



Mesto Bardejov

Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov



Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
-/10.06.2026

Naša značka
ŽP 4861/2026

Bardejov
19.10.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTIE

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

Rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby:	- nebolo pridelené informačným systémom -
Názov stavby:	„NOVOSTAVBA DVOJDOMU“
Členenie stavby:	SO 01 - Dvojdom SO 02a – Spevnené plochy (prístupová cesta) SO 02b – Spevnené plochy (ostatné) SO 03a - Vodovodná prípojka SO 03b - Vodovodná prípojka SO 04a - Splašková kanalizácia SO 04b - Splašková kanalizácia SO 05a – Dažďová kanalizácia SO 05b – Dažďová kanalizácia SO 06a – Prípojka NN SO 06b – Prípojka NN SO 07 - Oplotenie
Miesto stavby:	ulica Homolkova, Bardejov
Stavebné pozemky:	pozemok parcelné č. C KN 4869/386, C KN 4869/798, C KN 4869/800 k.ú. Bardejov
Stavebník:	BH Reavis, s.r.o., Stöcklova 8, 085 01 Bardejov v splnomocnenom zastúpení Ing. Maroš German – GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov
Vlastník pozemku:	stavebník
Identifikačný kód:	1111 – bytová budova s jedným bytom
Účel stavby:	bývanie
Typ stavby:	samostatná stavba
Charakter stavby:	novostavba, trvalá stavba
Projektant:	Ing. Maroš German – GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov
Uskutočnenie stavby:	dodávateľsky
Identifikačné údaje dokumentácie:	listinná podoba, vyhotovená 01/2026
Vlastnícke právo:	Zmluva o nájme pozemkov zo dňa 20.04.2026

Identifikačné údaje dokumentácie:

- Zodpovedný projektant, Architektonicko-stavebné riešenie stavby (ASR):
Ing. Maroš German – autorizovaný stavebný inžinier r.č. 6736*I1, GMP construct, Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov
- Statika:
Ing. Lukáš Špak, Nová 45, 059 07 Lendak, číslo oprávnenia: 7277*I3
- Požiarna bezpečnosť stavby (PBS):
Bc. Zuzana Slaninková,
číslo oprávnenia 15/2021
- Projektové energetické hodnotenie (PEH):
Ing. Renata Gulová, Karpatská 838/15, 089 01 Svidník, IČO 45448230,
číslo oprávnenia 269*I*2009
- Elektrická prípojka (EP):
Ing. Norbert Horváth, Jazerná 59/4, 044 14 Giňov, číslo oprávnenia: 6262*I4
- Vodovodná prípojka (VP):
Ing. Peter Geci, Techzar s.r.o., Laca Novomeského 2567/3, 085 01 Bardejov
číslo oprávnenia: 6086*I4
- Dopravné riešenie (DR):
Drahoslava Dankaninová, BauCad, projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov,
číslo oprávnenia: 3658*T*I2

Zoznam účastníkov konania:

1. BH Reavis s.r.o., Stöcklova 8, 085 01 Bardejov - stavebník,
2. Ing. Maroš German – GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov – zodpovedný projektant
3. Vlastníci predmetných a susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté
4. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. SM, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
5. Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
6. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. KČaD, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
7. Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik Bardejov, Štefánikova 786, 085 88 Bardejov
8. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bardejove, okresný dopravný inšpektorát, Partizánska 42, 085 01 Bardejov
9. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. Košice – závod Bardejov, Duklianska 3, 085 64 Bardejov
10. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
11. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
12. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

Odstupové vzdialenosti od parciel:

Pre objekt SO 01 Dvojdom:

- zo severozápadnej strany C KN 4869/756 - min 4,5 m
- z juhozápadnej strany C KN 4869/385 - min 6,29 m
- z juhovýchodnej strany C KN 4869/236 - min 3,85 m
- zo severovýchodnej strany C KN 4869/235 - min 4,05 m

Súlad s územným plánom:

Závazné stanovisko od príslušného orgánu územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1 a § 24 ods. 4 zákona č. 200/2002 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorým je Mesto Bardejov, oddelenie životného prostredia, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov pod č. ŽP 4299/2026 zo dňa 08.04.2026.

Dopravné napojenie:

Zabezpečiť dopravné napojenie z miestnej cesty ulica Homolkova na základe záväzného stanoviska od príslušného cestného správneho orgánu podľa § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), ktorým je Mesto Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov pod č. KČaD-5049/2026 zo dňa 01.07.2026.

