

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU PREŠOV

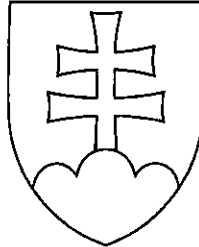
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov

Číslo spisu

25356/2026-15.1.2

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

25. 08. 2026



Počet príloh: 1

roz_h_sary_smokovec_apartmany.pdf

JUDr. Elena Kahancová
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Štefan Gallik, 19048 , 06201 Vysoké Tatry, Slovenská republika



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolaní Štefana Gallika, Nový Smokovec 19048, 062 01 Vysoké Tatry (ďalej aj ako „odvolateľ 1“), Ing. Martina Finduru, Nový Smokovec 19050, 062 01 Vysoké Tatry (ďalej ako „odvolateľ 2“) a spoločného odvolania Ing. Viery Bachárovej, Nový Smokovec 19050, 062 01 Vysoké Tatry, Margity Findurovej, Nový Smokovec 70, 062 01 Vysoké Tatry a Ing. Dariny Cienikovej, Šoltésovej 1077/2, 962 11 Detva (ďalej ako „odvolateľ 3“) preskúmal rozhodnutie mesta Vysoké Tatry č. 539/2025/2036/05 dňa 05.03.2026 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **zamietá** odvolania a rozhodnutie mesta Vysoké Tatry č. 539/2025/2036/05 zo dňa 05.03.2026 **potvrďuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Vysoké Tatry, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 05.03.2026, rozhodnutie č. 529/2025/2036/05 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým podľa § 39 a §39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) umiestnilo stavbu s názvom „Apartmánové domy Starý Smokovec“ na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 403/1, 413/1, 415, 489/4, 456/5, 432/2, 462/1 a 486/1, k. ú. Starý Smokovec pre navrhovateľa TR one s.r.o., Pod Horou 4, 40 16 Košice – mestská časť Myslava, v zastúpení Ladislavom Janočkom, Irkutská 5, 040 12 Košice (ďalej aj ako „navrhovateľ“).

Proti napadnutému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolania.

Odvolateľ 1 vo svojom odvolaní uvádza, že rozhodnutie mesta Vysoké Tatry je absolútne nepreskúmateľné, že správny orgán nevyhodnotil konkrétne námietky, neuviedol dôkazy o ktoré sa opiera, neuviedol úvahy, ktorými sa riadiť, použil všeobecné formulácie „námietkam sa nevyhovelo“ a uprednostnil súkromný záujem investora. Ďalej vo svojom odvolaní uvádza, že navrhovaná výstavba spôsobí narušenie kvality životného prostredia a bývania v dotknutej oblasti, spôsobí nenávratný zásah do územia, výrazne zvýši dopravnú záťaž, zhorší kvalitu ovzdušia (výfukové plyny, smog), spôsobí nárast hlučnosti, prašnosti počas prevádzky apartmánových domov a ohrozí miestnu komunikáciu a komfort bývania. Poukazuje na porušenie

