



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 v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) preskúmal postupom podľa § 88 ods. 1 písm. b) a podľa § 88a stavebného zákona doklady predložené stavebníkom RAMS Development s.r.o.; IČO: 55 206 191, Veterná 163/12, 085 01 Bardejov zo dňa 18.09.2023 týkajúce sa stavby „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemkoch parc. č. C KN 4869/755 , C KN 4869/756 a C KN 4869/364 LV č. 17479 a LV č. 17494, v katastrálnom území Bardejov, ktorých vlastníkom je Matúš Skala, Nábřežná 856/3, 085 01 Bardejov a Katarína Hnatko Skirkaničová, Fučíkova 968/29, 085 01 Bardejov, ku ktorým má stavebník iné právo – zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 1/2023. Postupom primeraným podľa § 58 až § 66 stavebného zákona prerokoval s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania žiadosť stavebníka o dodatočné povolenie stavby.

Podľa § 88a ods. 4 a § 66 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a § 10 vyhlášky MŽP č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebný úrad stavebníkovi RAMS Development s.r.o.; IČO: 55 206 191, Veterná 163/12, 085 01 Bardejov vydáva

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 4869/365 a C KN 4869/364** vedené na LV č. **17479** a LV č. **17494** v katastrálnom území **Bardejov**.

A.) Dodatočne sa povoľujú:

Rodinné domy „A“, „B“ a „C“

už zrealizované tieto stavebné práce:

- *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 dokončená podľa predloženej projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení stavby 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; Jolana Remetová – 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 bude dokončená v rozsahu schválenej projektovej dokumentácie k dodatočnému povoleniu stavby.
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** vedenom na LV č. **16110** cez novo navrhovaný vjazd na pozemok parc. č. 4869/696 vedenom na LV č. 17479 v kat. území Bardejov s prislúchajúcimi parkovacími plochami a chodníkom s konštrukciou vyhovujúcou prejazdu osobných motorových vozidiel.
6. Napojenie stavby na inžinierske siete (kanalizačná, vodovodná a 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, požiarne bezpečnosť, hygienické požiadavky, ochranu zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochranu pred hlukom a vibráciami a energetickú úspornosť a tepelnú ochranu.
12. Pri realizácii dokončenia stavby 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 dokončenia stavby 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. Začatie pokračovania v stavebných prácach je stavebník povinný oznámiť stavebnému úradu – Mestu Bardejov.
15. Stavebník stavby je povinný počas realizácie stavby viesť záznam o stavbe (stavebný denník), ktorý je potrebné predložiť ku kolaudačnému konaniu.
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. 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.
19. Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma od existujúcich inžinierskych sietí.
20. Pri realizácii stavby budú použité také technické postupy, aby sa zabezpečila ochrana ŽP.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Pri výstavbe dbať, aby nedochádzalo k znečisťovaniu komunikácie a verejných priestranstiev. Prípadné znečistenie je stavebník povinný okamžite odstrániť.
25. Škody spôsobené počas výstavby na susedných pozemkoch a stavbách hradí stavebník, resp. ich uvedie do pôvodného stavu.
26. 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.
27. V prípade prekopávky komunikácie, chodníka, resp. verejného priestranstva je možné práce zahájiť až po vydaní povolenia na zvláštne užívanie komunikácie, verejného priestranstva príslušným správny orgánom (prekopávkové povolenie).
28. Zemina z výkopov bude uskladňovaná na vlastnom pozemku a následne použitá na úpravu terénu. Po ukončení prác bude terén uvedený do pôvodného stavu.
29. Pri uskutočňovaní dokončenia stavby budú použité len mechanizmy s dobrým technickým stavom, aby sa zabránilo prípadnému znečisteniu stavby a jej okolia nežiaducimi látkami.
30. V stavebných prácach na predmetnej stavbe môže stavebník pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

31. Dodržať podmienky stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov:

- 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.

Tiež dodržať podmienky záväzného stanoviska mesta Bardejov č. č. KČaD -4317/2022 zo dňa 09.08.2022.

- 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. Navrtavací 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. Kruhová 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 predloženej 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, Prevádzkárň: 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 prejazd 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.

- Správny poplatok uhradený vo výške 450

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

- 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.

O d ô v o d n e n i e

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

Na základe podnetu od Mgr. MVDr. Asadullah AKBARI, Gutgeselova 7, 085 01 Bardejov, MUDr. Miroslav Solanka, Gutgeselova 9, 085 01 Bardejov a Mykola Šuťak, 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 Devalopment 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.

Ako účastníci stavebného konania - vlastníci susedných pozemkov dali podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu týkajúceho sa prebiehajúcich stavieb „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. 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.

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 vid'. 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,
- ŠSD podá podnet na začatie správneho deliktu v zmysle § 106 ods. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dňa 13.09.2023 orgán štátneho stavebného dohľadu vyzval stavebníka na zastavenie v pokračovaní stavebných prác 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 z 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**“ a stavebníka „**RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191**“.

Dňa 14.09.2023 bolo voči stavebníkovi RAMS Development, s.r.o., začaté konanie o správnom delikte 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 o uložení pokuty 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 príslušný stavebný úrad uvádza:

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. Naďalej 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 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. Zároveň uviedli, že stavebný úrad prehliadol a pristúpil aj k porušeniu územného plánu mesta Bardejov, keď dodatočne povolil tieto stavby. 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 neurčitost' 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 nevyhovelo z dôvodu, že v rozhodnutí o dodatočnom povolení predmetnej stavby v bode B.) č. 28 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 viacbytové 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 (projekt 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 k dodatočnému povoleniu stavby 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 nevylučuje 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. V tomto prípade stavebný úrad nevidel dôvod na vylúčenie akéhokoľvek zamestnanca správneho orgánu, nakoľko tu nie sú pochybnosti o predpojatosti zamestnanca v zmysle § 9 správneho poriadku.

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., že dodatočné stavebné práce budú vykonávané pod odborným vedením stavebného dozoru Ing. Jozef Kvokačka, ul. Na Hradbách 4, 085 01 Bardejov (Vid'. záznam v spise ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023).

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

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 nevyhovelo.

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 predloženou dokumentáciou stavby.

Stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o dodatočnom povolení 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 § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Stavebník v opätovnom prejednaní veci zdokladoval zaplatenie správneho poplatku.

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 nie je v rozpore so spracovaným a schváleným Územným plánom Mesta Bardejov v znení jeho zmien a doplnkov, podľa ktorého je daná lokalita určená na územie čistého bývania mestského typu, nízkopodlažné (Bm) s intenzitou (zastavanosťou) zástavby 30%.

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 v priebehu 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 prejednaní veci dodatočného stavebného povolenia stavebný 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 Hanuščak
primátor mesta

Vyvesené :

Zvesené :

Na vedomie :

1. RAMS Development s.r.o., Veterná 163/12, IČO: 55 206 191, 085 01 Bardejov –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 ÚR
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. Bardejovský podnik služieb m.p. BAPOS, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
12. UPC Broadband Slovakia s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
13. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
14. Bardejovský podnik služieb m.p. BAPOS, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
15. Mesto Bardejov, oddelenie životného prostredia, Radničné námestie 16,085 01 Bardejov

Vybavuje: Ing. Zdenko Mihalík
+421 54 4862 163

Vedúci oddelenia: Ing. Slavomír Kmecík
IČO: 00321842

DIČ: 2020 622923

Podpis:

www.bardejov.sk

slavomir.kmecik@bardejov.sk

+421 54 4862 161