Pripojenie stavby na sieť technického vybavenia:

- Zásobovanie vodou bude zabezpečené novozriadenou vodovodnou prípojkou (SO 03a Vodovodná prípojka a SO 03b Vodovodná prípojka) v súlade s overenou projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval Ing. Peter Geci, Techzar s.r.o., Laca Novomeského 2567/3, 085 01 Bardejov, číslo oprávnenia 6086*I4 a v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka.
- Odvod splaškových vôd bude zabezpečený navrhovanou kanalizačnou prípojkou s napojením do verejnej kanalizácie v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka.
- Napojenie stavby na elektrickú energiu bude novozriadenou samostatnou elektrickou prípojkou (SO 06a Prípojka PN a SO 06b Prípojka PN), ktorú vypracoval Ing. Norbert Horváth, Jazerná 59/4, 044 14 Giňov, číslo oprávnenia: 6262*I4 a v súlade s podmienkami od Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice, číslo 8284/2026 zo dňa 02.04.2026, zrealizovanou na vlastné náklady stavebníka.
- Odvod dažďových vôd bude do akumulácie nádrže s prepadom do štrkového vsakovacieho objektu na vlastnom pozemku, tak aby nedochádzalo k zamokaniu vlastnej stavby a susedných pozemkov a stavieb na nich v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka.

Základné údaje o stavbe, architektonicko-stavebné riešenie

Rodinný dom bude slúžiť na trvalé bývanie dvoch rodín. Prevádzku objektu bude zabezpečovať podmienky pre bývanie dvom domácnostiam s príslušným technickým vybavením.

Objekt bude napojený na verejný vodovod, verejnú splaškovú kanalizáciu a verejnú distribučnú sieť elektriny. Dažďové vody budú zachytávané do podzemnej akumulácie nádrže so vsakovaním.

Vykurovanie bude riešené teplovodným podlahovým systémom, zdroj tepla pre kúrenie a teplú úžitkovú vodu bude tepelné čerpadlo.

Vetranie bude prirodzené oknami, doplnené núteným vetraním s lokálnou rekuperáciou.

Členenie stavby SO 01 Hlavný objekt:

časť A

1.NP : zádverie, technická miestnosť, kúpeľňa + WC, 3X izba, chodba, obývací izba + jedáleň, kuchyňa

časť B

1.NP : zádverie, technická miestnosť, kúpeľňa + WC, 3X izba, chodba, obývací izba + jedáleň, kuchyňa

Kapacitné údaje a bilancie stavby:

<i>Celková plocha pozemku C KN 4869/386:</i>	<i>1398,00 m²</i>
<i>Zastavanosť pozemku SO 01:</i>	<i>17,49 %</i>
<i>Zastavaná plocha SO 01 Dvojdom</i>	<i>244,51 m²</i>
<i>Obstavaný objem SO 01 Dvojdom</i>	<i>1300 m³</i>
<i>Obytná plocha Dvojdom (1.NP)</i>	<i>146,96 m²</i>
<i>Úžitková plocha Dvojdom (1.NP)</i>	<i>193,20 m²</i>
<i>Výška objektu – atika/hrebeň:</i>	<i>+ 5,06 m</i>

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

1. Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 4298/2026 zo dňa 08.04.2026, „Záväzné stanovisko dotknutého orgánu územného plánovania k stavebnému zámeru“
2. Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, číslo KČaD-5049/2026 zo dňa 01.07.2026, „Novostavba dvojdomu Bardejov“ – záväzné stanovisko
3. Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 5156/2026-2-MK zo dňa 02.09.2026, súhlas na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere

4. **Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie správy majetku, číslo 5526/2026 zo dňa 19.08.2026**, vyjadrenie k stavebnému zámeru stavby „Novostavba dvojdomu na parcele KN č.4869/386 v k.ú. Bardejov“
5. **Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov, číslo OU-BJ-PLO-2026/008558-008 zo dňa 15.06.2026** – Stanovisko k pripravovanému stavebnému zámeru na poľnohospodárskej pôde v katastrálnom území Bardejov „Novostavba dvojdomu Bardejov“ – rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy
6. **Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 373/2026 zo dňa 09.04.2026** – Stanovisko k stavebnému zámeru „Novostavba dvojdomu Bardejov – ul. Homolkova, Bardejov“
7. **Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 1131/2026 zo dňa 14.10.2026** – Stanovisko k oznámeniu o začatí konania o stavebnom zámere „Novostavba dvojdomu“ stavebník BH Reavis, s.r.o. – vyjadrenie dotknutej právnickej osoby
8. **Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bardejove, Okresný dopravný inšpektorát v Bardejove, Oddelenie výkonu služby, Partizánska 42, 085 01 Bardejov, číslo ORPZ-BJ-ODI1-2026/000385-119 zo dňa 18.06.2026** – Zriadenie vjazdu z miestnej cesty ulica Homolkova v Bardejove na susednú nehnuteľnosť parcela C KN 4869/386, k.ú. Bardejov- stanovisko
9. **Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. závod Bardejov, Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026** – „k.ú. Bardejov, parc. č. 4869/386, Novostavba dvojdomu – vodovodná a kanalizačná prípojka“ – stanovisko ku vydaniu stavebného zámeru
10. **Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, číslo 8284/2026 zo dňa 02.04.2026** – Vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a.s. k projektovej dokumentácii
11. **SPP-distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, číslo TD/NS/0326/2026/Uh zo dňa 02.04.2026** – Závazné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby k stavebnému zámeru.
12. **Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, číslo 6612608526 zo dňa 25.03.2026** – Vyjadrenie k existencií telekomunikačných vedení a rádiových zariadení