ustanovení platných právných predpisov a medzinárodných zmlúv, a to konkrétne porušenie čl. 19 ods. 2 a čl. 44 ods. 1 Ústavy SR, § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a ustanovenie čl. 8 Európskeho dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Je potrebné poukázať na aplikáciu vyššie uvedeného Európskeho dohovoru, ktorý pojednáva o tom, že bezprostrednými účinkami emisií rôzneho druhu môže byť nepriaznivo ovplyvnené zdravé životné prostredie osôb a súčasne, môže spôsobiť závažné znečistenie životného prostredia a môže narušiť blahobyt jedinca a brániť v užívaní obydli a v dôsledku toho narušiť súkromný a rodinný život. Uvádza, že dôjde k porušeniu práva na ochranu súkromia, hoci nemusí ani ohroziť vážne a bezprostredne jeho zdravie. Má za to, že v územnom konaní došlo k vydaniu kladného rozhodnutia o umiestnení stavby, vyššie uvedené ustanovenia, ktorými sú príslušný stavebný úrad i navrhovateľ viazaný, by bol porušený § 127 Občianskeho zákonníka, nakoľko navrhovanou výstavbou by došlo k výraznému obmedzeniu komfortu bývania a poskytovania ubytovacích služieb v existujúcich okolitých stavbách. Ďalej uvádza, že požaduje svetlo – technický posudok z dôvodu, že nie je zrejmé, ako navrhovaná stavba ovplyvní dopad denného svetla na nehnuteľnosť účastníka konania (vlastník na LV č. 620, k. ú. Starý Smokovec), mieru tienenia a zatienenia príslušných pozemkov a stavieb (pozemok registra C KN parcelné číslo 433/3 a 433/5, k. ú. Starý Smokovec) a komfort bývania v dotknutom území. Z uvedených dôvodov žiada predloženie svetlo – technického posudku vypracovaného odborne spôsobilou osobou, predloženie výkresovej dokumentácie výstavby „Apartmánový dom A B“ a sprístupnenie tohto posudku účastníkom konania na vyjadrenie. Taktiež žiada o preskúmanie súladu navrhovanej stavby „Apartmánové domy Starý Smokovec“ s územným plánom mesta Vysoké Tatry z dôvodu, že mu nie je zrejmé, či navrhovaná stavba spĺňa podmienky územného plánu mesta Vysoké Tatry, t. j. či navrhovaná stavba spĺňa podmienku zastavanosti 25 %, a či sú v tejto zastavanosti zahrnuté aj odstavné plochy a komunikácie na dotknutých pozemkoch, ktorých sa výstavba týka a aké percento tvoria tieto plochy. Požaduje konkrétne prepočty zastavanosti nielen pozemku, ale aj katastrálneho územia. Žiada doložiť odborné stanovisko dopočítanie únosnosti celého tohto územia podľa zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ako aj zákona č. 237/2000 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ktoré definujú únosné zaťaženie územia všetkých vonkajších inžinierskych sietí, produkciu pitnej vody, odvod dažďovej a splaškovej kanalizácie, dopravu, bezpečnosť na ceste. Podľa Antropocentrického prístupu treba prehodnotiť únosnosť krajiny v záujme človeka na kvalite svojho životného prostredia, s cieľom udržania kvality prírodného prostredia a spokojnosti návštevníka v rekreačných oblastiach na prijateľnej úrovni ako na rekreačné tak aj liečebné účely tohto územia. Podľa odvolateľa 1 je potrebné zvážiť kapacitu únosnosti využívania tohto územia na voľnočasové a rekreačné potreby obyvateľstva vrátane limitov pre ubytovacie kapacity. Žiada, aby došlo k značnej zmene projektovej dokumentácie z dôvodu, úplnej eliminácie dopadu na životné prostredie. Uvádza, že v prípade vyspelej spoločnosti, vedomej si hodnôt, ktoré má k dispozícii, by nemalo ani dôjsť k situácii, že je potrebné podávať tieto námietky, postačovalo by rešpektovať zákony a základné morálne hodnoty, aby tieto hodnoty boli spoľahlivo ochránené. Čím je spoločnosť slabšia, nedodržuje už pri tvorbe územného plánu mesta Vysoké Tatry všetky okolnosti a normy (zaťaženie územia, technické podmienky, urbanisticko – architektonické, ekologické, environmentálne atď.) pričom je už na prvý pohľad vidieť, ktoré lokality sú v tom pláne nevhodné pre stavebné aktivity a dostali sa tam buď pre neznalosť, a lebo pre presadzovanie konkrétneho developerského záujmu. Žiada o nahliadnutie zápisu mestského zastupiteľstva z roku 2010, ktorým bola poslancami schválená tak rozsiahla možnosť účelu zmeny výstavby na tomto území, pri schvaľovaní územného plánu ako kúpeľného mesta Vysoké Tatry. Ďalej uvádza, že došlo k porušeniu verejného záujmu a ochrany územia Vysoké Tatry – mesto Vysoké Tatry má štatút kúpeľného mesta. Uvádza, že priestorové usporiadanie apartmánových domov A a B je absolútne nevhodné pre okolité rodinné domy a stávajúce penzióny, čím je narušený celkový architektonický vzhľad a do tohto územia nezapadajú pre nadmernú hustotu zastavanosti v danej lokalite. Má za to, že tu ide o riešenie niektorých špecifických územno – technických, krajinných – ekologických, environmentálnych, urbanistických a architektonických problémov v intraviláne, ktoré boli opomenuté už pri schvaľovaní územného plánu mesta Vysoké Tatry. Navrhuje, aby územný plán bol doplnený o koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využívania tohto územia a zmenu dopravného a technického vybavenia nezastavaného územia. Poukazuje na skutočnosť, že povolením jej umiestnenia by boli v plnom rozsahu opomenuté zákonné ustanovenia týkajúce

sa kúpeľných miest, a to že Štátna kúpeľná komisia je dotknutým orgánom pri prerokovaní stavebného zámeru, v ochrannom pásme 3 st. ochrany je zakázané vykonávať všetky činnosti, ktorým by bola ovplyvnená kvalita ovzdušia, kúpeľné prostredie sa zabezpečuje najmä vhodným začlenením urbanistických celkov a drobnej architektúry do rámca kúpeľných území a prírodnej zelene. Štátna kúpeľná komisia a Ministerstvo zdravotníctva sú dotknutými orgánmi vo veciach územného plánovania s klimatickými podmienkami vhodnými na liečenie na území 3 st. ochrany prírody. Na záver uvádza, že nesúhlasí s umiestnením predmetnej stavby a žiada o vykonanie ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, ktoré bude účastníkom konania riadne a včas oznámené.

