



25. výročie zápisu
mesta Bardejov
do Svetového dedičstva
UNESCO

Mesto Bardejov

Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov



Číslo: ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023

v Bardejove dňa 11.06.2025

V e r e j n á v y h l á š k a

R O Z H O D N U T I E

Stavebník: **RAMS Development s.r.o.; IČO: 55 206 191**

Adresa: **Veterná 163/12, 085 01 Bardejov**

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len "stavebný úrad") podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov preskúmal postupom podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 1, stavebného zákona doklady predložené stavebníkom týkajúce sa stavby Rodinné domy "A", "B" a "C". Postupom primeraným podľa § 58 až § 66 stavebného zákona prerokoval s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania žiadosť stavebníka o dodatočné povolenie stavby. Na základe tohto preskúmania a výsledkov konania stavebný úrad rozhodol takto:

Podľa § 88a ods. 4, § 66 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona, § 46 zákona č. 71/1967 Zb. a § 10 vyhlášky MŽP 453/2000 Z.z., po zaplatení správneho poplatku zo strany stavebníka, vydáva pre stavebníka RAMS Development s.r.o.; IČO: 55 206 191, Veterná 163/12, 085 01 Bardejov

d o d a t o č n é p o v o l e n i e s t a v b y

„ Rodinné domy „A“, „B“ a „C“

na pozemkoch parc. č. **C KN 4869/755**, **C KN 4869/756**, **C KN 4869/696** v katastrálnom území **Bardejov**, zapísaných na LV č. **17479** a na pozemkoch parc. č. **C KN 4869/364** a **C KN 4869/365** v katastrálnom území **Bardejov**, zapísaných na LV č. **17494**, ku ktorým má stavebník užívacie právo vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

A.) Dodatočne sa povoľujú:

už zrealizované stavebné práce na stavbe "Rodinné domy „A“, „B“ a „C“:

- *Zemné výkopové práce*
- *Čiastočná betonáž základových pásov*
- *Vyhotovené debnenie pre betonáž základovej dosky*

B.) Pre dokončenie stavby sa podľa § 66 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude ďalej uskutočňovaná podľa predloženej a schválenej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Martin Gaňo – MG trust s.r.o., architektonicko-projekčná kancelária, Komenského 30,, 085 01 Bardejov, zodpovedný projektant, autorizovaný stavebný inžinier, č. op. 4116*A*1, Ing. Pavol Babej - energetické hodnotenie budovy, Ing. Jana Červáková Rybárová – protipožiarna bezpečnosť stavby, Ing. Július Gajdár – statika.
2. Zmeny nad rámec schválenej projektovej dokumentácie, ktoré si vyžadujú zmenu stavby, nemôžu byť vykonané bez predchádzajúceho rozhodnutia stavebného úradu.
3. Stavba „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“, jednopodlažné, nepodpivničené so sedlovou strechou obdĺžnikového tvaru, bude dokončená v rozsahu novej schválenej projektovej dokumentácie.
4. Prípadné zmeny, ktoré si vyžadujú zmenu stavby pred jej dokončením, nemôžu byť vykonané bez predchádzajúceho rozhodnutia stavebného úradu.
5. Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ dopravne budú napojené z miestnej komunikácie ul. Homolkova na pozemku parc. č. C KN 4869/384, z LV č. 16110 cez novo navrhovaný vjazd s prislúchajúcimi parkovacími plochami a chodníkom s konštrukciou vyhovujúcou prejazdu osobných motorových vozidiel.
6. Napojenie stavby na inžinierske siete (kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka,.....) budú riešené samostatným konaním, v súlade so spracovanými a odsúhlasenými projektovými dokumentáciami za dodržania podmienok určených vlastníkami (správcami) týchto sietí na náklad stavebníka.
7. Dažďové vody zo strechy navrhovaných objektov budú zvedené na vlastný pozemok tak, aby nedochádzalo k škode na susedných nehnuteľnostiach.
8. Strecha objektu bude opatrená dažďovými zvodmi.
9. Stavenisko počas výstavby označiť, osvetliť a zabezpečiť tak, aby sa predišlo vstupu cudzím osobám na stavenisko, úrazom a škodám.
10. Dokončovacie stavebné práce budú uskutočňované svojpomocne pod odborným vedením stavebného dozoru Ing. Jozef Kvokačka, ul. Na Hradbách 4, 085 01 Bardejov.
11. Pri dokončení stavby použiť výrobky, ktoré budú zaručovať požadovanú mechanickú odolnosť a stabilitu, požiaru bezpečnosť, hygienické požiadavky, ochranu zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochranu pred hlukom a vibráciami a energetickú úspornosť a tepelnú ochranu.
12. Pri uskutočňovaní objektov musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
13. Pri uskutočňovaní objektov je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku, najmä STN 34 3100 o bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
14. Pokračovanie stavebných prác oznámi stavebník príslušnému stavebnému úradu - Mestu Bardejov.
15. Stavebník stavby je povinný počas realizácie stavby viesť záznam o stavbe (stavebný denník).
16. Investor (budúci užívateľ) je povinný pred ukončením stavby v zmysle § 79 stavebného zákona požiadať príslušný stavebný úrad o kolaudáciu stavby za účelom jej odovzdania do trvalého užívania.
17. Stavba bude **dokončená najneskôr do 36 mesiacov** od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
18. Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma od existujúcich inžinierskych sietí.
19. Pri realizácii stavby budú použité také technické postupy, aby sa zabezpečila ochrana ŽP.
20. Odpad, ktorý vznikne pri realizácii stavebných prác, bude likvidovaný v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch o zmene a doplnení niektorých zákonov a s Všeobecne záväzným

nariadením mesta Bardejov č. 163/2016 o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi v znení neskorších zmien a doplnkov.