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba „Novostavba dvojdomu“ (ďalej len „Dvojdom“) bude realizovaná podľa dokumentácie, ktorú vypracoval: Ing. Maroš German – autorizovaný stavebný inžinier r.č. 6736*11, GMP construct, Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov - Zodpovedný projektant, Architektonicko-stavebné riešenie stavby (ASR); Ing. Lukáš Špak, Nová 45, 059 07 Lendak, číslo oprávnenia: 7277*I3 – časť statika; Bc. Zuzana Slaninková, číslo oprávnenia 15/2021 - Požiarna bezpečnosť stavby (PBS); Ing. Renata Gulová, Karpatská 838/15, 089 01 Svidník, IČO 45448230, číslo oprávnenia 269*I*2009 - Projektové energetické hodnotenie (PEH); Ing. Norbert Horváth, Jazerná 59/4, 044 14 Giňov, číslo oprávnenia: 6262*14 –Elektrická prípojka (EP); Ing. Peter Geci, Techzar s.r.o., Laca Novomeského 2567/3, 085 01 Bardejov, číslo oprávnenia: 6086*I4 – vodovodná prípojka; Drahoslava Dankaninová, BauCad, projektový ateliér s.r.o., Gorkého 941/46, 075 01 Trebišov, č. oprávnenia: 3658*T*I2 - Dopravné riešenie (DR), ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť.
3. V súlade so znením § 43 ods. 2 stavebného zákona, ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnenými v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a v záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb, projektant ich vyznačí v projekte stavby, stavbyvedúci ich uvedie v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamená v stavebnom denníku. Podľa druhej vety § 43 ods. 3 stavebného zákona, ak odchýlky od overeného projektu stavby nemožno povoliť postupom podľa § 43 odsek 2 stavebného zákona, určí stavebný úrad, že je potrebné overenie zmeny projektu stavby alebo nové konanie o stavebnom zámere.
4. Navrhovaná stavba „dvojdom“ bude samostatne stojací jedpodlažný objekt bez podpivničenia s pultovou strechou. Pôdorysný tvar objektu bude v tvare obdĺžnika 24,95 m x 9,8 m. Zastavaná plocha je 244,51 m².
5. Stavba „Dvojdom“ bude pozostávať zo zádverie, technická miestnosť, kúpeľňa + WC, 3X izba, chodba, obývací izba + jedáleň, kuchyňa.
6. Vstup do stavby „Dvojdom“ bude z juhozápadnej strany z parc. č. C KN 4869/385 s napojením na miestnu cestu.
7. Stavba „Dvojdom“ bude umiestnená zo strany severozápadnej min. 4,5 m od hranice s pozemkom parc. č.: C KN 4869/756, zo strany severovýchodnej min. 4,05 m od hranice s pozemkom parc. č.: C KN 4869/235, zo strany juhovýchodnej min. 3,85 m od hranice s pozemkom parc. č.: C KN 4869/236 a zo strany juhozápadnej min. 6,29 m

od hranice s pozemkom parc. č. C KN 4869/385.

8. Stavebník je povinný zabezpečiť vytýčenie stavby oprávnenou osobou v súlade s § 42 stavebného zákona. Vytýčenie priestorovej polohy musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovacíemu výkresu priestorovej polohy stavby.

9. Doklady o vytýčení stavby je potrebné predložiť stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.

10. Zásobovanie vodou bude zabezpečené novozriadenou vodovodnou prípojkou (SO 03a Vodovodná prípojka a SO 03b Vodovodná prípojka) v súlade s overenou projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval Ing. Peter Geci, Techzar s.r.o., Laca Novomeského 2567/3, 085 01 Bardejov, číslo oprávnenia 6086*14 a v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka.

11. Odvod splaškových vôd bude zabezpečený navrhovanou kanalizačnou prípojkou s napojením do verejnej kanalizácie v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka.

12. Napojenie stavby na elektrickú energiu bude novozriadenou samostatnou elektrickou prípojkou (SO 06a Prípojka PN a SO 06b Prípojka PN), ktorú vypracoval Ing. Norbert Horváth, Jazerná 59/4, 044 14 Giňov, číslo oprávnenia: 6262*14 a v súlade s podmienkami od Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice, číslo 8284/2026 zo dňa 02.04.2026, zrealizovanou na vlastné náklady stavebníka.

13. Odvod dažďových vôd bude do akumulácie nádrže s prepadom do štrkového vsakovacieho objektu na vlastnom pozemku, tak aby nedochádzalo k zamoknaniu vlastnej stavby a susedných pozemkov a stavieb na nich v súlade s podmienkami od Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026, realizovanou na vlastné náklady stavebníka

14. Vykurovanie bude zabezpečené teplovodným podlahovým systémom. Zdroj tepla bude tepelné čerpadlo.

15. Vjazd na pozemok par. č. C KN 4869/386 a k stavbe bude z jestvujúcej miestnej cesty ul. Homolková, ktorej vlastníkom je Mesto Bardejov v súlade s podmienkami od Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, číslo KČaD-5049/2026 zo dňa 01.07.2026.

