosti zistiť všetkých účastníkov konania, t.j. zistiť okruh osôb, o ktorých právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Správny orgán vychádzajúc z obsahu spisového materiálu i odôvodnenia veľkosti stavby vôbec nezisťoval okruh účastníkov konania ani priamo vlastníkov susedných pozemkov a obmedzil sa len na vyvesenie oznámenia na úradnej tabuli správneho orgánu. Opomenul tak väčšinu účastníkov konania.

Na strane 4 v štvrtom odseku zhora vypúšťam v treťom riadku zdola slová „a následne i samotného územného rozhodnutia“.

Na strane 5 v treťom odseku zdola, v šiestom riadku vypúšťam duplicitne napísané slovo „že“ a na strane 6 v prvom odseku zhora nahrádzam v štvrtom riadku zhora slovo „skutková“ slovom „skutkový“ a slovo „problematiky“ v desiatom riadku zhora slovom „problematike“.

Pred posledné dva odseky doručeneho listu vsúvam celý nasledovný text a vyznačené dve prílohy nahrádzam podľa tohto listu:

Počas ústneho pojednávania po krátkej prezentácii projektu generálnym projektantom prikrášlenej medovými motúzmi som vyzval Ing. Ivetu Kramárovú, aby vykonala dôkazy o podiele zelene, pretože podľa mojich výpočtov uvedených prehľadne v predložených námietkach č. 2 na ústnom pojednávaní stavba podielom zelene iba 37,34 % nie je v súlade s územným plánom. Táto zamestnankyňa stavebného úradu verejne pred všetkými účastníkmi prehlásila, že dôkaz nebude vykonávať. Je nepochopiteľné, prečo nezaviazala prítomného generálneho projektanta, aby v určitom termíne podal k mojim výpočtom svoje vlastné písomné stanovisko, ktoré by bolo možné ešte pred vydaním rozhodnutia napadnúť, prípadne ho uznať ako dostatočné vysvetlenie na účely splnenia podielu zelene a po tejto stránke naplniť predpoklady pre

vykonanie dôkazov, a tým jednoznačne a nespochybniteľne naplnila ustanovenie § 37 ods. 2 stavebného zákona, ktoré ukladá správne orgánu posúdiť, či je stavba v súlade s podkladmi podľa odseku 1 stavebného zákona, to znamená s územným plánom obce, ktorého súčasťou je poslancami mestského zastupiteľstva schválený Regulatív. Správny orgán, a teda zamestnanec, ktorý vykonáva dôkazy, musí byť zárukou, a to vyplýva i zo samotného zákona, aby predkladané návrhy na umiestnenie stavby, a tento nie je výnimkou, boli kladne vybavené iba za predpokladu dostatočne preukázaného súladu s územnoplánovacou dokumentáciou.

Ak dokážu samotné súdy skúmať splnenie podielu zelene a projekt nechápu ako nenapadnuteľnú dogmu, je výrazom slabosti správneho orgánu, ak nie je schopný posudzovať rozparcelované riešené územie s rôznymi vlastnickými vzťahmi a určiť plochy zelene v metroch štvorcových. Projektant je povinný preukázať všetky plochy zelene v pomere k celému riešenému územiu, a teda i k zastavaným plochám stavbami, prístupovým chodníkom a cestám i parkovacím miestam. Bolo by teda oveľa jednoduchšie, ak by projektant rozpísal situáciu na riešenom území aj v pomere k ostatným plochám, na ktorých sa zeleň nenachádza. To ale, ako vidno, projekt nerieši, a tým dáva priestor na také postupy, aké vidíme v tomto územnom konaní.

Nech správny orgán poukáže na judikát, ktorý za dôkaz o súlade s územnoplánovacou dokumentáciou má tvrdenie projektanta. Projektant mal vysvetliť, prečo k plochám vo vlastníctve investora o celkovej veľkosti 3 573 metrov štvorcových (resp. aj k plochám so súhlasom vlastníkov) nepripočítava celú prenajatú plochu nespochybniteľne označenú na strane 1 nájomnej zmluvy predstavujúcu 1 620 metrov štvorcových (prvú stranu príkladám v prílohe) a prečo výpočet podielu zelene neuskutočňuje v pomere k ploche riešeného územia 3 573 metrov štvorcových + 1 620 metrov štvorcových. Nie je dôvodné, aby matematicky započítal každú jednu plochu zelene z plôch veľkostne vymedzených v Katastri nehnuteľnosti a tieto plochy na účely preukázania splnenia podielu zelene redukoval podľa vlastných potrieb. Veľkosti plôch sú zapísané v Katastri a projektant je povinný situačnú mapu vyhodnotiť tak, ako je vymedzená na danom území v Katastri.