21. Stavebník je povinný viesť a uchovávať doklady o druhoch, množstve odpadov, s ktorými sa nakladá, o ich zhodnotení, resp. zneškodnení. Tieto doklady je potrebné predložiť ku kolaudačnému konaniu.
22. Ku kolaudačnému konaniu predložiť evidenciu o druhoch a množstve odpadov vzniknutých pri realizácii predmetnej stavby a o nakladaní s nimi, doklad o zabezpečení zhodnotenia resp. zneškodnenia odpadov vzniknutých pri realizácii predmetnej stavby.
23. Pri výstavbe dbať, aby nedochádzalo k znečisťovaniu komunikácie a verejných priestranstiev. Prípadne znečistenie bude okamžite odstránené.
24. Škody spôsobené počas výstavby na susedných pozemkoch a stavbách hradí stavebník, resp. ich uvedie do pôvodného stavu.
25. Stavebník je povinný vykonávať stavebné práce tak, aby čo najmenej rušil užívanie susedných nehnuteľností a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, ktorým možno zabrániť.
26. V prípade prekopávky komunikácie, chodníka, resp. verejného priestranstva je možné práce zahájiť až po vydaní povolenia na zvláštne užívanie komunikácie, verejného priestranstva príslušným správnym orgánom (prekopávkové povolenie).
27. Zemina z výkopov bude uskladňovaná na vlastnom pozemku a následne použitá na úpravu terénu. Po ukončení prác bude terén uvedený do pôvodného stavu.
28. Stavba „Rodinného domu „A“ bude výškovo umiestnená tak, aby úroveň podlahy prízemí (bytu A1) bola max. 965mm pod úrovňou osi cesty vozovky – komunikácie z juhozápadnej strany ul. Homolkova 308,39 m.n.m., pričom hodnota $\pm 0,000 = + 307,425$ m.n.m. Polohovo bude osadený objekt rodinného domu „A“ zo strany severozápadnej od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/366 vo vzdialenosti min.3,74 m; z juhozápadnej strany hranice od pozemku parc. č. C KN 4869/384 vo vzdialenosti min. 14,68 m a z juhovýchodnej strany hranice od pozemku parc. č. C KN 4869/386 vo vzdialenosti min. 5,15 m.
29. Stavba „Rodinného domu „B“ bude výškovo umiestnená tak, aby úroveň podlahy prízemí (bytu B1) bola max. 2765mm pod úrovňou osi cesty vozovky – komunikácie z juhozápadnej strany ul. Homolkova 308,39 m.n.m., pričom hodnota $\pm 0,000 = + 305,625$ m.n.m. Polohovo bude osadený objekt rodinného domu „B“ zo strany severozápadnej od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/365 vo vzdialenosti min.3,84m; z juhozápadnej strany od pozemku parc. č. C KN 4869/384 vo vzdialenosti min.46,95 m; z juhovýchodnej strany od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/386 vo vzdialenosti min. 5,30 m a zo severovýchodnej strany od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/119 vo vzdialenosti min. 3,08 m.
30. Stavba „Rodinného domu „C“ bude výškovo umiestnená tak, aby úroveň podlahy prízemí (bytu C1) bola max. 3015mm pod úrovňou osi cesty vozovky – komunikácie z juhozápadnej strany ul. Homolkova 308,39 m.n.m., pričom hodnota $\pm 0,000 = + 305,375$ m.n.m. Polohovo bude osadený objekt rodinného domu „C“ zo strany severozápadnej od hranice pozemkov parc. č. C KN 4689/355 a parc. č. C KN 4689/359 vo vzdialenosti min. 2,93 m; z juhozápadnej strany od pozemku parc. č. C KN 4869/366 vo vzdialenosti min. 10,18 m; z juhovýchodnej strany od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/696 vo vzdialenosti min. 4,94 m a zo severovýchodnej strany od hranice pozemku parc. č. C KN 4869/114 vo vzdialenosti min. 2,96 m
31. Pred začatím výkopových prác je navrhovateľ povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých inžinierskych sietí za prítomnosti ich vlastníkov, resp. správcov. Prípadne prekládky inžinierskych sietí zrealizuje stavebník na vlastné náklady.
32. Zásobovanie vodou „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ budú napojené novou samostatnou vodovodnou prípojkou, napojenej na miestny vodovod trasovaným pod Homolkovou ulicou, ktorá bude ukončená vo vodomernej šachte, umiestnenej na pozemku parc. č. C KN 4869/696 na voľne prístupnom mieste v súlade s podmienkami VVS, a. s., Závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov.
33. Stavba „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ budú napojené novou vetvou kanalizačnej siete vedenej pozdĺž rodinných domov s napojením na verejnú kanalizáciu, ktorá je umiestnená v

- líniu telesa miestnej z časti spevnenej komunikácie ulice Homolkova, t.j. samostatnou kanalizačnou prípojkou realizovanou na vlastné náklady navrhovateľa, v súlade s podmienkami VVS, a. s., Závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
34. Stavba „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ budú napojené na samostatnú elektrickú káblovú prípojku z existujúcej verejnej siete realizovanou na vlastné náklady navrhovateľa, v súlade s podmienkami VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice.
35. Pred stavbou „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ zo severozápadnej strany bude spevnená plocha pre peších o šírke 1,9 m, ktorá rieši prístup k vstupom do jednotlivých bytových jednotiek s napojením na spevnenú plochu s celkovým počtom štyroch stojísk o rozmere 2,5 m x 4,5 m s možnosťou parkovania presahom nad obrubníkom na pozemku parc. č. C KN 4869/365.
36. Pred stavbou „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ z juhovýchodnej strany bude spevnená plocha pre peších o šírke 1,9m, ktorá rieši vstup do jednotlivých bytových jednotiek s napojením na spevnenú plochu s celkovým počtom ôsmich stojísk o rozmere 2,5m x 4,5m s možnosťou parkovania presahom nad obrubníkom na pozemku parc. č. C KN 4869/696.
37. Prípadný výrub mimo lesných drevín priamo dotknutých uvažovanou výstavbou je možný až po vydaní súhlasu príslušných orgánov ochrany prírody a krajiny.
38. Ornica a zemina z výkopov bude uskladnená na vlastnom pozemku a použitá na spätné vyrovnanie a úpravu terénu.