16. Parkovanie bude zabezpečené na spevnených plochách zriadených na vlastnom pozemku.

17. Pri uskutočňovaní stavby „Dvojdom“ 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.

18. Pri realizácii stavebných prác budú použité stavebné výrobky, ktoré zaručia požadovanú mechanickú odolnosť a stabilitu, požiarnu bezpečnosť, hygienické požiadavky, ochranu zdravia a životného prostredia, bezpečnosť pri užívaní, ochranu pred hlukom a vibráciami a energetickú úspornosť a tepelnú ochranu.

19. Pri uskutočňovaní 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.

20. V prípade zásahov do miestnej komunikácie, chodníka resp. verejnej plochy je potrebné požiadať o vydanie rozhodnutia na zvláštne užívanie komunikácie (prekopávkové povolenie) príslušný správny orgán.

21. Stavba bude uskutočnená do 36 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

22. Stavba bude realizovaná dodávateľsky právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou. Stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do 15-tich dní od ukončenia výberového konania.

23. Stavebný úrad upúšťa od určenia štádií, v ktorých je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby.

24. V zmysle § 66 stavebného zákona dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii.

25. Pri realizácii stavby budú použité také technické postupy, aby sa zabezpečila ochrana ŽP.

26. Odpad, ktorý vznikne pri realizácii stavebných úprav, 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 jeho neskorších zmien a doplnkov.

27. Pri realizácii stavby dodržiavať hierarchiu odpadového hospodárstva, to znamená predchádzať vzniku odpadov, uprednostňovať prípravu na opätovné použitie, recykláciu, iné zhodnocovanie odpadov (energetické zhodnocovanie) pred ich zneškodnením a aby tieto odpady, pokiaľ to ich stav umožňuje, boli odovzdané osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi.

28. Stavebník je povinný odovzdať odpady len osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi.

29. Pri výstavbe dbať, aby nedochádzalo k znečisťovaniu komunikácie a verejných priestranstiev, prípadné znečistenie je stavebník povinný bezodkladne vyčistiť.

30. Škody spôsobené počas výstavby na susedných pozemkoch a stavbách hradí stavebník, resp. ich uvedie do pôvodného stavu.

31. Stavebník je povinný viesť stavebný denník v súlade s §30 ods. 6 písm. g) alebo §32 ods. 3 stavebného zákona.

32. Pred začatím výkopových prác je Stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých existujúcich podzemných

vedení u ich správcov pred začatím stavebných prác.

33. Stavebník je povinný v zmysle § 6 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.

34. Zemina z výkopov bude uskladňovaná na vlastnom pozemku, mimo cestného telesa a chodníka a následne použitá na úpravu terénu.

35. Prípadné prekládky inžinierskych sietí zrealizuje stavebník na vlastné náklady.

36. Pri uskutočňovaní stavby budú dodržané ochranné a bezpečnostné pásma od existujúcich inžinierskych sietí.

37. 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.

38. Za škody na susedných nehnuteľnostiach spôsobené počas realizácie stavebných prác zodpovedá stavebník. Stavebník je povinný dané škody odstrániť a susednú nehnuteľnosť uviesť do pôvodného stavu. Ak to nie je možné, je stavebník povinný poskytnúť vlastníčkovi susednej nehnuteľnosti náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

39. Stavebník pri uskutočňovaní stavebných prác je povinný uskutočniť všetky realizovateľné kroky na obmedzenie nepriaznivého dopadu na stav útvaru povrchovej alebo podzemnej vody.

40. Pri zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami je potrebné dodržiavať ustanovenie § 39 vodného zákona a s ním súvisiace právne a osobitné predpisy, ktoré ustanovujú za akých podmienok možno s takými látkami zaobchádzať z hľadiska ochrany kvality povrchových a podzemných vôd.

41. Prípadný výrub mimolesných drevín priamo dotknutých uvažovanou výstavbou a stavebnými úpravami je možný až po nadobudnutí právoplatnosti súhlasu vydaného príslušným orgánom ochrany prírody a krajiny.

42. Pri uskutočňovaní stavebných prác je stavebník povinný vykonať také zabezpečenia, aby nedošlo k obmedzeniu cestnej dopravy a pohybu chodcov.

43. V prípade, že sa pri uskutočňovaní stavebných prác nájde predmet, ktorý môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavebník zabezpečí, aby stavbyvedúci bezodkladne:

- a) prerušil stavebné práce, ktoré by mohli nález ohroziť,
- b) ohlásil nález príslušnému krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadil sa ich pokynmi,
- c) vykonal nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu až do jeho odborného posúdenia,
- d) zaznamenal do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
- e) oznámil nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.

44. V prípade realizácie terénnych úprav, ktorými by sa zmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery je stavebník povinný vopred požiadať o vydanie povolenia príslušný stavebný úrad.

