

OBEC ŠINTAVA | HLAVNÁ KONTROLÓRKA OBCE
SPRÁVA O VÝSLEDKU MIMORIADNEJ KONTROLY
Preverenie postupu obce Šintava pri vydaní záväzného stanoviska
k stavebnému zámeru „Miestna cesta ukľudnená“

Kontrolný orgán	Hlavná kontrolórka obce Šintava, Bc. Alžbeta Juhosová
Kontrolovaný subjekt	Obec Šintava, Obecný úrad Šintava
Predmet kontroly	Preverenie postupu obce Šintava pri vydaní záväzného stanoviska orgánu územného plánovania č. ŠINT-3490/247/2026-3514/2026 zo dňa 12. 8. 2026 k stavebnému zámeru „Miestna cesta ukľudnená“ z hľadiska súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Šintava
Právny dôvod kontroly	Podnet poslankyne Obecného zastupiteľstva obce Šintava Mgr. Miroslavy Jurašikovej zo dňa 24. 7. 2026

1.Dôvod vykonania kontroly

Mimoriadna kontrola bola vykonaná na základe podnetu poslankyne Obecného zastupiteľstva obce Šintava Mgr. Miroslavy Jurašikovej zo dňa 24. 07. 2026, ktorý sa týkal postupu obce pri vydaní záväzného stanoviska k stavebnému zámeru „Miestna cesta ukľudnená“, vedeného pod číslom konania **ŠINT-3361/215/2026-3393/2026 zo dňa 08. 07. 2026**.

Uvedené záväzné stanovisko bolo následne nahradené záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania č. ŠINT-3490/247/2026-3514/2026 zo dňa 12. 08. 2026 k tomu istému stavebnému zámeru „Miestna cesta ukľudnená“.

Vzhľadom na uvedenú skutočnosť bola pri kontrole posudzovaná aktuálna dokumentácia a preverovaný súlad záväzného stanoviska č. **ŠINT-3490/247/2026-3514/2026 zo dňa 12. 08. 2026** s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Šintava.

Podávateľka v podnete namietala, že komunikácia v predmetnej lokalite je podľa výkresu č. 3 – Riešenie verejného dopravného vybavenia obce vedená ako poľná cesta mimo zastavaného územia obce.

Zároveň uviedla, že v schválených zmenách a doplnkoch ÚPN-O Šintava nebola predmetná komunikácia prekvalifikovaná na návrh novej miestnej komunikácie ani nebola zahrnutá do nového rozvojového územia.

Z uvedeného dôvodu požiadala o preverenie postupu obce pri vydaní súhlasného záväzného stanoviska a jeho súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Šintava.

2. Cieľ kontroly

Cieľom kontroly bolo preveriť:

ktoré regulatívy platnej územnoplánovacej dokumentácie sa vzťahujú na predmetnú lokalitu;

aké funkčné využitie vyplýva pre predmetnú lokalitu z textovej záväznej časti ÚPN-O;

aký význam má komunikácia zakreslená vo výkrese č. 3;

či je predmetná trasa zachytená vo výkrese č. 9 – Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb;

či bola predmetná komunikácia alebo lokalita riešená v schválených zmenách a doplnkoch ÚPN-O;

či z platnej záväznej časti ÚPN-O vyplýva výslovný alebo jednoznačný zákaz realizácie navrhovanej miestnej komunikácie;

či bolo možné preukázať rozpor vydaného záväzného stanoviska so záväznou časťou ÚPN-O Šintava.

3. Kontrolované podklady

Pri kontrole boli preskúmané najmä:

- podnet poslankyne Mgr. Miroslavy Jurašíkovej zo dňa 24. 07. 2026;
- záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ŠINT-3490/247/2026-3514/2026 zo dňa 12. 08. 2026;
- stavebný zámer a projektová dokumentácia stavby „Miestna cesta ukľudnená“;
- technická správa projektu;
- posúdenie súladu stavby s ÚPN obce Šintava z augusta 2026;
- ÚPN-O Šintava schválený v roku 2008;
- textová záväzná časť ÚPN-O Šintava;
- VZN obce Šintava č. 16/2008;
- neskoršie všeobecne záväzné nariadenia, ktorými sa záväzná časť ÚPN-O menila a dopĺňala;
- grafická časť ÚPN-O, najmä výkres č. 3 a výkres č. 9;
- Zmeny a doplnky ÚPN-O Šintava č. 1/2014, č. 2/2017, č. 3/2020, č. 4/2021 a č. 5/2024.

4. Zistenia kontroly

4.1 Vydanie záväzného stanoviska

Kontrolou bolo zistené, že Obec Šintava vydala dňa 12. 08. 2026 záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. ŠINT-3490/247/2026-3514/2026.

