

Okresný úrad Banská Bystrica
Odbor starostlivosti o životné prostredie

Nám. Ľ. Štúra 5943/1
974 05 Banská Bystrica

Evidenčné č.: 107/2026
Vybavuje: Martin Sojak, Te

Banská Bystrica, 09. júna 2026
e-mail:

Vec: Zmena navrhovanej činnosti „Bytový dom Radvaň, Banská Bystrica – zmeny projektového riešenia“ – Doplnenie podkladov

Spoločnosť PROFINEX energy, s.r.o., Horná 65A, 974 01 Banská Bystrica, ako žiadateľ zmeny navrhovanej činnosti „Bytový dom Radvaň, Banská Bystrica - zmeny projektového riešenia“ Vám na základe ústneho pojednávania zo dňa 04.06.2026 predkladá právnu analýzu advokátskej kancelárie BDO Legal s.r.o., Eurovea – Central 3, Pribinova 10, 811 09 Bratislava I., zo dňa 20.05.2026, ktorá jasne preukazuje nesúlad medzi Územným plánom Mesta Banská Bystrica a Územným plánom centrálnej mestskej zóny. Obsah právnej analýzy poukazuje na to, že územné rozhodnutie musí byť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, v prípade, ak by bolo územné rozhodnutie vydané v súlade s ÚPN zóny, resp. jej časťou, ktorá je v rozpore s ÚPN, takéto rozhodnutie (a rozhodnutia naň nadväzujúce) by bolo nezákonné rozhodnutie, a bolo by možné ho napadnúť opravnými prostriedkami alebo protestom prokurátora. Právna analýza ďalej pojednáva o judikátoch, ktoré podporujú tvrdenie advokátskej kancelárie BDO Legal s.r.o..

S úctou,

PROFINEX energy, s.r.o.
JUDr. Roman Kvasnička
konateľ spoločnosti

PROFINEX energy, s.r.o.
Horná 65A
974 01 Banská Bystrica
IČO: 36 866 699
-1-

- Príloha:
Právna analýza advokátskej kancelárie BDO Legal s.r.o., Eurovea – Central 3, Pribinova 10, 811 09 Bratislava I.

Základné údaje pre vypracovanie záveru právnej analýzy:

Podľa UPN sa parcely pod Bytovým domom Radvaň nachádzajú vo funkčnej ploche „PZ 03 - Zmiešané územie - občianska vybavenosť, viacpodlažná obytná zástavba“, nižšie prikladám podstatné regulatívy:

PZ 03

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

I. HLAVNÁ FUNKCIA:

- a) bývanie v bytových domoch,
- b) zariadenia obchodu, verejného stravovania a nezávadných nevýrobných služieb ako súčasť základného občianskeho vybavenia pre obyvateľov územia.

II. PRÍPUSTNÁ FUNKCIA:

- c) ostatné zariadenia obchodu, ubytovacie zariadenia, administratíva, verejné stravovanie a nevýrobné služby

HMOTOVO-PRIESTOROVÁ ŠTRUKTÚRA

- e) pri lokalizácii a výškovej regulácii dominant rešpektovať výkres č. 7b - Regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia - Priestorotvorné regulatívy

- f) maximálna miera zastavania je určená v kapitole 5.2.1 Regulácia maximálnej miery zastavania a minimálneho podielu zelene pre jednotlivé funkčné plochy (územia)

- Maximálna miera zastavania: 65%

- Minimálny podiel zelene: 35%

- g) hlavné funkcie musia predstavovať minimálne 67% plochy regulovaného bloku.

- h) maximálna výška zástavby je stanovená vo výkrese č. 7a Regulatívy a limity funkčného a priestorového využitia územia - Funkčné a výškové regulatívy

- Výkres č. 7a - 5-15NP

Podľa UPN-Z v záväznej textovej časti patrí BD Radvaň do regulovaných priestorov D5a a D5b. Regulatívy funkčného využitia pozemkov a stavieb sú nasledovné:

Regulatívy civilnej ochrany - CO:

Označenie v ÚPN	Účel	Obyvateľstvo	Zamestnanci
D5a	Administratíva	-	300
D5b	Cest. kanc. a OV	-	6

Regulovaný priestor D5a:

Funkčné využitie pozemkov a stavieb: zmiešané - polyfunkčné vybavenie

Maximálna podlažnosť: 15

Minimálna podlažnosť: 4

Využitie podlaží: PP - technické podlažia a garáže, 1-2NP - občianske vybavenie pre priamy styk so zákazníkmi, 4-15NP občianske vybavenie, i také, ktoré nevyžaduje priamy kontakt, napr. administratíva

Max. koeficient zastavenia pozemku 75%

Min. koeficient zelene: 25%

Regulovaný priestor D5b:

Funkčné využitie pozemkov a stavieb: zmiešané - polyfunkčné vybavenie

Maximálna podlažnosť: 4

Minimálna podlažnosť: 4

Využitie podlaží: PP - technické podlažia a garáže, 1-4NP - občianske vybavenie pre priamy styk s návštevníkmi zákazníkmi

Max. koeficient zastavenia pozemku 75%

Min. koeficient zelene: 25%

Rozpory medzi UPN a UPN-Z:

V zmysle regulatívu PZ 03 musí hlavná funkcia predstavovať minimálne 67% plochy regulovaného bloku. V tomto prípade je podľa UPN mesta Banská Bystrica Hlavná funkcia a) bývanie v bytových domoch, ktorá úplne absentuje, keďže podľa UPN-Z sa v rámci civilného obyvateľstva a Regulovanými priestormi nepočíta s trvalým bývaním, b) zariadenia obchodu, verejného stravovania a nezávadných nevýrobných služieb ako súčasť základného občianskeho vybavenia pre obyvateľov územia taktiež absentuje, keďže UPN-Z pojednáva o administratívnej budove. Podľa CO vyplýva, že 300 zamestnancov bude pracovať v predmetnej administratívnej budove. V PZ 03 je administratíva jasne definovaná ako II. PRÍPUSTNÁ FUNKCIA, písm. c) ostatné zariadenia obchodu, ubytovacie zariadenia, administratíva, verejné stravovanie a nevýrobné služby! Podľa funkčného využitia PZ 03 Prípustná funkcia prevláda nad Hlavnou funkciou, tým vzniká rozpor s nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou!

Ďalší rozpor vzniká v koeficiente zastavanosti, podľa UPN je v PZ 03 maximálny koeficient zastavanosti 65%, v UPN-Z je maximálny koeficient zastavanosti 75%! Aby bola UPN-Z v súlade nadradenou územno-plánovacou dokumentáciou, regulatív PZ 03 musí byť podľa nášho právneho názoru nahradený regulatívom PO 01, keďže predmetný regulatív pojednáva o hlavnej funkcii administratívnej budove a sedí aj % koeficient zastavanosti, ktorý je stanovený na 75%!

Právna analýza:

Podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.03.2024: „*Návrh územného plánu, ktorého obsah nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa alebo s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo ktorého postup obstarania a prerokovania nie je v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, nemožno schváliť. Pokiaľ by prišlo k schváleniu napriek takémuto rozporu, schválenie je v celom rozsahu neplatné.*“ (§ 25 ods. 6)

Podľa nového zákona 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní platí, že záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa je záväzná pre nižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie. Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie nižšieho stupňa musí byť v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, inak je v tejto časti neplatná.

Z uvedeného preto vyplýva, že ÚPN zóny (ÚPN centrálnej mestskej zóny) ako dokument nižšej úrovne musí byť obsahovo v súlade s ÚPN mesta, pričom môže byť prísnejší alebo podrobnejší, ale nemôže meniť koncepciu funkčného využitia územia a limitov, ktorú určil ÚPN mesta.

Vzhľadom na to, že územné rozhodnutie musí byť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, v prípade, ak by bolo územné rozhodnutie vydané v súlade s ÚPN zóny,

resp. jej časťou, ktorá je v rozpore s ÚPN, takéto rozhodnutie (a rozhodnutia naň nadväzujúce) by bolo nezákonné rozhodnutie, a bolo by možné ho napadnúť opravnými prostriedkami alebo protestom prokurátora.

*Rozsudok Krajského súdu Bratislava zo dňa 12. 01. 2011, spisová značka: 2S/20/2009: „Pri schválení Aktualizácie územného plánu Mesta Pezinok - textová časť, december 2002, uznesením mestského zastupiteľstva Mesta Pezinok č. 1-173/2002 zo dňa 14.11.2002, ani pri obstaraní a prerokovaní tejto aktualizácie nebol dodržaný zákonný postup v zmysle citovaných zákonných ustanovení. Dôvodná je aj námietka navrhovateľa, že VZN nie je v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 64/1998 Z.z., s programom odpadového hospodárstva Bratislavského kraja a programom odpadového hospodárstva okresu Pezinok a **schválený územný plán je v rozpore so záväznou časťou územného plánu vyššieho stupňa - veľkého územného celku Bratislavský kraj.** (...) Z uvedených dôvodov súd dospel k záveru, že návrh je dôvodný a preto vyslovil, že Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Pezinok č. 2/97 z 26.06.1997 o vyhlásení záväzných častí územného plánu v znení VZN č. 15/2000, č. 5/2002, č. 15/2004, č. 2/2005, č. 9/2005 a č. 2/2006 nie je v súlade s § 6 ods. 1 zákona o obecnom zriadení, § 25 ods. 2, 6 stavebného zákona a § 5 ods. 5, 10 zákona o odpadoch.“ (<https://otvorenesudy.sk/decrees/1587984?h=&l=sk>)*

*Podporne Rozsudok českého Nejvyššího správního soudu ze dňa 13.03.02025, čj. 10 As 251/2024 - 65: „Jak již bylo uvedeno v rozsudku NSS ze dne 26. 9. 2024 ,jestliže územní plán vymezuje plochy, pro něž následně stanovuje regulativy využití, zde zejména IPP, regulační plán může takovou regulaci zpřesnit pro konkrétní plochy, například jejich výhradním určením pro zeleň. **Taková podrobnější regulace ale nemůže popřít ani základní členění ploch dle územního plánu, ani regulaci využití těchto ploch stanovenou územním plánem.**“*