Odvolateľ 2 vo svojom odvolaní uvádza, že navrhuje odvolaciemu orgánu, aby v zmysle § 55 ods. 2 správneho poriadku odložil vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia z dôvodu, že vykonaním rozhodnutia hrozí závažná ujma na životnom prostredí, nenávratný zásah do územia a zásah do vlastníckych práv. Ďalej namietá zásadnú nezákonnosť rozhodnutia z dôvodu, že vychádza z neúplne zisteného skutkového stavu (§ 32 správneho poriadku), je nepreskúmateľné podľa § 47 správneho poriadku, je v rozpore so staveným zákonom (§ 37 a § 47 stavebného zákona), ignoruje verejný záujem a ochranu životného prostredia a predstavuje neprimeraný zásah do vlastníckych práv, čím porušuje § 127 Občianskeho zákonníka. Tvrdí, že správny orgán nevyhodnotil konkrétne námietky, neuviedol dôkazy o ktoré sa opiera a neuviedol úvahy, ktorými sa riadil. Uvádza, že použitím všeobecných formulácií bez analýzy znamená absolútnu nepreskúmateľnosť rozhodnutia, ktoré sama o sebe zakladá dôvod na jeho zrušenie. Ďalej uvádza, že námietky účastníkov konania v rozhodnutí neboli odborne vyvrátené, doplnené posudkami a boli iba formálne zamietnuté a došlo k porušeniu zásady materiálnej pravdy. Uvádza, že navrhovaná stavba generuje výrazné dopravné zaťaženie a je napojená na existujúcu komunikáciu a z uvedených dôvodov stavba generuje výrazné dopravné zaťaženie a ovplyvní bezpečnosť obyvateľov. Následne uvádza, že technické podklady sú podhodnotené a nesprávne z dôvodu, že z projektovej dokumentácie vyplýva, že je neprávne určený koeficient spotreby vody ignorovanie wellness prevádzky, neexistencia garancie požiarnej vody ako aj riziko preťaženia kanalizácie. Z uvedených dôvodov nie je stavba preukázateľne napojiteľná na infraštruktúru, čo je zásadná podmienka. Ďalej uvádza nelegitímny zásah do vodného toku z dôvodu, že projekt zasahuje do prirodzeného vodného režimu územia a následne môžu vzniknúť povodne, erózie a destabilizácia územia. Taktiež tvrdí, že dôjde k porušeniu verejného záujmu a ochrany územia Vysokých Tatier, ktoré má osobitný režim ochrany (kúpeľné a prírodné územie) a vyžaduje si zvýšenú mieru ochrany. Rozhodnutie ignoruje environmentálne dopady, nezohľadňuje kumulatívne zaťaženie územia a uprednostňuje súkromný záujem investora, čo je v rozpore s princípmi ochrany verejného záujmu. Ďalej uvádza, že dôjde k neprimeranému zásahu do vlastníckych práv, keďže navrhovaná stavba spôsobí výrazné zhoršenie dopravnej situácie, zvýšenie hluku, prachu a emisií, zníženie kvality bývania a zníženie hodnoty nehnuteľností, čo je zásah nad mieru primeranú pomerom a ako to určuje § 127 Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie je založené na nedostatočných a neoverených podkladoch, keďže odvolateľ tvrdí, že správny orgán si nevyžiadal doplnenie dokumentácie, nerešpektoval požiadavky dotknutých orgánov a rozhodol napriek existujúcim pochybnostiam a takýto postup je podľa odvolateľa 2 v rozpore so zásadou predbežnej opatrnosti. Odvolateľ 2 navrhuje, aby odvolací orgán zrušil napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, vrátil vec na nové konania, uložil stavebnému úradu doplniť dokazovanie a odložil vykonateľnosť rozhodnutia. Navrhuje vykonať najmä dopravné – kapacitné posúdenie, hydrotechnické posúdenie toku (vrátane Q100), audit kapacity kanalizácie a ČOV, odborný posudok vplyvov na životné prostredie a posúdenie hluku a kvality ovzdušia. Na záver uvádza, že napadnuté rozhodnutie predstavuje zásadné porušenie zákona, keďže je nepreskúmateľné, vychádza z neúplných podkladov, ignoruje verejný záujem, neprimerane zasahuje do práv účastníkov konania a jeho ponechanie v platnosti by znamenalo legalizáciu nezákonného postupu.

Odvolateľ 3 vo svojom odvolaní uvádza, že predmetnou stavbou dôjde k narušeniu kvality životného prostredia, bývania a ohrozenie existujúcich podnikateľských aktivít v oblasti, k výraznému zvýšeniu dopravnej záťaže, zhoršeniu kvality ovzdušia, nárastu hlučnosti, prašnosti a vibrácií spôsobených dopravou prevádzky apartmánových domov. Ďalej uvádza, že stavený úrad nezistil v priebehu konania všetky právne rozhodné skutočnosti a nezistil presne úplný stav vecí. Neuviedol konanie tak, aby posilňovalo dôveru občanov v správnosť rozhodovania. Na záver uvádza, že v konaní boli porušené takmer všetky základné zásady a princípy správneho konania a preto žiada aby druhostupňový orgán rozhodnutie v plnom rozsahu zrušil.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“).

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými a zistil nasledovné:

Navrhovateľ dňa 12.03.2025 doručil stavebnému úradu žiadosť o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby v zmysle § 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

K návrhu navrhovateľ priložil projektovú dokumentáciu k danej stavbe, projekt riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby, dendrologický posudok a svetlo – technickú štúdiu.

V návrhu vlastník uviedol, že navrhovaná zástavba prináša do územia funkcie bývania a krátkodobého ubytovania pre potreby cestovného ruchu, v súlade so záväznými regulatívmi funkčného usporiadania využitia Územného plánu mesta Vysoké Tatry. Súčasťou stavby je rekonštrukcia existujúcej budovy vily z 20. storočia. Stavba, vrátane plôch statickej dopravy bude umiestnená prevažne na pozemku vo vlastníctve navrhovateľa. Jej umiestnenie je v súlade s Územným plánom mesta Vysoké Tatry. Umiestnením stavby nedôjde k zhoršeniu životného prostredia v lokalite. V návrhu navrhovateľ taktiež uviedol parcelné čísla susediacich pozemkoch so stavbou a vlastníkov týchto pozemkov. Súčasťou je návrhu je taktiež výpis z účtu navrhovateľa, ktorý slúži ako dôkaz o zaplatení správneho poplatku a to formou prevodu na bankový účet.

Vzhľadom k tomu, že predložený návrh neposkytoval dostatočný podklad na posúdenie návrhu, stavebný úrad výzvou č. 539/2025/6538/02 zo dňa 07.04.2025 vyzval navrhovateľa na predloženie nasledovných podkladov:

1. Preukázať iné právo podľa §139 ods.1 stavebného zákona k dotknutým pozemkom, ktoré nie sú vo vlastníctve navrhovateľa. Ak navrhovateľ nemá iné právo k pozemkom alebo k stavbám na nich, je nutné dokladovať písomný súhlas ich vlastníkov s umiestnením predmetnej stavby (doložiť originály);
2. Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k stavebným objektom stavby SO 104 Vodovod, SO 105 Dažďová kanalizácia + vsaky a SO 106 Splašková kanalizácia medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva v zmysle ustanovenia § 3 zákona č. 442/2000 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, v znení neskorších predpisov.
3. Údaje o splnení a vyporiadaní sa s podmienkami určenými dotknutým orgánom PVS, a.s. Poprad, ohľadom zabezpečenia potrebného množstva požiarnej vody a potrebného tlaku pri napojení sa hasičskými zariadeniami priamo na vodovodnú sieť;
4. Projektovú dokumentáciu pre územné konanie doplniť údajmi v zmysle § 3 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a to: zosúladiť rozdielne označenie uvádzané vo výkresovej časti a v textovej časti podkrovie a 3.NP; "zakresliť v situáciách stavby vystupujúce loggie v SO 101 na juhozápadnej strane a v SO 102 na juhovýchodnej strane a preukázať potrebnú podchodnú výšku od úrovne spevnených plôch, "vyznačenie úrovne pôvodného terénu a upraveného terénu (výkop resp. násyp), "v pôdoryse stavby vyznačiť technické miestnosti pre umiestnenie tepelného čerpadla ich vonkajšie a aj vnútorné umiestnenie.
5. Hydrologický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou, pre umiestnenie vsakov na odvod dažďovej vody.
6. Stanoviská, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov k projektovej dokumentácii pre umiestneniu stavby: mesto Vysoké Tatry, ako orgán územného plánovania, Okresný úrad Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo; Okresný úrad Poprad, odbor krízového riadenia; podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., VSD, a.s. Košice –

zmluvy o pripojení v zmysle predložených stanovísk, SPP – distribúcia, a.s. Bratislava (k PD); Slovak Telekom, a. s., Bratislava – doložiť všeobecné podmienky vyjadrenia a vyjadrenie k projektu preložky resp. k zrušeniu ich káblov; Ministerstvo dopravy SR, sekcia železničnej a dráhy, odbor dráhový stavebný úrad; Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja, Prešov,

a v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutím konanie prerušil. Stavebný úrad vo svojom rozhodnutí upozornil stavebníka, že ak v určenej lehote nepredloží všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia, konanie v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona zastaví.

Stavebný úrad listom č. 539/2025/8252/03 zo dňa 26.06.2025 oznámil začatie územného konania v zmysle § 36 ods. 1 stavebného zákona a zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v zmysle § 36 ods. 2 stavebného zákona z dôvodu, že pre územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Súčasne stavebný úrad oznámil začatie ústneho pojednávania verejnou vyhláškou z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona.

Dňa 09.07.2025 sa dostavila na stavebný úrad účastníčka konania Viera Bacharová Findurová, ktorá nazrela do spisového materiálu za prítomnosti referentky stavebného úradu.

Dňa 11.07.2025 sa dostavili na stavebný úrad účastníci konania, Viera Bacharová Findurová a Pavol Ovšonka, ktorí nazreli do spisového materiálu za prítomnosti referentky stavebného úradu.

Dňa 16.07.2025 sa dostavili na stavebný úrad účastníci konania, Viera Bacharová Findurová a Štefan Gallik, ktorí nazreli do spisového materiálu za prítomnosti referentky stavebného úradu.

Dňa 24.07.2025 doručili účastníci konania, Štefan Gallik, Ivan Janovec, Ing. Martin Findura, Ing. Viera Bacharová Findurová, Margita Findurová, Ing. Darina Cieniková, Zuzana Ovšonková, Peter Ovšonka a Jana Ovšonková, stavebnému úradu list zo dňa 23.07.2025 označený ako „Námietky v územnom konaní“ v ktorom uviedli, že vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby dôjde k narušeniu kvality životného prostredia a bývania a k ohrozeniu existujúcich podnikateľských aktivít v oblasti dotknutej stavbou „Aptmánové domy Starý Smokovec“. Uvádzajú, že v danom území, resp. po realizácii stavby, technická infraštruktúra nie je dostačujúca a súčasne, žiadajú predložiť v konaní svetlotechnický posudok. Ďalej navrhujú preskúmanie súladu navrhovanej stavby s územným plánom mesta Vysoké Tatry a požadujú preskúmanie zabezpečenia dostatočného množstva vody a potrebného tlaku v prípade požiaru. Taktiež namietajú prekládku existujúceho potoka a výpočet požiadavky na zásobovanie pitnou vodou a zároveň produkciu a odvádzanie splaškových vôd. Žiadajú sprístupnenie doplňujúcich informácií k stavbe a nesúhlasia s vydaním územného rozhodnutia.

Dňa 28.07.2025 doručilo občianske združenie OZ Žijem v Tatrách, ako splnomocnený zástupca účastníka konania Pavla Ovšonku, stavebnému úradu list zo dňa 25.07.2025 označený ako „Námietky v územnom konaní číslo 539/2025/8252/03“ v ktorom uvádza, že nesúhlasí s dopravným napojením stavby. Namietá výpočet požiadavky na zásobovanie pitnou vodou, zlý stav existujúceho vodovodného potrubia a odvádzanie dažďových vôd. Na záver uvádza, že žiada o doloženie relevantného hydrogeologického prieskumu a namietá nesúlad stavby s územným plánom mesta Vysoké Tatry.

Dňa 24.10.2025 sa dostavila na stavebný úrad zástupkyňa občianskeho združenia Žijem v Tatrách, Lucia Kyselová, ako splnomocnená zástupkyňa účastníka konania Pavla Ovšonku, ktorá nazrela do spisového materiálu za prítomnosti referentky stavebného úradu.

Stavebný úrad listom č. 539/2025/12852/04 zo dňa 08.12.2025 oznámil pokračovanie územného konania a súčasne v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o nových podkladoch, ktoré boli doplnené v konaní o vydanie územného rozhodnutia.

Dňa 13.12.2025 sa dostavil na stavebný úrad účastník konania Štefan Gallik, ktorý nazrel do spisového materiálu za prítomnosti referentky stavebného úradu.