Záväzné stanovisko sa týka stavebného zámeru „Miestna cesta ukľudnená“ na pozemkoch parc. č. 517/119, 517/42, 1231/1, 1232/8 a 1422/1 v katastrálnom území Šintava.

Obec v záväznom stanovisku vyhodnotila predmetný stavebný zámer ako súladný s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce Šintava.

4.2 Charakter navrhovanej stavby

Z projektovej dokumentácie a technickej správy vyplýva, že predmetom stavebného zámeru nie je iba údržba existujúcej poľnej alebo nespevnenej cesty.

Projektová dokumentácia rieši novú trvalú miestnu ukľudnenú komunikáciu:

- obojsmernú;
- s dĺžkou približne 96 m;
- so šírkou približne 4,75 m;
- s napojením na Proletársku ulicu;
- s obrátkom na konci komunikácie.

Z projektovej dokumentácie zároveň vyplýva, že komunikácia má slúžiť aj územiu, v ktorom sa uvažuje s výstavbou rodinných domov.

Kontrolou bolo preto zistené, že projektované riešenie predstavuje významnejšiu stavebnú úpravu existujúcej trasy, než je bežná údržba alebo povrchová oprava nespevnenej komunikácie.

4.3 Existujúca dopravná trasa

Z projektovej dokumentácie a z grafických podkladov ÚPN-O vyplýva, že predmetná trasa zodpovedá existujúcej nespevnenej komunikácii alebo prejazdnej trase.

Projektová dokumentácia túto trasu využíva ako základ pre navrhovanú miestnu komunikáciu.

Pri kontrole bolo potrebné rozlišovať medzi:

- faktickou existenciou nespevnenej alebo prejazdnej trasy;
- jej grafickým zachytením v ÚPN-O;
- právnym statusom komunikácie;
- navrhovanou novou stavbou miestnej komunikácie.

Samotná existencia nespevnenej trasy ešte automaticky nepreukazuje, že ide o miestnu komunikáciu v právnom a technickom zmysle. Rovnako však jej označenie ako poľnej cesty samo osebe nepreukazuje zákaz jej stavebnej úpravy.

4.4 Funkčné využitie plochy Z8

Kontrolou textovej záväznej časti ÚPN-O bolo zistené, že predmetná lokalita je označená ako funkčná plocha Z8 – plochy devastovaných území.

Záväzná časť ÚPN-O pri tejto ploche uvádza jej charakter ako územia s porušeným vegetačným krytom, prípadne územia súvisiaceho so zosuvmi a zrázmi. Zároveň uvádza potrebu revitalizácie a zatrávnenia týchto plôch.

Pri funkčnej ploche Z8 nebol v preskúmanej záväznej časti identifikovaný samostatný úplný zoznam prípustných, podmiennečne prípustných a zakázaných druhov stavieb.

Kontrolou nebolo zistené výslovné ustanovenie, podľa ktorého by bola v ploche Z8 bez ďalšieho zakázaná každá komunikácia.

Zároveň však platí, že charakteristika plochy Z8 a požiadavka jej revitalizácie a zatrávnenia predstavujú regulatív, ktorý bolo potrebné pri posúdení stavebného zámeru zohľadniť.

4.5 Význam výkresu č. 3

Vo výkrese č. 3 – Riešenie verejného dopravného vybavenia obce je predmetná trasa podľa preskúmaných podkladov zakreslená ako poľná alebo nespevnená komunikácia mimo zastavaného územia obce.

Výkres č. 3 je relevantným podkladom na posúdenie dopravných vzťahov v území.

Z preskúmaného VZN č. 16/2008 však nevyplýva, že by samotné označenie trasy vo výkrese č. 3 predstavovalo jej výlučné a nemenné funkčné určenie iba ako poľnej cesty.

Význam výkresu č. 3 je potrebné posudzovať v spojení s textovou záväznou časťou ÚPN-O, výkresom č. 9 a ostatnými relevantnými regulatívami.

4.6 Výkres č. 9

VZN č. 16/2008 vyhlasuje záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia a plochy a línie verejnoprospešných stavieb prostredníctvom textovej záväznej časti a výkresu č. 9 – Výkres záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Kontrolou preskúmanej záväznej grafickej dokumentácie nebolo zistené jednoznačné osobitné vymedzenie predmetnej trasy ako nového rozvojového zámeru alebo ako samostatnej verejnoprospešnej stavby – miestnej komunikácie.

Zároveň z výkresu č. 9 nevyplýva záväzné určenie predmetnej trasy výlučne ako poľnej cesty, ktoré by samo osebe vylučovalo iný spôsob dopravného využitia.

4.7 Dopravné regulatívy

Záväzná časť Územného plánu obce Šintava obsahuje dopravno-technické regulatívy pre vybrané navrhované miestne komunikácie. Pri miestnych upokojených komunikáciách funkčnej triedy D1 uvádza dopravno-technický koridor približne 8,5 až 9,0 m a vozovku približne 5,5 až 6,0 m. Projektová dokumentácia predmetnej komunikácie uvádza šírku približne 4,75 m.