45. Stavebník je povinný oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.

46. Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník môže začať s uskutočňovaním stavby až po overení projektu stavby v zmysle § 65 stavebného zákona.

47. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:

- a) Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 4298/2026 zo dňa 08.04.2026, „Záväzné stanovisko dotknutého orgánu územného plánovania k stavebnému zámeru“

Dňa 31.03.2026 ste Mesto Bardejov, ako vecne a miestne príslušný dotknutý orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1 a § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní), v spojení s § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) požiadal o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru:

„Novostavba dvojdomu“

Podľa § 24a ods. 1 písm. a) 1 a ods. 8 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) v spojení s § 21 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, z hľadiska jej súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Žiadateľ: Ing. Maroš Germán — GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov

Stavebník: BH Reavis s. r. o., Stocklova 8, 085 01 Bardejov

ID stavby: - *nebolo pridelené*

Identifikačný kód stavby: 1111

Názov stavby: NOVOSTAVBA DVOJDOMU

Členenie stavby: SO 01 - Rodinný dom

SO 02a – Spevnené plochy (prístupová cesta)

SO 02b – Spevnené plochy (ostatné)

SO 03a - Vodovodná prípojka

SO 03b - Vodovodná prípojka

SO 04a - Splašková kanalizácia

SO 04b - Splašková kanalizácia

SO 05a – Dažďová kanalizácia

SO 05b – Dažďová kanalizácia

SO 06a – Prípojka NN

SO 06b – Prípojka NN

SO 07 - Oplotenie

Na pozemku: C KN 4869/386

Katastrálne územie: Bardejov

Generálny projektant stavby: Ing. Maroš Germán

Číslo osvedčenia: 6736*11

So sídlom: Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov

Zodpovedný projektant stavby: Ing. Maroš Germán

Číslo osvedčenia: 6736*11

So sídlom: Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov

Stručný popis navrhovanej stavby:

Dvojdom sa bude nachádzať na parcele č. 4869/386 v katastrálnom území Bardejov. Ide o samostatne stojací objekt navrhovaný, ako dvojdom s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenía. Zastrešenie stavebného objektu SO 01 bude pultovou strechou. Rodinný dom bude slúžiť na trvalé bývanie.

Mesto Bardejov, ako vecne a miestne príslušný dotknutý orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1 a podľa § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní), v spojení s § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), vydáva podľa § 24 ods. 8 a §24a ods. 1 písm. a) 1 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) v súlade s § 8 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby Súhlasné záväzné stanovisko bez podmienok k stavebnému zámeru, v rozsahu:

Názov stavby: „NOVOSTAVBA DVOJDOMU“

Členenie stavby:

SO 01 - Rodinný dom

SO 02a – Spevnené plochy (prístupová cesta)

SO 02b – Spevnené plochy (ostatné)

SO 03a - Vodovodná prípojka

SO 03b - Vodovodná prípojka

SO 04a - Splašková kanalizácia

SO 04b - Splašková kanalizácia

SO 05a – Dažďová kanalizácia

SO 05b – Dažďová kanalizácia

SO 06a – Prípojka NN

SO 06b – Prípojka NN

SO 07 - Oplotenie

Mesto Bardejov má spracovaný a Mestským zastupiteľstvom Bardejov schválený Územný plán mesta Bardejov (ÚPN M Bardejov) aktualizovaný k 31.12.2014 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.

Parcela č. **C KN 4869/386** k.ú. Bardejov podľa ÚPN M Bardejov sa nachádza v ploche pre
ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU, NÍZKOPODLAŽNÉ **Bm I+p/0,30**

a/ územie slúži:

- prevažne na bývanie

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 tohto 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 zakázané.

Z hľadiska priestorovej regulácie sú stanovené:

výškové obmedzenie: **1 podlažie + obytné podkrovia**

miera zastavania: **Iz = 30%** (Index zastavania).

Mesto Bardejov posúdilo a vyhodnotilo predloženú projektovú dokumentáciu podľa § 24 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) predloženú projektovú dokumentáciu k stavebnému zámeru. Predložená projektová dokumentácia k stavebnému zámeru „**Rodinný dom Bardejov**“ v rozsahu vyššie uvedených stavebných objektov, na pozemku parc. č. **C KN 4869/386**, kat. úz. Bardejov, identifikačný kód stavby **1111**, vypracovaná Ing. Maroš Germán, č. osv. 6736*11, so sídlom Štefánikova 2881,085 01 Bardejov **je v súlade** s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia v zmysle platného Územného plánu obce (ÚPN-O).

Záväzné stanovisko zároveň nahrádza posúdenie nasledovných stupňov dokumentácie a to overovaciu doložku súladu, nakoľko záväzné stanovisko je súhlasné bez pripomienok.