Správny orgán sám bojuje v prospech navrhovateľa, ktorý nie je schopný spochybniť moje výpočty a dať k nim také stanovisko, ktoré by viedli k záveru o nesprávnosti mojich výpočtov. Je mojím právom napádať resp. sa vyjadrovať aj k znaleckým posudkom. Zásada rovnosti účastníkov konania v správnom konaní platí obojstranne a rovnako pre správny orgán, ktorý je podľa § 3 ods. 4 povinný svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania a podľa ďalšieho odseku 5 rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Namiesto toho mi tu správny orgán podsúva tvrdenie, že mi bolo niečo ústne vysvetlené i v situácii, kedy v dôsledku odmietnutia vykonania dôkazov na ústnom pojednávaní, som vyhotovil prílohu k Zápisnici o ústnom pojednávaní, v ktorej uvádzam, že na ústnom pojednávaní zamestnankyňa odmietla vykonanie dôkazov.

Toto klamanie o priebehu ústneho pojednávania má paralelu s ústnym pojednávaním v roku 2018, kedy som bol v rozpore so správnym poriadkom a stavebným zákonom vyhodnený spolu s ďalšími dvomi občanmi z pojednávacej miestnosti, neskôr odôvodňovaným tvrdením, že som sa dostatočne zreteľne nevyjadril.

Ak navrhovateľ ani na výzvu správneho orgánu nepredkladá žiadne dôkazy o nepravdivosti mojich tvrdení, mal by si sám vytvoriť úsudok, že moje tvrdenia sú pravdivé. V pojednávacej miestnosti som poukázal na skutočnosť, že stanovisko ÚHA iba konštatuje, aký podiel zelene deklaruje navrhovateľ „42,91 % ( 1 969,27 m<sup>2</sup>), kde 1 184,52 m<sup>2</sup> je plocha zelene na pozemku investora a 784,75 m<sup>2</sup> na revitalizovaných plochách v majetku mesta Košice bez toho, aby potvrdil aj správnosť deklarovaného podielu. Z uvedeného vyplýva, že s výpočtom podielu zelene nebude z pohľadu ÚHA niečo v poriadku. List napísaný Ing. arch. Michalom Sakalom – Šegom zo dňa 4.7.2023 vo vzťahu k podielu zelene iba kopíruje vlastné stanoviská z roku 2021, ku ktorým som nedostal uspokojivú odpoveď (pozn.: Odmietnutá opakovaná žiadosť o sprístupnenie informácií podľa zákona NR SR č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám rozhodnutím č. MK/A/2022/14033-zo dňa 22.4.2022 s odôvodnením, že ÚHA nemá podklady na poskytnutie informácií. Je na počudovanie, že ÚHA vydáva stanoviská o súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a podklady neuchováva. V tomto prípade sú mu ľahostajné moje tvrdenia o inom podiele než deklaruje navrhovateľ.

Je nepochopiteľné, že ÚHA vydalo stanovisko, v ktorom poukazuje na nedostatočné podklady a napriek tomu ho vydáva na účely územného konania. V stanovisku žiada k územnému a stavebnému konaniu deklarovateľ majetko - právny vzťah (zmluva o budúcej zmluve, nájomná zmluva, kúpno-predajná zmluva), k parcelám v majetku mesta Košice zarátavaných do podielu zelene z pozemku – nutnosť preukázania súladu s ÚPN-HSA. Ako vyplýva z obsahu rozhodnutia správny orgán tieto námietky ponecháva bez povšimnutia, a tak parkovanie vo vnútri polyfunkčnej stavby naďalej ostáva aj po vydaní územného rozhodnutia neriešené, súlad s ÚPN-ÚHA nepreukázaný a ako som si všimol, bez odozvy zostala i požiadavka MČ Košice – Sever stanovisku zo dňa 29.6.2023 o rozšírenie dotknutého územia komunikácie Cesta pod Hradovou s bezbariérovým a bezpečným riešením chodníka naväzujúceho na kolmé parkovanie.

Tiež je nepochopiteľné, že na vykonanej ohliadke projektant vysvetlil zmenu projektu spočívajúcu v zmene kolmého parkovania na pozdĺžne s redukciou počtu parkovacích miest na 7 a rozpadajúci sa a padajúci múr, ktorí nepostavili vlastníci susedných pozemkov i s padajúcim svahom vo vzdialenosti 2,5 m (podľa tvrdenia projektanta) zostane neasanovaný a nenahradený novým a svah nespevnený.