Kontrolou však nebolo jednoznačne preukázané, že predmetná komunikácia je v platnom Územnom pláne obce Šintava záväzne zaradená do funkčnej triedy D1 a že uvedené parametre sa preto na predmetný stavebný zámer priamo vzťahujú. Samotný rozdiel v šírkových parametroch preto nemožno bez preukázania aplikovateľnosti predmetného regulatívu vyhodnotiť ako porušenie záväznej časti územného plánu.

4.8 Zmeny a doplnky ÚPN-O

Kontrolou dostupných Zmien a doplnkov č. 1 až 5 bolo zistené, že predmetná komunikácia nebola v preskúmaných dokumentoch osobitne označená ako nový rozvojový zámer.

Zmeny a doplnky č. 3/2020 riešia novú obslužnú komunikáciu C3 prepájajúcu Dlhú a Proletársku ulicu v súvislosti s rozvojovými zámermi RZ 18/o a RZ 18/o/1. Podľa preskúmaných podkladov nejde o totožnú komunikáciu ako predmetnú slepú komunikáciu „Miestna cesta ukľudnená“.

Zmeny a doplnky č. 4/2021 riešia najmä rozvojový zámer 19/o a úpravy regulácie ďalších rozvojových zámerov.

Zmeny a doplnky č. 5/2024 riešia rozvojové zábery RZ 20/o, RZ 21/o, RZ 22/v a RZ 23/o vrátane konkrétnych dopravných napojení. Predmetná komunikácia z Proletárskej ulice medzi týmito dopravnými riešeniami podľa preskúmaných podkladov uvedená nie je.

Absencia predmetnej komunikácie v zmenách a doplnkoch preukazuje, že nebola osobitne doplnená ako nový rozvojový zámer.

Sama osebe však nepreukazuje, že stavebná úprava existujúcej trasy alebo jej nahradenie novou komunikáciou je bez predchádzajúcej zmeny ÚPN-O neprípustné.

5. Kontrola súladu s ÚPN-O

5.1 Posúdenie funkčného využitia

Zistenia uvedené v bode 4.4 nepreukázali existenciu výslovného zákazu predmetnej komunikácie v ploche Z8. Súčasne však bolo potrebné zohľadniť požiadavku revitalizácie a zatrávnenia. Z preskúmaných podkladov nevyplýva dostatočný dôvod na konštatovanie rozporu stavebného zámeru s regulatívmi plochy Z8.

5.2 Posúdenie dopravného riešenia

Zakreslenie predmetnej trasy vo výkrese č. 3 ako poľnej alebo nespevnenej komunikácie potvrdzuje, že ÚPN-O túto trasu v dopravnom riešení evidovala.

Z výkresu č. 3 však nebolo možné bez ďalšieho vyvodiť, že trasa je výlučne určená iba ako poľná cesta a že jej stavebná úprava na miestnu komunikáciu je zakázaná.

Kontrolou nebolo preukázané, že navrhované dopravné riešenie odporuje konkrétnemu záväznému regulatívu iba z dôvodu odlišného označenia komunikácie vo výkrese č. 3.

5.3 Posúdenie dopravných parametrov

Projektovaná šírka komunikácie 4,75 m je menšia než šírkové parametre uvádzané v Územnom pláne obce Šintava pri miestnych upokojených komunikáciách funkčnej triedy D1. Kontrolou však nebolo jednoznačne preukázané, že predmetná komunikácia je záväzne zaradená do tejto funkčnej triedy. Rozdiel v šírke preto bez preukázania priamej aplikovateľnosti predmetného regulatívu nemožno vyhodnotiť ako jednoznačne preukázané porušenie záväznej časti územného plánu.

5.4 Posúdenie zmien a doplnkov

Predmetná komunikácia nebola v dostupných Zmenách a doplnkoch č. 1 až 5 osobitne doplnená ako nový rozvojový zámer.

Táto skutočnosť však sama osebe nepreukazuje, že realizácia stavebnej úpravy existujúcej dopravnej trasy si nevyhnutne vyžaduje zmenu ÚPN-O.

Pre takýto záver by bolo potrebné preukázať rozpor s konkrétnym záväzným regulatívom alebo nový spôsob využitia územia, ktorý platná ÚPN-O nepripúšťa.

6. Vyhodnotenie podnetu

Podnet vychádzal z predpokladu, že komunikácia zakreslená vo výkrese č. 3 ako poľná cesta je záväzne určená výlučne na tento účel a že jej zmena na miestnu komunikáciu je možná iba po predchádzajúcej zmene ÚPN-O.