Záväzné stanovisko pre stavbu podľa § 24a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (Zákon o územnom plánovaní) platí 2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi. Záväzné stanovisko nestráca platnosť, ak bol počas plynutia doby platnosti podaný návrh na začatie konania, v ktorom sa záväzné stanovisko má použiť.

b) Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, číslo KČaD-5049/2026 zo dňa 01.07.2026, „Novostavba dvojdomu Bardejov“ – záväzné stanovisko

Mesto Bardejov, ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií podľa § 2 písm. a) zákona 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, v znení neskorších predpisov a 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“) v nadväznosti na § 3b ods. 1 cestného zákona a § 21 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), k zriadeniu vjazdu z miestnej cesty ul. Homolkova v Bardejove, na susednú nehnuteľnosť parcelné číslo KN-C 4869/386 v k.ú. Bardejov (801712), obec Bardejov, ktoré súvisí s umiestnením stavby: NOVOSTAVBA DVOJDOMU BARDEJOV, ktorej stavebníkom je BH Reavis s. r. o., Stôcklova 88/8, Bardejov 085 01 (ďalej len „stavebník“), vydáva záväzné stanovisko podľa § 3b ods. 3 cestného zákona, v nadväznosti na § 21 ods. 3 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. a § 8 vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby, na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie - Bardejovského podniku služieb BAPOS, mestský podnik Bardejov, (ďalej len „správca pozemnej komunikácie“) č. 373/2026, zo dňa 09.4.2026 a stanoviska dopravného inšpektorátu č. ORPZ-BJ- OD11-

2026/000385-119, zo dňa 18.6.2026, vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov, ktorým **súhlasí s podmienkami** zriadenia vjazdu z miestnej cesty ul. Homolkova v Bardejove, na susednú nehnuteľnosť parcelné číslo KN-C 4869/386 v k.ú. Bardejov (801712), obec Bardejov, ktoré súvisí s umiestnením stavby: NOVOSTAVBA DVOJDOMU BARDEJOV (*IDENTIFIKAČNÝ KÓD 1111*) v členení: SO 01 - DVOJDOM, SO 02 - SPEVNENÉ PLOCHY, SO 03a - VODOVODNÁ PRÍPOJKA, SO 03b - VODOVODNÁ PRÍPOJKA, SO 04a - SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA, SO 04b - SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA, SO 05a - DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA, SO 05b - DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA, SO 06a - PRÍPOJKA NN, SO 06b - PRÍPOJKA NN a SO 07 – OPLOTENIE a SO 08 VJAZD NA POZEMOK, podľa doloženej koordinačnej situácie pre stavebný zámer a projekt stavby spracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Marošom Germánom (vid'. Prílohy), v ktorej preukázal, že umiestnenie nie je v rozpore s Územným plánom Mesta Bardejov v súlade s § 4 ods. 1, 2 a 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.“) a pripojenie stavby na pozemnú komunikáciu v súlade s § 7 ods. 1, 2 a 3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., vrátane rozptylovej, odstavnej a parkovacej plochy v súlade s § 8 ods. 1, 2, 3 a 5 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a za dodržania nasledovných podmienok:

1. Zriadenie vjazdu o šírke cca 5,0m k stavbe zrealizovať v súlade s platnou technickou normou STN 73 6110 tak, aby boli zabezpečené dostatočné rozhlľadové pomery pripojenia na pozemnú komunikáciu.
2. Odstavná plocha má byť zazelenená, v súlade s reguláciou statickej dopravy 7.1. Zmeny a doplnky UPN M Bardejov - ZaD č. 38 Odstavné a parkovacie plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu zodpovedajúcom rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.
3. Oplotenie nesmie zasahovať do rozhlľadového poľa pripojenia stavby na miestnu cestu a ohrozovať bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.
4. Stavenisko treba zariadiť a usporiadať na dopravu materiálu tak, aby sa stavba mohla riadne a bezpečne uskutočňovať. Nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne, ohrozovať bezpečnosť prevádzky na pozemných komunikáciách s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ďalej znečisťovať pozemné komunikácie, ovzdušie a vody, obmedzovať prístup k príľahlej stavbe alebo pozemku, k sieťam technického vybavenia územia.
5. Odvádzanie zrážkovej a odpadovej vody zo staveniska sa musí zabezpečiť tak, aby sa zabránilo rozmočeniu pozemku staveniska, aby sa nenarušovalo a neznečisťovalo odtokové zariadenie pozemnej komunikácie a inej plochy príľahlej k stavenisku a aby sa nespôsobil ich podmáčanie.
6. Stavba musí byť navrhnutá a zhotovená tak, aby zaťaženie a iné vplyvy, ktorým je vystavená počas výstavby a počas užívania pri riadne uskutočňovanej bežnej údržbe, nemohli spôsobiť ohrozenie prevádzkyschopnosti pozemných komunikácií v dosahu stavby a ohrozenie bezpečnosti a plynulosti prevádzky na komunikáciách príľahlých k stavenisku.
7. Pri zhotovovaní a užívaní stavby nesmie byť ohrozená bezpečnosť na príľahlých pozemných komunikáciách.
8. Počas stavebných prác na predmetnej stavbe nesmie byť na miestnej ceste skladovaný žiaden stavebný materiál. Stavebník je povinný počas výstavby rešpektovať ustanovenia § 9 ods. 4 cestného zákona, v prípade znečistenia vozovky miestnej cesty je povinný bez prietiahov závalu v zjazdnosti komunikácie odstrániť a uviesť pozemnú komunikáciu do pôvodného stavu.
9. V prípade, ak plánovanou stavebnou činnosťou má vzniknúť obmedzenie cestnej premávky a možné ohrozenie bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, je potrebné vopred požiadať Mesto Bardejov o povolenie na zvláštne užívanie, o povolenie na vykonanie uzávierky a o určenie dočasného dopravného značenia (Výkres dočasného dopravného značenia), na základe stanoviska dopravného inšpektorátu vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov a stanoviska správcu pozemnej komunikácie.
10. Stavebník je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky opatrenia na zabezpečenie letnej a zimnej údržby vjazdu.
11. Záväzné stanovisko k posudzovanej dokumentácii vyjadruje súhlas s podmienkami k umiestneniu predmetnej stavby a k zriadeniu jej pripojenia na miestnu cestu z hľadiska ochrany dotknutej pozemnej komunikácie. Bude slúžiť, ako podklad pre konanie o stavebnom zámere, o ktorom rozhodne stavebný úrad a má platnosť dva roky od dátumu jeho vydania.