39. Dodržať podmienky stanovísk a vyjadrení dotknutých subjektov:

- a) Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov “ pod. č. KČaD -4730/2022, zo dňa 16.06.2023 vo svojom vyjadrení uvádza, že:

Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Odbor rozvoja mesta, oddelenie komunálnych činností a dopravy, referát dopravy a špeciálny stavebný úrad, vykonávajúce miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest, ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len cestný zákon) a pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 3a ods. 4 cestného zákona, týmto potvrdzuje, že na parcele č. C KN 4869/372 v k.ú. Bardejov je postavená inžinierska stavba miestna cesta, kde správu a údržbu predmetnej miestnej cesty na ul. Homolkova v Bardejove, zabezpečuje Bardejovský podnik služieb BAPOS - mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov.

- b) Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov“ pod. č. ORHZ-BJI-2023/000170-007 zo dňa 25.08.2023 – v stanovisku pre účely stavebného konania súhlasí bez pripomienok.
- c) SPP distribúcia, Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, pod č. TD/NS/0779/2023/Uh zo dňa 16.11.2023 súhlasí s vydaním stavebného povolenia za dodržania nasledovných podmienok:
- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
 - stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
 - ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. ONTKOC Rastislav, email: rastislav.ontkoc@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského

zariadenia, podsypu a obsypú plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Tr. zákon,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby.

d) Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov pod č. 152652/2023/O zo dňa 23.11.2023 k predloženej projektovej dokumentácii zaujala nasledovné stanovisko:

- napojenie novonavrhovanej vodovodnej prípojky pre tri objekty rodinných domov po vodomernú šachtu a napojenie troch meradiel zrealizuje naša spoločnosť v zmysle zákona 442/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe stanovených technických podmienok, žiadosti, projektu, LV a kópie z katastrálnej mapy. Navráťovací pás, uličný uzáver a vodomerný na vodovodnej prípojke sú súčasťou verejného vodovodu a hradené našou spoločnosťou.
- vodomerná šachta musí byť vybudovaná a udržiavaná tak, aby bola chránená proti vniknutiu vody, plynov a nečistôt. Musí byť odvodnená, vetrateľná, bezpečne prístupná a vybavená priečkovým alebo stúpadlovým rebríkom. Minimálne rozmery obdĺžnikovej VŠ musia byť 1500x1200mm. Kruhovú VŠ musí mať minimálny vnútorný prierez 1500mm.
- napojenie novonavrhovanej kanalizačnej prípojky zrealizuje naša spoločnosť v zmysle zákona 442/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe stanovených technických podmienok, žiadosti, projektu, LV a kópie z katastrálnej mapy.
- zaústenie zrážkových vôd do verejnej kanalizácie je neprípustné.
- výkopové práce a obsypový materiál (piesok) stavebník zabezpečuje sám na vlastné náklady. V prípade záujmu môže výkopové práce zrealizovať naša spoločnosť na základe objednávky prác. Počas výkopových prác je treba dbať na to, aby nedošlo k poškodeniu vodovodnej a

kanalizačnej siete príp. zariadení na vodovodnej a kanalizačnej sieti.

K novopredloženej projektovej dokumentácii k vydaniu stavebného povolenia na stavbu „Rodinné domy “A“, “B“, “C“ - k. ú. Bardejov, parc. č. 4869/756, 4869/755, 4869/364“ zaujímame súhlasné stanovisko za podmienky dodržania vyššie uvedených podmienok.

e) Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice pod č. 28708/2023 zo dňa 30.11.2023 – žiada dodržať nasledovné podmienky:

1. Pred začatím zemných prác, si v prípade potreby objednajte vytýčenie káblov a to prostredníctvom nášho eshopu na www.vsdeshop.sk.
2. V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.
3. Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.
4. Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.
5. Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a.s. žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenosti vedenia.
6. Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: tel. 055 6104168, 055 6104169.
7. Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN a VN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, vozovka, voľný terén) je potrebné na náklady stavebníka doplniť podľa potreby ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52 a 73 6005.

f) Proxis, spol. s r.o., Slovenská 1, 085 01 Bardejov pod č. V23112701 zo dňa 27.11.2023 – k plánovanej stavbe a projektovej dokumentácii nemá pripomienky.

g) UPC BROADBRAND SLOVAKIA, Prevádzkareň: Alvinczyho 14, 040 01 Košice pod č. 1895/2023 zo dňa 14.11.2023 – k uvedenej projektovej dokumentácii nemá pripomienky.

h) Bardejovský podnik služieb BAPOS, m.p. Bardejov, Štefánikova 786, 085 88 Bardejov pod č. 1230/2023 zo dňa 06.12.2023 – vydáva nasledujúce vyjadrenie:

Bardejovský podnik služieb Bapos, mestský podnik Bardejov ako správca mestských komunikácií na území mesta a v jeho prímestských častiach v pôsobnosti mesta Bardejov v súvislosti s uvedenou stavbou sa súhlasom vyjadroval k zriadeniu vjazdu pod listom č. 700/2022 zo dňa 8.7.2022, pre ktorý cestný správny orgán vydal záväzné stanovisko pod č. KČaD-4317/2022 zo dňa 9.8.2022 a listom č. 297/2023 zo dňa 29.3.2023 taktiež pre zriadenie vjazdu v navrhovanom mieste z miestnej komunikácie ul. Homolkova na pozemku parc. č. C KN 4869/384, z LV č. 16110 cez novo navrhovaný vjazd s prislúchajúcimi parkovacími plochami a chodníkom s konštrukciou vyhovujúcou prejazdu osobných motorových vozidiel.

K predloženej žiadosti o vyjadrenie k projektovej dokumentácii na stavebné povolenie stavby „Rodinné domy A, B a C“ na ul. Homolkova, na parcelách č. C KN 4869/756, C KN 4869/755 a C KN 4869/364 v k.ú. Bardejov, Bardejovský podnik služieb Bapos, mestský podnik Bardejov nemá pripomienky a zároveň trvá na hore uvedených vyjadreniach.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 10.09.2023 označených ako „Podnet na vykonanie štátneho dohľadu“:

- Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov v z. splnomocnencom - Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov – sa čiastočne vyhovuje
- MUDr. Miroslav Solanka, Gutgeselova 9, 085 01 Bardejov a Mykola Šuťak, Gutgeselova 5, 085 01 Bardejov – sa čiastočne vyhovuje
- Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Tarnov – sa čiastočne vyhovuje.

Uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 29.11.2023 označených ako „Námietky, pripomienky a návrhy účastníkov konania“:

- Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov v z. splnomocnencom - Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov – sa nevyhovuje
- Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Tarnov – sa nevyhovuje.

Uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 29.01.2024 označených ako „Rozhodnutie č. ŽP 5043/2023 - Odvolanie“:

- Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov v z. splnomocnencom - Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov – sa nevyhovuje
- Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Tarnov – sa nevyhovuje.

Uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 02.04.2025 označených ako „Námietky do konania, odvolanie súhlasu a žiadosť o odstránenie stavby“:

- Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov – sa nevyhovuje
- Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov – sa nevyhovuje
- Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Tarnov – sa nevyhovuje
- Ing. Martina Berezňaninová, Tarnov 82, 086 01 Tarnov – sa nevyhovuje
- MUDr. Miroslav Solanka, Gutgeselova 3676/9, 085 01 Bardejov - sa nevyhovuje
- MUDr. Iveta Solanková, Gutgeselova 3676/9, 085 01 Bardejov - sa nevyhovuje
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove - sa vyhovuje

O d ô v o d n e n i e:

K rozhodnutiu nadriadeného orgánu štátnej správy:

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov č. 07502/2024-15.1.2/36704 zo dňa 23.10.2024 preskúmal rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 a rozhodol, že zrušuje rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie s odôvodnením, že v opätovnom prejednaní veci stavebný úrad má náležite posúdiť súlad stavby s územným plánom mesta Bardejov schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov, náležite zistiť skutkový stav a jasne, určito a stručne formulovať výrok rozhodnutia.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného rozhodnutia odvolacieho orgánu vyzval stavebníka na zosúladienie projektovej dokumentácie s územným plánom mesta Bardejov schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Stavebný úrad na základe vyššie uvedeného rozhodnutia odvolacieho orgánu opätovne náležite zistil skutkový stav o umiestnení stavieb na príslušných parcelách a tieto jasne a určito uviedol vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V priebehu ďalšieho konania stavebník dodal stavebnému úradu prepracovanú projektovú dokumentáciu tak, aby bola v súlade s územným plánom mesta Bardejov schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad verejnou vyhláškou určil termín pojednávania vo veci na deň 02.04.2025, ktorého účastníkmi boli (viď prezenčná listina zo dňa 03.04.2025 včetně zápisnice).

Odôvodnenie rozhodnutí o námietkach účastníkov konania:

K uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 10.09.2023 označených ako „Podnet na vykonanie štátneho dohľadu“:

Ako účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov dali podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu týkajúceho sa prebiehajúcich stavieb „VIACBYTOVÉ RODINNÉ DOMY „A“ „B“ a „C“ na pozemkoch parc. č. CKN 4869/755 a CKN 4869/756 vedených na LV č. 17479 v k.ú. Bardejov časť Družba medzi ul. Gutgeselova a Homolkova. V podnete ako vlastníci susedných pozemkov - účastníci stavebného konania – namietali, že nemajú vedomosť o vydaní stavebného povolenia, ktorým by boli uvedené stavby povolené a navyše po vykopaní základov k týmto stavbám zistili nedostatočné riešenie kanalizácie ako aj odvodu povrchových vôd z týchto stavieb a okolia týchto stavieb. Zároveň namietali nedostatočné riešenie odvodu povrchových vôd a kanalizácie týchto navrhovaných stavieb, ktoré zistili neskôr. Uvádzali, že v dobrej viere nenamietali umiestnenie týchto stavieb s tým, že nepredpokladali neskoršie možné poškodenie ich príbytkov povrchovými vodami z okolia týchto stavieb a v prípade havarijného stavu aj kanalizáciou týchto stavieb. Uviedli, že vzhľadom na nedostatočné riešenie odvodu povrchových vôd z okolia týchto stavieb majú dôvodnú obavu z poškodzovania ich pozemkov a domov, ktoré sa nachádzajú v bezprostrednom susedstve týchto stavieb pod nimi. Zároveň vzhľadom na vznik nových skutočností (zistenie nedostatočného odvodu povrchových vôd a kanalizácie) dali podnet na preskúmanie Rozhodnutia č. : ŽP 4249/2023-ZM zo dňa 06.06.2023 mimo odvolacieho konania.

Na základe podnetu od Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 7, 085 01 Bardejov a MUDr. Miroslav Solanka, Gutgeselova 9, 085 01 Bardejov a Mykola Šuťák, Gutgeselova 5, 085 01 Bardejov bol dňa 12.09.2023 poverenými zamestnancami stavebného úradu mesta Bardejov vykonaný štátny stavebný dohľad vo veci začatia stavebných prác stavebníkom *RAMS Development s.r.o.; IČO: 55 206 191, Veterná 163/12, 085 01 Bardejov* na stavbe „Rodinné domy „A“, „B“ a „C““ na pozemkoch parc. č. C KN 4869/755 a C KN 4869/756 vedených na LV č. 17479 a na pozemku parc. č. C KN 4869/364 vedenom na LV č. 17494 v katastrálnom území Bardejov bez stavebného povolenia a nedostatočného riešenia odvodu povrchových vôd z vyššie uvedených stavebných pozemkov.