Dňa 07.01.2026 doručili účastníci konania, Štefan Gallik, Ivan Janovec, Ing. Martin Findura, Ing. Viera Bachárová Findurová, Margita Findurová, Ing. Darina Cieniková, Zuzana Ovšonková, Peter Ovšonka, Pavol Ovšonka a Jana Ovšonková list zo dňa 03.01.2026 označený ako „Námietky a pripomienky k podkladom doplneným stavebnému úradu“, v ktorom namietali narušenie kvality životného prostredia a bývania a ohrozenie podnikateľských aktivít v oblasti dotknutej stavbou „Apartmánové domy Starý Smokovec“, nedostatočnú kapacitu technickej infraštruktúry, nedoloženie svetlotechnického posúdenia, preskúmanie súlade navrhovanej stavby s územným plánom mesta Vysoké Tatry, preskúmanie zabezpečenia dostatočného množstva vody a potrebného tlaku vody v prípade požiaru, výpočet požiadavky na zásobovanie pitnou vodou a výpočet produkcie a odvádzania splaškových vôd.

Dňa 08.01.2026 doručilo občianske združenie OZ Žijem v Tatrách, ako splnomocnený zástupca účastníka konania Pavla Ovšonku, stavebnému úradu list zo dňa 08.01.2026 označený ako „Námietky v územnom konaní číslo: 539/2025/8252/03“ v ktorom žiada dopravno – kapacitné posúdenie stavby a preverenie dodržania ochranných pásiem.

Súčasťou spisového materiálu sú následné záväzné stanoviská dotknutých orgánov:

- Stanovisko Podtatranskej vodárenskej spoločnosti č. 2035/2024/1026/IS/16 zo dňa 26.08.2024;
- Stanovisko Ministerstva dopravy, sekcie železničnej dopravy a dráh č. 16759/2025/ŠŽDD zo dňa 05.05.2025;
- Stanovisko Železníc Slovenskej republiky č. 18026/2024/O230-8 zo dňa 11.10.2024;
- Vyjadrenie Železníc Slovenskej republiky, správy majetku ŽSR Bratislava č. 12080/2024/SM/SSKE zo dňa 15.01.2024;
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP1-2024/047695-002 zo dňa 01.07.2024;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2024/021023-003 zo dňa 07.10.2024;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2024/020948-002 zo dňa 21.06.2024;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO-2024/021876-002 zo dňa 11.07.2024;
- Stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Poprade č. ORHZ-PP-2024/000434-002 zo dňa 26.06.2024;
- Záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva č. RÚVZPP/ORHŽPaZ/3381/7822/2024 zo dňa 26.07.2024;
- Vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. č. TD/NS0500/2025/Gá zo dňa 03.07.2025;
- Vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. č. TD/EX/03156/2025/W zo dňa 22.04.2025;
- Vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. č. TD/EX/07387/2024/W zo dňa 17.09.2024;
- Vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612425955 zo dňa 16.09.2024;
- Vyjadrenie Správy tatranského národného praku so sídlom v Tatranskej Lomnici č. TANAP-OPK-2024/94 zo dňa 24.04.2024;
- Vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. č. 2925/2025-V5 zo dňa 11.02.2025;

- Stanovisko Východoslovenskej distribučnej, a.s. č. NPP/12634/2024 a NPP/12635/2024 zo dňa 08.01.2025;
- Vyjadrenie Železníc Slovenskej republiky č. 20503/2025/SM/RSS-3 zo dňa 29.09.2025;
- Záväzné vyjadrenie Železníc Slovenskej republiky č. 15716/2025/O230-17 zo dňa 24.10.2025;
- Vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. č. 24601/2025-V5 zo dňa 30.09.2025;
- Vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 2685/2025/IS/16 zo dňa 01.09.2025;
- Záväzné stanovisko mesta Vysoké Tatry č. 158/2025/884-2/Mk zo dňa 17.02.2025;
- Stanovisko Východoslovenskej distribučnej, a.s. č. NPP/3473/2025 a NPP/3474/2025 zo dňa 17.04.2025;
- Vyjadrenie SPP – distribúcia, a.s. č. TD/NS/0621/2025/Gá zo dňa 11.09.2025;
- Vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612522537 zo dňa 21.08.2025;
- Stanovisko Ministerstva obrany Slovenskej republiky č. SEMal-EL13/2-5-4640/2024 zo dňa 21.02.2025;
- Stanovisko Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. CPPO-MP-2024/000815-129 zo dňa 26.11.2024;
- Stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, štátny podnik č. SVP 20068/2025/2 zo dňa 11.09.2025 a č. SVP 22118/2024/2 zo dňa 18.12.2024;
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OO-PO-OSZP1-2025/074200-002 zo dňa 19.09.2025;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2025/031565-002 zo dňa 17.09.2025;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2025/031885-002 zo dňa 08.09.2025;
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO2-2025/031478-002 zo dňa 01.09.2025;
- Záväzné stanovisko Okresného úradu Poprad, odboru krízového riadenia č. OU-PP-OKR-2025/011602-039 zo dňa 15.05.2025;
- Vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-PP-OCDPK-2025/022916-002 zo dňa 07.05.2025;
- Stanovisko Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja č. SÚCPSK-PP/3996/2025 zo dňa 13.05.2025;
- Stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Poprade č. ORHZ-PP1-2025/000732-002 zo dňa 09.09.2025;
- Záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Porade č. RÚVZPP/OHŽPaZ/6414/10892/2025 zo dňa 18.09.2025;
- Stanovisko Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 313/2025/SŽDD/98124 zo dňa 13.11.2025.