Toto záväzné stanovisko podľa § 21 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z. z., nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa zákona č. 25/2025 Z. z.

Podľa § 3b ods. 3 cestného zákona, na vydanie záväzného stanoviska sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 21 ods. 13 zákona č. 25/2025 Z. z., obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu môže namietat' stavebník u vecne príslušného nadriadeného orgánu dotknutého orgánu do 15 dní odo dňa doručenia záväzného

stanoviska

c) Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 5156/2026-2-MK zo dňa 02.09.2026, súhlas na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere

Mesto Bardejov, ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia pre malé zdroje znečisťovania ovzdušia podľa § 46 ods. 2 písm. b) zákona č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane ovzdušia“), vydáva pre stavebníka (prevádzkovateľa): **BH Reavis s.r.o., IČO: 56780788, so sídlom Stocklova 8, 085 01 Bardejov**, v splnomocnenom zastúpení Ing. Maroš Germán - GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov **súhlas** podľa § 26 ods. 1 písm. a) zákona o ochrane ovzdušia na vydanie povolenia stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia.

Tento súhlas sa vzťahuje na nasledovný malý zdroj znečisťovania ovzdušia:

- a) rozhodujúce údaje o stacionárnom zdroji, jeho zariadeniach a projektovaných kapacitách Krb na tuhé palivo, s rohovou vložkou Romotop - IMPRESSION R 3G L 63.51.38.14, s max. tepelným výkonom 9,7 kW, umiestnený v obývacej izbe s jedálňou - miestnosť č. 1.13 na I.NP.
Stacionárny zdroj umiestnený v novostavbe rodinnom dome na ul. Homolkova pare. č. CKN 4869/386 v k.ú. Bardejov.
- b) vymedzenie, začlenenie a kategória stacionárneho zdroja podľa § 20 ods. 1 zákona o ochrane ovzdušia a podľa prílohy č. 1. k vyhláške MŽP SR č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia (ďalej len „vyhláška č. 248/2023“)
Malý zdroj znečisťovania ovzdušia, kategorizovaný ako:
1.1.3 Technologické celky obsahujúce spaľovacie zariadenia vrátane plynových turbín a stacionárnych spaľovacích motorov, s nainštalovaným súhrnným menovitým tepelným príkonom do 0,3 MW.
- c) vymedzenie a začlenenie zariadení stacionárneho zdroja podľa § 20 ods. 5 v spojení s § 20 ods. 7 zákona o ochrane ovzdušia
Malé spaľovacie zariadenie.
- d) používané palivá a suroviny, ktoré môžu mať vplyv na emisie
Tuhé palivo - kusové drevo.
- e) zoznam emitovaných znečisťujúcich látok, na ktoré sa uplatňujú emisné limity, technické požiadavky a podmienky prevádzkovania
Tuhé znečisťujúce látky (TZL).
- f) technické požiadavky a podmienky prevádzkovania
V zariadeniach s MTP < 0,3 MW sa môže spaľovať len čisté nekontaminované prírodné drevo mechanicky upravené podľa požiadaviek výrobcu kotla. Vlhkosť spaľovaných materiálov nesmie prevýšiť 25%.
- g) požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií
Odvod spalín bude vyvedený komínovým systémom Schedel s priemerom prieduchu 200mm. Komín bude vyvedený 1,033 m nad úroveň pultovej strechy rodinného domu. Projektovaná výška komína je 6,074 m od ±0,000.
Navrhovaný odvod spalín spĺňa požiadavky zabezpečenia rozptylu emisií znečisťujúcich látok podľa prílohy č. 9 v štvrtom a piatom bode vyhlášky č. 248/2023 Z.z., kde je určená najnižšia výška komína alebo výduchu a poloha ústia komína alebo výduchu a ich prevýšenie nad strechou.