Tento predpoklad sa vykonanou kontrolou v uvedenej kategorickej podobe nepotvrdil.

Kontrolou bolo zistené, že:

- predmetná lokalita je v textovej záväznej časti označená ako plocha Z8;
- pri ploche Z8 nebol identifikovaný výslovný zákaz predmetnej komunikácie;
- výkres č. 3 je relevantným dopravným podkladom, ale z jeho samotného označenia nemožno vyvodiť výlučné a nemenné určenie trasy ako poľnej cesty;

- v dostupných Zmenách a doplnkoch č. 1 až 5 nebolo zistené osobitné zaradenie predmetnej komunikácie ako nového rozvojového zámeru;
- medzi projektovanou šírkou komunikácie a parametrami uvádzanými pri miestnych upokojených komunikáciách funkčnej triedy D1 existuje rozdiel nebolo však jednoznačne preukázané, že regulatív pre funkčnú triedu D1 sa na predmetnú komunikáciu priamo vzťahuje.

7. Záver

Na základe vykonanej mimoriadnej kontroly sa konštatuje:

Vykonanou mimoriadnou kontrolou nebolo preukázané, že záväzné stanovisko orgánu územného plánovania obce Šintava č. ŠINT-3490/247/2026-3514/2026 zo dňa 12. 08. 2026 bolo vydané v rozpore so záväznou časťou platného ÚPN-O Šintava alebo s príslušným všeobecne záväzným nariadením obce.

Kontrola však poukazuje na to, že odôvodnenie záväzného stanoviska mohlo podrobnejšie a preskúmateľnejšie vysvetliť:

vzťah stavebného zámeru k funkčnej ploche Z8;

význam výkresu č. 3;

výsledok posúdenia výkresu č. 9;

vzťah existujúcej nespevnenej trasy k projektovanej komunikácii;

aplikáciu dopravných regulatívov FT D1;

dôvod akceptovania projektovanej šírky 4,75 m.

Uvedená výhrada k podrobnosti odôvodnenia sama osebe nepreukazuje rozpor stavebného zámeru so záväznou časťou ÚPN-O.

Tvrdenie o rozpore záväzného stanoviska so záväznou časťou ÚPN-O Šintava preto:

nebolo vykonanou kontrolou preukázané.

Táto správa nenahrádza osobitné preskúmanie záväzného stanoviska príslušným orgánom podľa zákona č. 200/2022 Z. z.

8. Odporúčanie na skvalitnenie postupu

Obci Šintava sa odporúča, aby pri vydávaní budúcich záväzných stanovísk orgánu územného plánovania:

presne označila všetky aplikované regulatívy záväznej časti ÚPN-O;

uviedla vzťah stavebného zámeru ku konkrétnym textovým a grafickým regulatívom;

osobitne vyhodnotila prípadný rozdiel medzi parametrami uvedenými v ÚPN-O a parametrami navrhovanej stavby;
rozlišovala medzi údržbou existujúcej komunikácie, stavebnou úpravou existujúcej trasy a novým dopravným koridorom;
v prípade pochybností výslovne odôvodnila, prečo sa konkrétny regulatív na posudzovaný stavebný zámer uplatní alebo neuplatní.

9. Záverečná poznámka hlavnej kontrolórky:

Hlavná kontrolórka pri vypracovaní tejto správy vychádzala z dostupných podkladov a postupovala v rozsahu svojej kontrolnej pôsobnosti. Závery správy predstavujú kontrolné vyhodnotenie preskúmaných dokumentov a nenahrádzajú odborné posúdenie príslušným orgánom alebo odborne spôsobilou osobou v rozsahu ich zákonných kompetencií.

10. Vyjadrenie kontrolovaného subjektu k návrhu správy

Starostka obce Bc. Stanislava Režnáková súhlasí so zisteniami a závermi uvedenými v návrhu správy o výsledku mimoriadnej kontroly.

Zároveň odporúča, aby sa pri budúcej tvorbe, zmenách a doplnkoch Územného plánu obce Šintava, pokiaľ to povaha príslušného regulatívu umožňuje, neuvádzali konkrétne odkazy na právne predpisy a technické normy, ktorých znenie alebo označenie sa môže počas platnosti územnoplánovacej dokumentácie meniť. Vhodnejšie je použiť všeobecnú formuláciu odkazujúcu na **právne predpisy a technické normy platné a účinné v čase posudzovania konkrétného zámeru.**

v Šintave, dňa 02.09. 2026

Bc. Alžbeta Juhosová
hlavná kontrolórka obce Šintava

Návrh uznesenia:

Obecné zastupiteľstvo obce Šintava

berie na vedomie

Správu hlavnej kontrolórky obce Šintava o výsledku mimoriadnej kontroly postupu obce Šintava pri vydaní záväzného stanoviska k stavebnému zámeru „Miestna cesta ukludnená“.