Súčasťou spisového materiálu je taktiež list mesta Vysoké Tatry č. 8420-2/25 zo dňa 29.09.2025 označený ako „Súhlasné stanovisko k výstavbe verejného chodníka pre peších - oprava“ a list mesta Vysoké Tatry č. 7860-1/25 zo dňa 29.09.2025 označený ako „Súhlasné stanovisko k výstavbe verejného chodníka pre peších - oprava“ a Inžinierskogeologický prieskum.

Stavebný úrad vydal dňa 05.03.2026 odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým podľa § 39 a 39a stavebného zákona vydal rozhodnutie o umiestnení stavby č. 539/2025/2036/05 zo dňa 05.03.2026 s odôvodnením, že umiestnenie stavby zodpovedá hľadiskám starostlivosti o životné prostredie, resp. že týmto hľadiskám neodporuje, ani životné prostredie neohrozuje. Pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou, je spracovaný a schválený územný plán a umiestnenie stavby je v súlade

s jeho záväznou časťou. Umiestnenie stavby vyhovuje aj všeobecno – technickým požiadavkám na výstavbu v zmysle stavebného zákona, a preto bol rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu v danej veci k postupu stavebného úradu a k podanému odvolaniu uvádza:

Podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby, b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka, c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Podľa § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z., druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.

Podľa § 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 požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne 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 § 39 ods. 1 stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

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

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona, ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší najviac na 30 dní a v odôvodnených prípadoch najviac na 60 dní a vyžiada si stanovisko k obsahu odvolania od dotknutého orgánu príslušného na vydanie záväzného stanoviska. Odvolanie spolu so stanoviskom dotknutého orgánu k obsahu odvolania predloží stavebný úrad orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a vyžiada si od neho

potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie o odvolaní.

Východiskovým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu, z ktorého sa vychádza pri vydávaní územného rozhodnutia, je záväzné stanovisko orgánu územného plánovania. V územnom konaní je dôležité, aby stavebný úrad pri rozhodovacej činnosti vždy vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového a právneho stavu v území.

Odvolačný orgán v danom prípade postupoval v zmysle vyššie uvedených ustanovení stavebného zákona a keďže, odvolanie odvolateľa číslo 1 smerovalo voči záväznému stanovisku orgánu územného plánovania, odvolací orgán konanie rozhodnutím číslo 25356/2026-15.1.2. zo dňa 10.07.2026 v zmysle § 140b ods. 6 prerušil.

Dňa 18.08.2026 bol odvolaciemu orgánu doručený list č. MSUVT-1415/2026 zo dňa 13.08.2026 od mesta Vysoké Tatry označený ako „Apartmánové domy Starý Smokovec – stanovisko k obsahu odvolaní“ v ktorom okrem iného uviedla, že trvá na svojom záväznom stanovisku č. 781/2025/2 zo dňa 02.05.2025, ktorým mesto Vysoké Tatry, ako orgán územného plánovania potvrdilo súlad navrhovanej stavby s územným plánom mesta Vysoké Tatry.

Následne Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie územného plánovania preskúmal súlad stavby s územným plánom a v liste číslo 28716/2026-15.1.1./66901 zo dňa 25.08.2026 v ktorom uviedol nasledovné:

„Regionálny úrad na základe výsledku preskúmania podľa § 24a ods. 9 zákona o územnom plánovaní potvrdzuje záväzné stanovisko mesta Vysoké Tatry č. MSUVT-1415/2026 zo dňa 13.08.2026 vo veci posúdenia súladu stavebného zámeru „Apartmánové domy Starý Smokovec“ na pozemku parc. KN C č. 403/1, 413/1, 415, 489/4, 456/5, 432/2, 462/1, 486/1 k. ú. Starý Smokovec so záväznou časťou územného plánu mesta Vysoké Tatry.“

Okrem vyššie uvedených skutočností, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie územného plánovania, vo svojom uviedol nasledovné:

„Podľa záväzného výkresu č. 8A Záväzná regulatíva daná plocha sa nachádza v reg. bloku S 78. (reg. 1.4.1.1). Pre daný regulačný blok platia tieto regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia: index zastavaných plôch 0,25, max. podlažnosť 2+1P, urbanistická intervencia (N); územie navrhované na budovanie nových rozvojových plôch. Podľa regulatívy záväznej časti územného plánu 1.4.1.3 platí: Index zastavanej plochy Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných budovami vo vymedzenom území regulačného bloku k celkovej výmere vymedzeného územia regulačného bloku. Index zastavaných plôch súčasne platí pre jednotlivé parcely príslušného regulačného bloku alebo súbor parciel vo vlastníctve jedného vlastníka. Je stanovený v závislosti na polohe význame a spôsobe funkčného využitia územia. Do indexu zastavaných plôch (IZP) sa nerátajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Plocha zastavaná budovou je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií (nadzemných podlaží a podzemných podlaží viditeľných nad terénom) budovy do vodorovnej roviny. Podiel prírodných plôch v regulačných blokoch Podiel prírodných plôch v regulačných blokoch je stanovený na minimálne 30% plochy z celkovej plochy pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer. Podiel je vyjadrený indexom prírodnej plochy. Index prírodnej plochy je číselný údaj vyjadrujúci pomer prírodnej plochy k celkovej ploche pozemku, resp. súboru pozemkov, na ktorých je navrhovaný zámer. Poznámka: Prírodná plocha je upravená, alebo neupravená časť terénu, pričom na ňom, pod ním a nad ním nie je umiestnená žiadna stavba. Takáto plocha, ak je upravená, tak bez použitia plošných stavebných materiálov. Takáto plocha umožňuje výsadbu trojetážovej zelene, t.j. stromy, kríky a byliny, priamo na teréne. V rámci indexu prírodných plôch zachovať existujúce perspektívne dreviny z krajinnoekologického a estetického hľadiska. Projektová dokumentácia rieši umiestnenie dvoch apartmánových domov. Apartmánové domy sú dvojpodlažné s podkrovím. Bilančná plocha pozostáva z pozemkov : KN C č. 403/1, 415, 41381 vo výmere 4985 m² (bez vodnej plochy parc. č. KN C 489/4). Na danej ploche okrem navrhovaných apartmánových domov sa nachádza aj existujúca obytná vila. Zastavaná plocha včetně existujúcej vily a navrhovaných apartmánových domov (včetně terás), bez vodnej plochy je 1273 m², index zastavanosti je 0,25. Vychádzajúc z výkresu Vysádzovací výkres a Súhrnnej technickej správy celková výmera areálovej zelene je 2 255 m². Podiel prírodných plôch zelene je 45%.“