Správny orgán v bode č. 14 určuje podmienku „V zmysle stanoviska Mesta Košice č. MK/A/2023/19146 zo dňa 14.7.2023 je navrhovateľ povinný do začatia stavebného konania upraviť (aktualizovať v uzatvorenej NZ č. 2022000239 zo dňa 8.2.2022 rozsah predmetu nájmu na aktuálny právny pozemkový stav). Táto podmienka je neakceptovateľná a svojím východiskom aj nepravdivá, pretože mesto Košice požaduje deklarovateľ túto podmienku k „územnému a stavebnému konaniu“, to znamená v priebehu územného konania do vydania územného rozhodnutia. Iný výklad a postup by nedával zmysel, pretože územné konanie má vytvoriť právny základ navrhovanej stavby. Už samotný návrh vychádzajúc z vyhlášky č. 453/2000 Z.z. musí obsahovať údaje o vlastníckych a iných právach k pozemkom (§ 3 ods. 1 písm. d/). Vydané rozhodnutie nepreukazuje právny vzťah k jednotlivým pozemkom vo vlastníctve mesta Košice, čo je závažným pochybením pri rozhodovaní o umiestnení stavby, skúmaní podielu zelene na riešenom území a zisťovaní súladu s územným plánom mesta Košice. Projektant do výpočtu podielu zelene zahrnul i parcelu 732/290, ktorá svojím označením nevyplýva z doposiaľ platnej nájomnej zmluvy. Na uvedenú skutočnosť som poukázal na ústnom pojednávaní.

Ako občan rešpektujem postavenie generálneho projektanta v územnom konaní, ale on sám musí rešpektovať moje vlastnícke práva a možnosť negatívnych vplyvov a dopadov stavby na blízke okolie a jeho obyvateľov. A je súčasne povinnosťou stavebného úradu, aby v územnom konaní podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona, ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32) , najmä vplyvov na životné prostredie, vyzval navrhovateľa, aby ho v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozornil ho, že inak územné konanie zastaví. Stavebný úrad podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov. V skutočnosti stavebný úrad iba zhromažďuje a pripravuje stanoviská na zamietnutie mojich oprávnených požiadaviek.

Na ústnom pojednávaní sa dostavili na základe môjho upozornenia na blížiace sa ústne pojednávanie osoby, ktorým nie je ľahostajné umiestnenia megalomanskej stavby v tesnom susedstve s pozemkami a nehnuteľnosťami na Kostolianskej ceste. V rozhodnutí sa uvádza, že neboli vznesené žiadne námietky z ich strany. S takýmto tvrdením nesúhlasím, pretože zúčastnené osoby sa dostavili na ústne pojednávanie z toho dôvodu, že prídu o súkromie v dôsledku umiestnenia 9-podlažnej stavby v ich tesnom susedstve. Ak aktivitu prejavila osoba, ktorá nepredložila dodatočne splnomocnenie, neznamená to že ostatné osoby nemajú námietky k umiestňovanej stav. Je potrebné uviesť, že nemali potrebu v krátkom časovom úseku vymedzenom pre ústne pojednávanie, opakovať námietky vznesené osobou, ktorá ich nepochybne dostatočne vyjadrila pred správnym orgánom. Správny orgán iba hľadá spôsoby, akým umlčať účastníkov konania nespokojných s umiestňovanou stavbou. Tomu nasvedčuje i podanie mojich prvých námietok týkajúcich sa podania návrhu na umiestnenie stavby, ktorými sa správny orgánom náležitým spôsobom nezaoberal a trvám na tom, aby rovnako ako moje

námietky pod č. 25 a moje odvolanie i s doplnením boli riadne posúdené ešte v tomto štádiu pred odstúpením spisu alebo na odvolacom orgáne.

Správny orgán je povinný v tomto konaní určiť požiadavky na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, ... na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku, vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch. Nič také som vo vydanom rozhodnutí nenašiel a moje rozsiahle stanovisko podané splnomocnenou osobou práve k technickým požiadavkám na stavbu, vzťahu navrhovanej stavby k okolitej zástavbe a začleneniu stavby do územia dotknutého stavbou po architektonickej a urbanistickej stránke som nenašiel.