Dňa 12.09.2023 orgán štátneho stavebného dohľadu vyhotovil záznam z vykonania štátneho stavebného dohľadu ďalej len „ŠSD) podľa § 98 až 102 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ktorý v súlade s § 99 stavebného zákona vykonali poverení zamestnanci stavebného úradu Mesta Bardejov, MsÚ Bardejov, kde boli zistené následné skutočnosti:

- na základe oznámenia, ktoré bolo doručené stavebnému úradu Mesta Bardejov dňa 11.09.2023 bol dňa 12.09.2023 o 14:50 hod. vykonaný ŠSD poverenými zamestnancami stavebného úradu Mesta Bardejov, MsÚ Bardejov, oddelenie životného prostredia **Ing. Zdenkom Mihalikom a Ing. Petrom Kriškom**,

- v čase výkonu ŠSD na pozemkoch parc. č. C KN 4869/755 a C KN 4869/756 - novovytvorené pozemky z C KN 4869/696 vedených na LV č. 17479, na pozemku parc. č. C KN 4869/364 – novovytvorený pozemok z č. C KN 4869/365 vedenom na LV č. 14865 a č. C KN 4869/364 vedenom na LV č. 17494, ktorých vlastníkom je „**Matúš Skala, Nábrežná 856/3, 085 01 Bardejov a Katarína Hnatko Skirkaničová, Fučíkova 968/29, 085 01 Bardejov**“ boli vopred stavebníkom čiastočne zrealizované zemné výkopové práce a čiastočne sa zrealizovala betonáž základových pásov a príprava pre betonáž základovej dosky viď. fotodokumentácia v prílohe,
- stavebník „**RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191**“ tieto práce vykonával bez povolenia,
- poverení zamestnanci ŠSD vyzvali stavebníka **RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191** na okamžité zastavenie stavebných prác do doby vydania právoplatného rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby,
- poverení zamestnanci ŠSD vyzvali stavebníka na predloženie stavebného denníka, kde im stavebný denník nebol predložený s tým že stavebník stavby ho donesie nasledujúci deň na stavebný úrad Mesta Bardejov, čo stavebník aj vykonal.

Vyhovene podnetu vlastníkom susedných pozemkov ako účastníkom konania zo strany stavebného úradu bolo tak, že dňa 13.09.2023 orgán štátneho stavebného dohľadu vyzval stavebníka na zastavenie v pokračovaní stavebných prác na pozemkoch parc. č. C KN 4869/755, C KN 4869/756, C KN 4869/696 v katastrálnom území Bardejov, zapísaných na LV č. 17479 a na pozemkoch parc. č. C KN 4869/364 a C KN 4869/365 v katastrálnom území Bardejov, zapísaných na LV č. 17494, ktorých vlastníkom je „**Matúš Skala, Nábrežná 856/3, 085 01 Bardejov a Katarína Hnatko Skirkaničová, Fučíkova 968/29, 085 01 Bardejov**“ a stavebníka „**RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191**“. V časti týkajúcej sa nedostatočného riešenia kanalizácie ako aj odvodu povrchových vôd z týchto stavieb a okolia týchto stavieb sa nevyhovuje nakoľko predmetné objekty budú riešené samostatným konaním (viď. bod č. 6 výrokovej časti tohto rozhodnutia).

Zároveň dňa 14.09.2023 bol podaný podnet na začatie správneho deliktu v zmysle §106 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), na základe ktorého vydalo Mesto Bardejov, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov rozhodnutie účastníkovi konania **RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191**, pre uloženie pokuty vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto eur) za správny delikt označený v § 106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona, ktorá bola stavebníkom uhradená prevodným príkazom dňa 21.12.2023.

Stavebník **RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191** podal dňa 18.09.2023 žiadosť Mestu Bardejov o vydanie dodatočného povolenia podľa § 88 a § 88a stavebného zákona na stavbu „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“.

K uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 29.11.2023 označených ako „Námietky, pripomienky a návrhy účastníkov konania“:

Dňa 29.11.2023 sa uskutočnilo konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby s ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním so stretnutím na mieste stavby (pozemok parc. č. C KN 4869/696), ktoré bolo doručené všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámením zo dňa 03.11.2023 pod č. ŽP 5043/2023. (doklady prezenčná listina a zápisnice), na ktorom dotknutí účastníci Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov v zastúpení splnomocnencom Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov a Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Rokytov predložili námietky.

Ako účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov uviedli, že stavba s názvom „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ , ale v skutočnosti bytovky - trojbytné domy, bola začatá bez stavebného povolenia v dňoch 28.8.-29.8.2023 v lokalite, kde podľa územného plánu mesta sa majú stavať rodinné domy. Ďalej uviedli, že následne na ich podnet, stavba bola zastavená stavebným úradom po zistení na mieste, že stavba bola začatá bez stavebného povolenia.

Nadalej namietali, že stavba nemá riešenú kanalizáciu, odvod povrchových zrážkových vôd z okolia plánovaných troch stavieb. V rámci tohto konania žiadali - navrhovali predložiť konkrétnu projektovú dokumentáciu riešenia kanalizácie a zrážkových vôd, ku ktorej sa ktorú a vyjadrovala a odsúhlasila VVS. Zároveň navrhovali vybudovanie ochranného múru k spodným pozemkom ako ochranu pred hore opísanými havarijnými situáciami. Situovanie veľkých okien na predmetných stavbách síce bolo predmetom osobných jednaní účastníkov konania so stavebníkom, no navrhli výsledok rokovania zapracovať do projektovej dokumentácie, z ktorej by bolo zrejmé, že okná nie sú situované smerom k spodným susedom.

Stavebný úrad v zmysle zákona postúpil vec a námietky účastníkov konania na posúdenie miestne a vecne príslušnému nadriadenému orgánu.

K uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 29.01.2024 označených ako „Rozhodnutie č. ŽP 5043/2023 - Odvolanie“:

Ako účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov uviedli, že rozhodnutím Mestského úradu, č. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.12.2023, ako príslušného stavebného úradu podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov postupom podľa § 88 ods. 1 písm. b) a podľa § 88a stavebného zákona, boli dodatočne povolené stavby „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ pre stavebníka RAMS Development s.r.o., IČO: 55 206 191, Veterná 163/12, 085 01 Bardejov na pozemkoch parc. č. č. CKM 4869/755, č. CKM 4869/756 a CKM 4869/364) v k. ú. Bardejov, ku ktorým má stavebník podľa LV č. 17479 a 17494 vlastnícke právo (ďalej len napadnuté rozhodnutie). Ako účastníci predmetného stavebného konania v zákonom stanovenej lehote a v zmysle poučenia napadnutého rozhodnutia podávajú odvolanie proti hore označenému Rozhodnutiu Mestského úradu, č. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.12.2023 v celom rozsahu z nižšie uvedených dôvodov:

K účelovému a zavádzajúcemu označeniu stavieb poukázali a namietali účelové a zavádzajúce označenie stavieb, ktoré stavebník označil ako „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ pričom ide o viacbytové stavby, keď v každej jednej stavbe majú byť tri bytové jednotky. Poukázali na územný plán mesta Bardejov, kde daná lokalita je určená na individuálnu bytovú výstavbu teda na výstavbu rodinných domov nie na výstavbu viacbytových domov. Ďalej uviedli, že konajúci stavebný úrad si túto skutočnosť nemal všimnúť s ohľadom na blízky rodinný vzťah stavebníka, konkrétne Matúša Skalu k členovi vedenia mesta Bardejov Ing. Jánovi Novotnému, ktorý je jeho ujom. Zároveň uviedli, že stavebný úrad prehliadol a pristúpil aj k porušeniu územného plánu mesta Bardejov, keď dodatočne povolil tieto stavby. V tejto súvislosti vzniesli aj námietku zaujatosti konajúceho stavebného úradu v tejto veci. K nepresnostiam a k nezrovnalostiam v napadnutom rozhodnutí uviedli, že v bode A.) napadnutého rozhodnutia sa uvádza dátum 18.09.2020, ku ktorému mali byť realizované stavebné práce a to: zemné výkopové práce, čiastková betonáž základových pásov a vyhotovené debnenie pre betonáž základovej dosky. Ďalej uviedli, že sa geodetickým meraním zistilo, že stavebník tieto výkopové práce a betónovanie základov uskutočňoval v rozpore s projektovou dokumentáciou keď privolaný geodet nechal vyrezať zabetónované armatúry z celého základu stavby „Rodinné domy „B“ a najmä „C“. Účastníkom konania z okolia predmetných stavieb sa postup stavebníka zdal byť podozrivý a preto sa obrátili na príslušný stavebný úrad, ktorý účastníkov informoval o realizácii predmetných stavieb bez akéhokoľvek povolenia stavby, pretože k týmto stavbám stavebné povolenie vydané nebolo. Účastníci konania vzniesli námietky týkajúce sa nielen uskutočňovania stavieb bez povolenia, ale najmä neriešenia riadnej kanalizácie k týmto stavbám a odvodu zrážkových vôd z predmetných stavieb a ich širokého okolia (plánovaného parkoviska, chodníkov a ostaných plôch). K určeným podmienkam pre dokončenie stavby v bode B.) napadnutého rozhodnutia poukázali na porušenie Územného plánu mesta Bardejov keď sám stavebný úrad podľa projektovej dokumentácie priznáva, že má ísť o viacbytové rodinné domy v lokalite určenej na individuálnu bytovú výstavbu teda na reálne rodinné domy nie na stavby viacbytových jednotiek s názvom „rodinné domy“. V bode 6. poukázali na neurčitosť a bez bližšieho určenia a konkretizovania inžinierskych sietí k predmetným stavbám pričom aj v tejto fáze po zastavení stavby aj samotnému stavebnému úradu sú známe

nezrovnalosti a vážne nedostatky pokiaľ ide o riešenie kanalizácie a odvodu zrážkových vôd z týchto stavieb a ich okolia.

V bode 7. poukázali na neurčitost' a bez bližšieho určenia a konkretizovania a v neposlednom rade na nezmyselnosť konštatácie stavebného úradu o tom, že „Dažďové vody zo strechy novo vytvoreného objektu budú zvedené na vlastný pozemok tak, aby nedochádzalo k škode na susedných nehnuteľnostiach". V bode 10. poukázali na nezmysel, ktorý sa v napadnutom rozhodnutí objavil a to nedôslednosťou konajúceho stavebného úradu, ktorý si zrejme uľahčil prácu tým, že túto konštatáciu odkopíroval z iného rozhodnutia a vložil do napadnutého rozhodnutia. Totižto po preverení bolo zistené, že stavebným úradom menovaný Ing. Jozef Kvokačka nevykonáva dozor na tieto stavby a o žiadnych takýchto stavbách nemá ani len vedomosť. V nie neposlednom rade účastníci konania uviedli, že napadnuté rozhodnutie je tak nepresné, neurčité, zmätočné a v neposlednom rade pre to aj nepreskúmateľné. Okrem iného ďalej uviedli, že nemožno opomenúť resp. prehliadnúť aj mimoriadnu zhovievavosť konajúceho stavebného úradu vo vzťahu k stavebníkovi, ktorému za tak vážne porušenie zákona udelil symbolickú pokutu 200,-Eur. Takáto pokuta nemá žiaden nápravný, preventívny, a ani odstrašujúci účinok smerom k porušovateľovi zákona a k iným porušovateľom zákona v obdobných prípadoch.

Vysporiadanie sa s námietkami:

A. Námietky Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov v zastúpení splnomocnencom Ing. Renáta Akbariová, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov:

Námietka č.1 Návrh vybudovať ochranný múr k spodným pozemkom ako ochranu pred povrchovými zrážkovými vodami z okolia plánovaných stavieb – sa nevyhovuje

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon), námietke nevyhovet z dôvodu, že v územnom rozhodnutí predmetnej stavby je uvedené že po realizácii stavby bude zemina použitá na spätné vyrovnanie a úpravu terénu do pôvodného stavu.

Námietka č. 2 týkajúca sa označenia stavieb ako viacytové budovy a k tomu, že nejde o rodinné domy, ale o bytové domy, stavebný úrad uvádza, že podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona *"rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia"*. V danom prípade má každý rodinný dom najviac tri byty, čím je naplnená litera zákona.

Námietka č. 3, týkajúca sa nepresností uvádzaných v rozhodnutí, stavebný úrad uvádza, že v opätovnom prejednaní veci presne a úplne zistil skutkový stav a náležite sa tým vysporiadal opravou nepresností.