Odvolačný orgán uvádza, že navrhovaná stavba je v súlade s územným plánom mesta Vysoké Tatry.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa § 36 ods. 3 stavebného zákona, dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí.

Podľa § 140a ods. 1 písm. c) stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, ak sa konanie podľa tohto zákona týka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 8 ods. 2 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

V konaní podľa stavebného zákona vychádza stavebný úrad z vyjadrení dotknutých orgánov podľa § 140a stavebného zákona, ktoré vydávajú záväzné stanoviská podľa § 140b stavebného zákona. Vplyv navrhovanej umiestnenia stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe týchto vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnení je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem (§ 126 ods. 1 stavebného zákona). Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán príslušný na konanie a vydanie rozhodnutia podľa stavebného zákona záväzný, je povinný ho rešpektovať, vychádzať z neho a bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

V zmysle § 36 ods. 3 stavebného zákona je povinnosťou stavebného úradu v konaní zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov a na ich podklade vydať meritórne rozhodnutie v danej veci. Pod zabezpečením stanovísk dotknutých orgánov sa v tejto súvislosti rozumie vyžiadanie stanovísk dotknutých orgánov od navrhovateľa, ich koordinácia a zosúladenie, tieto mu musia byť predložené spolu so žiadosťou tak, ako to ukladá § 8 ods. 2 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Pri vymedzení dotknutých orgánov stavebný úrad musí postupovať individuálne a posúdiť ich kompetencie podľa hmotnoprávných predpisov a ostatných zákonov v

nadväznosti na ustanovenie § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté a pod.

V danom prípade stavebný úrad oznámil začatie konania účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámením č. 539/2025/8252/03 zo dňa 26.06.2025 a oznámením o pokračovaní územného konania č. 539/2025/12852/04 zo dňa 08.12.2025 v zmysle ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona, oznámenia obsahovali všetky dôležité upozornenia tak pre účastníkov konania, ako aj pre dotknuté orgány, pričom využil zákonom danú možnosť upustenia od ústneho pojednávania.

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu. V konaniach podľa stavebného zákona sa k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú podľa osobitných predpisov z hľadiska nimi sledovaných záujmov za účelom ochrany verejných záujmov. Zákonu priznanému právu dotknutému orgánu vyjadriť svoj názor vo forme stanoviska k navrhovanej stavbe v územnom konaní zodpovedá povinnosť stavebného úradu oznámiť dotknutým orgánom začatie územného konania, vyplýva to z ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona.

Odvolačný orgán uvádza, že vyjadrenia, stanoviská a záväzné stanoviská dotknutých orgánov predložené v tomto konaní nie sú záporné ani protichodné, a zo všetkých vyplýva, že z hľadiska nimi sledovaných a chránených záujmov navrhovanú stavbu „Apartmánové domy Starý Smokovec“ je možné na daných pozemkoch umiestniť. Súčasne uvádzame, že predložené stanoviská zaväzujú navrhovateľa zabezpečiť také stanoviská k vydaniu stavebného povolenia, ktoré budú v súlade so stanoviskami predloženými v územnom konaní.

Podľa § 38 stavebného zákona, *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.*

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

Princíp ochrany vlastníckych práv vlastníkov pozemkov v územnom konaní zabezpečuje ustanovenie § 38 stavebného zákona. Táto ochrana vlastníckeho práva k pozemku je v územnom konaní docieľená súhlasom vlastníka, ktorý sa na umiestnenie stavby vyžaduje, okrem účelov, pre ktoré možno pozemok vyvlastniť. Vytvárajú sa tým majetkovoprávne predpoklady pre uskutočnenie navrhovaného účelu - novej stavby.

V danom prípade stavebný úrad napadnutým rozhodnutím v súlade s § 39 a § 39a stavebného zákona rozhodol o umiestnení predmetnej stavby na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 403/1, 413/1, 415, 489/4, 456/5, 432/2, 462/1 a 486/1, k. ú. Starý Smokovec.

Odvolačný orgán uvádza, že vychádzajúc z údajov katastra, ktoré sú podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) hodnoverné, ak sa nepreukáže opak je zrejmé, že pozemky registra C KN parcelné číslo 403/1, 413/1, 415, 489/4, k. ú. Starý Smokovec sú vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa. K pozemkom registra C KN parcelné číslo 456/5, 432/2, 462/1 a 486/1, k. ú. Starý Smokovec, ktoré nie sú vo vlastníctve navrhovateľa, uvádzame, že súčasťou spisového materiálu sú aj súhlasy vlastníkov týchto pozemkov, resp. správcov týchto pozemkov, čo je postačujúce k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby. Súčasne odvolací orgán uvádza, že pri podaní žiadosti o vydanie stavebného povolenia je stavebník povinný dodržať ustanovenie § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku, *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.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku, 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.