Projektant tvrdí, že rešpektuje okolitú zástavbu i čo do veľkosti umiestňovanej hmoty, avšak bez ďalšieho tomu tak nie je ani z pohľad ÚHA, ktorému je protiľahlá 5 vchodová 4-podlažná stavba irelevantná a nemá nič ani proti tomu, že stavba nekopíruje územie s postupne stúpajúcimi vežiakmi a je projektovaná do výšky vyššie položenej stavby. Pri vydávaní územného rozhodnutia to nie je iba o právnom základe pre rozhodnutie o realizácii stavby (vydanie stavebného povolenia), pretože inak by sme sa dopúšťali formalizmu, čo napríklad možno dokumentovať na prípadoch pri vydávaní povolení na výrub stromov po ukončení územného konania, ktoré by v prípade zamietnutia až v tomto štádiu spôsobilo navrhovateľovi obrovskú ujmu. Takto sa potom do konaní vkráda formalizmus podobný ako sme mohli byť svedkami v zisťovacom konaní predchádzajúcom tomto konaniu, v ktorom po opakovanom zrušení prvostupňového rozhodnutia odvolacím správnym orgánom došlo k potvrdeniu rozhodnutia, aj keď správny orgán nevykonal v plnom rozsahu dôkazy o súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a ponechal rozhodovanie o splnení podielu zelene na ďalšie stupne konania.

Ako vidno z tohto konania, ak by sme mali 10-stupňové konanie, zrejme by ani takýto rozhodovací proces neposúdil, či je stavba opravdu v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Je vhodné v tejto situácii použiť citát z rozhodnutia Okresného úradu Košice z 14.2.2020, v ktorom stavebný úrad uvádza:

Zároveň tunajší odbor uvádza, že pokiaľ odvolateľ bol presvedčený o pravdivosti a objektivite svojho tvrdenia, mal v konaní možnosť okrem podania námietok aj právo navrhovať dôkazy, čím by zaviazal správny orgán na konanie podľa § 33 správneho poriadku, nakoľko vychádzajúc z § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa stavebného zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

V súvislosti so sústavným upozorňovaním na potrebu povolenia na výrub stromov pred vydaním rozhodnutia v územnom konaní doloženom, okrem iného už v roku 2018 a následne i v konaní o podnetu na preskúmanie rozhodnutia v mimoodvolacom konaní, v rámci zisťovacieho konania, i v tomto konaní, prikladám v prílohe v rozsahu 4 strán Usmernenie gen. riaditeľa sekcie ochrany prírody, biodiverzity a krajiny MŽP SR k ochrane drevín, z ktorého, a teda už nielen zo samotného judikátu z 1.1.2010 (rozsudok č. 5Sžp/10/2009), vyplýva z Čl. 9 ods. 1, že o prípadnom výrube drevín sa bude musieť rozhodnúť v samostatnom konaní podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/32002 Z.z. ešte pred vydaním rozhodnutia orgánom štátnej správy, ktorý vedie konanie no veci, ktorou môžu byť dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny (napr. územné rozhodnutie, stavebné povolenie, atď); orgán ochrany prírody, ktorý vydáva vyjadrenie podľa § 9 ods. 14 zákona č. 543/2002 Z.z., je povinný na túto skutočnosť upozorniť vo svojom vyjadrení. Z uvedeného dôvodu považujem rozhodnutie vydané v tomto konaní za nezákonné. Správny orgán postupoval v rozpore s ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona (posúdenie návrhu predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie) a pred vydaním rozhodnutia i s § 35 ods. 3 stavebného zákona (Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území, najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví).

Pre mňa ako občana, ktorému nie je ľahostajné priaznivé životné prostredie, považujem postup stavebného úradu za nezákonný, pretože svoje opatrenia nemal smerovať do budúcnosti na stavebné konanie, ale konať v zmysle judikátu i záväzného stanoviska odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany

prírody a vybraných zložiek životného prostredia Okresného úradu Košice zo dňa 23.5.2023, ktorý v bode 9 ustanovuje, že v prípade, že umiestnenie stavby je v kolízii s existujúcou zeleňou, investor predloží na stavebnom úrade právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody a krajiny o súhlase na výrub kolíznych drevín a krovitého porast v zmysle § 47 ods. 3. Je nespochybniteľné, že minimálne 4 stromy a krovitý porast na verejnom priestranstve podliehajú výrubovému konaniu.

  
Mgr. Alexander Zavacký

Ako prílohy prikladám:

1. 2 ks foto doručeníek prevzatých označenými subjektami 10.7.2023 a 2 ks foto doručeníek prevzatých 26.7.2023
2. Nájomná zmluva – foto prvej strany
3. Archív Úradnej tabule MČ Košice – Sever
4. Prehľad o doručených zásielkach na MČ Košice - Sever – 1 ks foto
5. Usmernenie gen. riaditeľa sekcie ochrany prírody, biodiverzity a krajiny MPŽ SR k ochrane drevín – 4 strany