Námietka č. 4, týkajúca sa riadneho zabezpečenia kanalizácie, odvodu zrážkových vôd stavebný úrad uvádza, že podľa § 9 ods. 1 písm. b) ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. *"projektová dokumentácia stavby, ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä nároky na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravu (vrátane parkovania) zneškodňovanie odpadov a riešenie napojenia stavby na jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia."* Stavebný úrad uvádza, že projektová dokumentácia spĺňa všetky požadované náležitosti.

Námietka č. 5 o nemožnosti povoľovania kanalizácie a odvodu zrážkových vôd samostatne, stavebný úrad uvádza, že podľa §9 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. *"ak stavebník žiada o stavebné povolenie postupne na jednotlivé stavby súboru, projektová dokumentácia prvej stavby obsahuje celkovú situáciu (zastavovací plán) celého súboru stavieb vrátane zariadenia staveniska."* Stavebný úrad uvádza, že v danom prípade je predmetom dodatočného povolenia výlučne objekt "Rodinné domy "A" "B" a "C" na pozemkoch ČKN č. 4869/755, 4869/756 a 4869/364 v k. ú. Bardejov, a zákon nevyklučuje povoľovať ďalšie objekty samostatným rozhodnutím.

Námietka č. 6 o nízkej výške pokuty za spáchanie priestupku a k námietke rodinného vzťahu konateľa stavebníka a člena vedenia mesta Bardejov, stavebný úrad uvádza, že námietky nie sú predmetom tohto konania a stavebný úrad nemá kompetenciu sa k nim vyjadriť.

Námietka č. 7 o tom, že p. Kvokačka nevykonáva stavebný dozor na stavbe, stavebný úrad uvádza, že stavebník doložil prehlásenie v zmysle § 8 ods. 2 písm. f) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. za účelom stavebného konania.

B. Námietka Ing. Marek Berezňanin, Tarnov 82, 086 01 Rokytov

Námietka č. 1 týkajúca sa nedodržania odstupovej vzdialenosti rodinného domu "C" od hranice Ing. Berezňanina stavebný úrad uvádza, podľa § 6 ods. 1 vyhlášky 532/2000 Z.z. *"vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia."* Podľa § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2000 Z.z. *"ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2m."* Stavebný úrad v opätovnom prejednaní veci postupoval v zmysle vyššie uvedeného paragrafového znenia, a teda nakoľko je dodržaná litera zákona, námietke v celom rozsahu nevyhovel.

K uplatneným námietkam účastníkov konania zo dňa 02.04.2025 označených ako „Námietky do konania, odvolanie súhlasu a žiadosť o odstránenie stavby“:

Účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov - Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Ing. Renáta Akbariová, Ing. Marek Berezňanin, Ing. Martina Berezňaninová, MUDr. Miroslav Solanka, MUDr. Iveta Solanková - všetci zhodne uviedli, že projekt stavby, ako aj samotné stavby sú aj po dvoch odvolacích konaniach v rozpore s územným plánom mesta Bardejov, sú v rozpore s verejným záujmom v danej lokalite a umiestnenie stavby narúša urbanizáciu územia. Zároveň všetci zhodne uviedli, že postup stavebného úradu považujú za nesprávny, že tento je v rozpore so závermi rozhodnutí nadriadeného orgánu v odvolacích konaniach, že postup stavebného úradu je svojvoľný, keďže nariadenému konaniu nepredchádzal postup podľa ust. § 88a, s ohľadom na platnosť nového stavebného zákona. Opätovne všetci zhodne vzniesli námietku zaujatosti stavebného úradu z dôvodu, že stavebník je rodinný príslušník popredného funkcionára mesta Bardejov. Účastníci konania zároveň uviedli, že v samotnej projektovej dokumentácii zistili mnohé nezrovnalosti a žiadajú odstránenie stavieb. Zároveň vyjadrili nesúhlas s postupom stavebného úradu pokiaľ ide o doručovanie písomností a oznámení formou "verejnej vyhlášky" a písomnosti žiadali doručovať prostredníctvom poštovej prepravy. Napokon všetci účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov - zhodne odvolali svoj súhlas zo dňa 17.08.2023 k stavebnému konaniu a vydaniu stavebného povolenia.

Vysporiadanie sa s námietkami:

Námietka č.1, že projekt stavby, ako aj samotné stavby sú aj po dvoch odvolacích konaniach v rozpore s územným plánom mesta Bardejov, stavebný úrad uvádza, že novopredložená projektová dokumentácia po jej riadnom posúdení už je v súlade s územným plánom mesta Bardejov schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov. Umiestnenie stavby nie je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov z dôvodu nedodržania regulácie max. podlažnosti.

Z vyššie uvedeného dôvodu mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov námietke nevyhovel.

Námietka č. 2 týkajúca sa nepresností uvádzaných v rozhodnutí, stavebný úrad uvádza, že v opätovnom prejednaní veci presne a úplne zistil skutkový stav a náležite sa tým vysporiadal opravou nepresností.

Námietka č. 3, týkajúca sa zaujatosti stavebného úradu z dôvodu, že stavebník je rodinný príslušník popredného funkcionára mesta Bardejov stavebný úrad uvádza, že stavebníkom je obchodná

spoločnosť RAMS Development, s.r.o. so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191 a nie Matúš Skala, preto mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov námietke nevyhovel.

Námietka č. 4, týkajúca sa žiadosti doručovania písomností prostredníctvom poštovej prepravy a nie doručovania písomností a oznámení formou "verejnej vyhlášky" stavebný úrad uvádza, že v tomto prípade postupuje v súlade s ustanovením § 59 stavebného zákona za použitia § 61 ods. 4 stavebného zákona z dôvodu veľkého počtu účastníkov a aj v nadväznosti na odporúčanie nadriadeného orgánu, preto mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov námietke nevyhovel.