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

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Zásada materiálnej pravdy vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať všetky predpísané obsahové náležitosti – výrok, odôvodnenie a poučenie, ak správny poriadok alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Rozhodnutie, ktorému chýbajú základné náležitosti, je rozhodnutím nepreskúmateľným. Pokiaľ ide o odôvodnenie rozhodnutia, jeho zmyslom a účelom je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Osoby dotknuté rozhodnutím správneho orgánu majú právo na také odôvodnenie rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom konania. Odôvodnenie má poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia.

V súvislosti so zásadou dvojinstančnosti konania odvolací orgán uvádza, že v zmysle ustanovení správneho poriadku odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním na prvom stupni. Správny poriadok kladie veľký dôraz na uplatnenie zásady materiálnej pravdy a nekladie žiadne prekážky na jej uplatnenie ani v rámci odvolacieho konania. Správny poriadok ani zákon nekladú žiadne obmedzenia pre rozsah či prostriedky dokazovania.

Z dikcie ustanovenia § 59 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku je zrejmé, že odvolací orgán má rozsiahle oprávnenia nielen čo do rozsahu prieskumnej činnosti, ale aj vo vzťahu k spôsobu rozhodnutia o odvolaní. V odvolacom konaní je odvolací orgán ten, ktorý v tomto konaní rozhoduje a konanie vedie a zároveň určuje, akým spôsobom bude konanie prebiehať.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že napadnuté rozhodnutie obsahuje všetky obsahové náležitosti určené v § 47 ods. 1 správneho poriadku.

Odvolací orgán na záver uvádza, že sa stotožňuje s právnym názorom stavebného úradu, ktorý dostatočne náležite odôvodnil všetky námietky ktoré boli vznesené v konaní a ktoré odvolatelia následne v obdobnom rozsahu uviedli aj vo svojich odvolaniach voči vydanému územnému rozhodnutiu.

Odvolací orgán s poukazom na rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 6S/22/2020 zo dňa 17.03.2022 uvádza, že nie je potrebné, aby bola daná podrobná odpoveď na každú vznesenú námietku, ale vždy je potrebné podľa povahy veci reagovať v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej na zásadnú a relevantnú námietku. Vychádzajúc z uvedeného, v danom prípade sa odvolací orgán vyjadril ku námietkam odvolateľov, ktoré posúdil ako zásadné.

K námietke odvolateľov, že v napadnutom rozhodnutí absentuje odôvodnenie stavebného úradu, ako sa vyrovnal s námietkami, ktoré odvolatelia, ako účastníci konania podal v konaní, odvolací orgán uvádza, že pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia zistil, že stavebný úrad sa s podanými námietkami účastníkov konania riadne vysporiadal.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6S/22/2020 zo dňa 17.03.2022 (bod 95), že cit.: „...nie je potrebné, aby bola daná podrobná odpoveď na každú vznesenú námietku, ale je vždy potrebné podľa povahy veci reagovať v odôvodnení rozhodnutia na zásadnú a relevantnú námietku.“

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v rozsahu podaných odvolaní, ako aj celého administratívneho spisu a postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, nezistil v napadnutom rozhodnutí ani v konaní, ktoré mu predchádzalo, také nedostatky, ktoré by odôvodňovali jeho zmenu alebo zrušenie. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 6 ods. 1 v spojení s § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave a na Centrálny úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Vysoké Tatry a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy, číslo spisu 25356/2026-15.1.2., číslo záznamu xxxxx/2026 zo dňa 25.08.2026.

Vyvesené dňa: **27. 08. 2026**

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Doručí sa:

1. účastníci konania, určení v zmysle ust. §34 pôvodného stavebného zákona, verejnou vyhláškou

Na vedomie:

1. Štefan Gallik, Nový Smokovec 19048, 062 01 Vysoké Tatry
2. Ing. Martin Findura, Nový Smokovec 19050, 062 01 Vysoké Tatry
3. Ing. Viera Bachárová, Nový Smokovec 19050, 062 01 Vysoké Tatry
4. Margita Findurová, Nový Smokovec 70, 062 01 Vysoké Tatry
5. Ing. Darina Cieniková, Šoltésovej 1077/2, 962 11 Detva
6. Mesto Vysoké Tatry, orgán ÚP, Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
7. Mesto Vysoké Tatry, cestný správny orgán, Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
8. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
9. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. odpadového hospodárstva, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
10. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej vodnej správy, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
11. Okresný úrad Poprad, pozemkový a lesný odbor, odd. lesného hospodárstva, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
12. Okresný úrad Poprad, odbor krízového riadenia, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
13. Okresný úrad Poprad, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
14. Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja, Jesenná 14, 080 05 Prešov
15. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Zdravotnícka 3, 058 01 Poprad
16. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad
17. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Hornádu, OZ Ďumbierska 14, 041 59 Košice
18. Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s., Hraničná 662/17, 058 89 Poprad
19. Podtatranská vodárenská spoločnosť, a.s., Hraničná 662/17, 058 89 Poprad
20. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
21. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
22. SPP distribúcia, a. s., Platennícka 19013/2, 821 09 Bratislava - Ružinov
23. VPS Vysoké Tatry, s.r.o. Starý Smokovec 18045, 062 01 Vysoké Tatry
24. Železnice Slovenskej republiky Generálne riaditeľstvo, odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
25. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, odbor špeciálny stavebný úrad pre stavby dráh, Nám. Slobody 6, 810 05 Bratislava
26. TR one s.r.o., Pod Horou 4, 040 16 Košice mestská časť Myslava (IČO 45231842) v zastúpení Ladislavom Janočkom, Irkutská 5, 040 12 Košice
27. Mesto Vysoké Tatry, stavebný úrad, Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry – po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia

PCL XL error

Subsystem: KERNEL

Error: MissingData

Operator: BezierPath

Position: 720549