Vo veci sa stavebný úrad posúdil aj obsah podnetu Mgr. MVDr. Asadullaha AKBARIHO zo dňa 02.04.2024 doručené Regionálnemu radu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, postúpené podľa § 20 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) z dôvodu príslušnosti stavebnému úradu Mesta Bardejov dňa 22.05.2025 a posúdil ho ako námietky v tomto konaní. V podaní pisateľ uvádza, že ako účastník konania podáva podnet na začatie konania stavebného dohľadu vo vzťahu k prvostupňovému stavebnému úradu Bardejov. Uvádza, že stavebný úrad v stavebnom konaní opakovane porušuje nie len rozhodnutia nadriadeného orgánu, ale aj samotný stavebný zákon a že chce za každú cenu vyhovieť stavebníkovi. Uvádza, že stavebný úrad v rozpore s rozhodnutím nadriadeného orgánu, „Územným plánom mesta Bardejov a verejným záujmom svojvoľne zverejňuje na svojej úradnej tabuli a na svojej webovej stránke oznámenie formou verejnej vyhlášky, čo považuje za účelové a nezákonné konanie.

Stavebný úrad ako miestne príslušný k námietke uvádza, že toto konanie začalo podľa stavebného zákona platného pred 01.04.2025, teda v čase účinnosti stavebného zákona - skoršej právnej úpravy, preto stavebný úrad postupuje v rámci jeho znenia, teda ustanovenia skoršej právnej úpravy sa uplatnia na celý procesný postup orgánov v rámci správnych konaní (§ 84 zákona č. 25/2025 Z.z. v znení neskorších predpisov). K námietke týkajúcej sa oznamovaní formou "verejnej vyhlášky" stavebný úrad uvádza, že v tomto prípade postupuje v súlade s ustanovením § 59 stavebného zákona za použitia § 61 ods. 4 stavebného zákona z dôvodu veľkého počtu účastníkov a aj v nadväznosti na odporúčanie nadriadeného orgánu, preto mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov námietke nevyhovel.

Požiadavka Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove:

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov“ žiadalo z dôvodu predloženia novej projektovej dokumentácie k dodatočnému povoleniu stavby „Rodinné domy „A“, „B“, „C“ opätovne podať zo strany stavebníka žiadosť na posúdenie stavieb z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby. Na základe opätovnej žiadosti zo strany stavebníka, Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove vydalo stanovisko pod č. ORHZ-BJ1-2025/000033-022 zo dňa 12.05.2025, pre účely stavebného konania bez pripomienok

V opätovnom prejednaní veci:

Stavebník zdôvodnil svoju stavebnú činnosť na uvedenom objekte pred dňom právoplatnosti už vydaného stavebného povolenia z dôvodu využitia vhodného počasia na zrealizované zemných a výkopových prác, čím sa predišlo škodám na majetku a nadmernému znečisteniu prístupovej cesty.

Pri konaní bolo zistené, že stavba Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ je realizovaná v súlade s novou predloženou dokumentáciou stavby.

Stavebník v opätovnom prejednaní veci zdokladoval Nájomnou zmluvou podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, že má k pozemku, na ktorom je oprávnený zriadiť požadovanú stavbu, iné právo podľa ods. 139 ods. 1 stavebného zákona.

Stavebník v opätovnom prejednaní veci zdokladoval zaplatenie správneho poplatku.

Stavebník dodal stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove.

Stavebník v opätovnom prejednaní veci odstránil všetky nedostatky vyplývajúce z rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov č. 07502/2024-15.1.2/36704 zo dňa 23.10.2024.

V konaní bolo zistené, že dodatočným povolením predmetnej stavby nebudú porušené (budú rešpektované) obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy. Realizácia tejto stavby po odstránení všetkých nedostatkov už nie je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov schválený uzn. MsZ č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Realizovanie stavby je v súlade so spracovanou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Bardejov, nakoľko predmetné územie je v ňom určené pre územie mestského bývania:

a/ územie slúži:

- prevažne pre bývanie

Bm 1+p/0,30

b/ na území je prípustné umiestňovať:

- rodinné domy vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe
- pomocné objekty a garáže, slúžiace obytným objektom
- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohoto územia
- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl apod.) do 2 nadzemných podlaží a do rozsahu najviac 4-5 bytov v objekte

c/ ostatné funkcie / činnosti sú neprípustné,

a jej umiestnenie je v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami určenými vo vyhláske č. 532/2002 Z .z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Vzhľadom na posúdenia z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie a jednotnej technickej politiky vyjadrenej všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu, dospel stavebný úrad k záveru, že táto stavba nie je s týmito záujmami v rozpore.

Stavebný úrad na záver konania nenašiel také dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby a rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V opätovnom prejednaní veci satvebný úrad uvádza, že postupuje v súlade s ustanovením § 59 stavebného zákona za použitia § 61 ods. 4 stavebného zákona z dôvodu veľkého počtu účastníkov a účastníkov upovedomuje verejnou vyhláškou.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov môžu účastníci konania odvolať na Mesto Bardejov, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia.

Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie sa v súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona doručuje formou verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým, na úradných tabuliach a súčasne zverejnené na webovom sídle Mesta Bardejov.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Vyvesené :

Zvesené :

Prílohy: 1 x projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom – pre stavebníka

Na vedomie :

1. RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191 –stavebník
2. Mesto Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, Radničné námestie 16,085 01 Bardejov
3. Mesto Bardejov, oddelenie správy majetku, Radničné námestie 16,085 01 Bardejov
4. MG trust s.r.o., Komenského 30, 085 01 Bardejov – spracovateľ PD pre Dodatočné povolenie stavby
5. Okresný úrad Bardejov – odbor pozemkový a lesný , Dlhý rad 16, Bardejov
6. SPP – distribučná, a. s, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
7. VSD a.s., Mlynská 31, 040 01 Košice
8. VVS a.s., závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
9. OR Hasičského a záchranného zboru, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
10. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
11. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
12. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
13. Bardejovský podnik služieb m.p. BAPOS, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
14. Mesto Bardejov, oddelenie životného prostredia, Radničné námestie 16,085 01 Bardejov

Vybavuje: Ing. Zdenko Mihalik

IČO: 00321842

Podpis:

DIČ: 2020 622923

e-mail: zdenko.mihalik@bardejov.sk
tel. č. +4215448621633
www.bardejov.sk