Podmienky súhlasu:

- 1. Stavba zdroja musí byť realizovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie „Novostavba rodinný domu“

01/2026 a údajov uvedených v tomto súhlase.

2. Každá zmena stavby zdroja pred dokončením stavby s dopadom na ovzdušie voči predloženej projektovej dokumentácii k tomuto súhlasu musí byť prerokovaná a schválená tunajším úradom ako príslušným orgánom ochrany ovzdušia.

3. Na trvalé užívanie malého zdroja je potrebné požiadať tunajší úrad o vydanie súhlasu podľa § 26 ods. 1 písm. c) zákona o ochrane ovzdušia a predložiť:

- a) podklady podľa prílohy č. 6 bod č. 5 zákona o ochrane ovzdušia,
- b) preukázať vykonávacím projektom (rez, pohľad) odvádzanie znečisťujúcich látok

Súhlas na povolenie stavby malého stacionárneho zdroja znečisťovania ovzdušia sa vydáva na základe žiadosti žiadateľa BH Reavis s.r.o., IČO: 56780788, so sídlom Stocklova 8, 085 01 Bardejov, v splnomocnenom zastúpení Ing. Maroš Germán - GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov a projektovej dokumentácie k stavbe „Novostavba rodinného domu“ 01/2026, ktorá bola vypracovaná projektantom Ing. Maroš Germán.

Tento súhlas je záväzným stanoviskom podľa § 26 ods. 11 zákona o ochrane ovzdušia a § 21 ods. 3 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „stavebný zákon“) pre orgány vydávajúce rozhodnutia o povolení stavby a nenahrádza rozhodnutie o užívaní zariadenia alebo stavby, ako aj rozhodnutie o stavebnom zámere podľa stavebného zákona. Tento súhlas nie je rozhodnutím podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

d) Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie správy majetku, číslo 5526/2026 ev. č. 41961/2026 zo dňa 19.08.2026, vyjadrenie k stavebnému zámeru stavby „Novostavba dvojdomu na parcele KN č.4869/386 v k.ú. Bardejov“

Listom zo dňa 5.8. 2026 ste požiadali o vyjadrenie k stavebnému zámeru stavby „ Novostavba rodinného domu" na parcele KN č. 4869/386 v k.ú. Bardejov. Súčasťou žiadosti bola aj projektová dokumentácia pre stavebný zámer stavby „ Novostavba dvojdomu" vypracovaná Ing.Maroš Germán - GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov, č.z.552025, dátum 012026.

Podľa predloženého situáčneho výkresu stavba „ Novostavba rodinného domu „ **má byť postavená na pozemku na parcele KN č.4869/386, ktorá je vo vlastníctve Hrivnáka Jozefa (LV 17 416) .** Podľa stavu v katastri nehnuteľnosti v k.ú. Bardejov je vytvorená z pôvodnej parcely CKN č. 4869/386 **aj nová parcela CKN č.4869/798, CKN č.4869/799, CKN č.4869/800 a 4869/801 na ktorej má byť postavená stavba „ Novostavba dvojdomu" s príslušenstvom.**

Prístup a vjazd na pozemok stavebníka je cez pozemok - parcelu KN č. 4869/385, ktorá je vo podielovom spoluvlastníctve Mesta Bardejov. Napojenie na inžinierske siete-vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka-splašková a elektrická prípojka sú navrhované tiež do pozemku - parcely KN č. 4869/385.Vzhľadom k tomu, že Mesto Bardejov je podielovým spoluvlastníkom pozemku - parcely CKN č.4869/385, je nutné vyžiadať súhlas s napojením na IS a vjazd na pozemok aj od ostatných spoluvlastníkov pozemku.

Mestský úrad Bardejov, odd. správy majetku v zásade **nemá výhrady k stavebnému zámeru** podľa predloženej situácie stavby „Novostavba dvojdomu", po zabezpečení súhlasu účastníkov predmetného konania.

Technické a zmluvné podmienky riešenia vjazdu na Váš pozemok musia byť riešené pri stavebnom konaní stavby rodinného domu na Vašom pozemku.

Súčasne Vám odporúčame požiadať o vyjadrenie k stavebnému zámeru aj mestský podnik BAPOS, Štefániková 786, 085 01 Bardejov, ktorý je správcom mestského majetku - mestských komunikácií a verejnej zelene.

V prípade, že navrhované inžinierske siete budú zasahovať do jestvujúcich plôch, kde sú umiestnené stavby vo vlastníctve Mesta Bardejov (cestné teleso, chodník, spevnené plochy a pod.), musia byť v prípade porušenia zo strany stavebníka na vlastné náklady uvedené do pôvodného stavu.

e) Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov, číslo OU-BJ-PLO-2026/008558-008 zo dňa 15.06.2026 – Rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy

Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, ako príslušný správny orgán podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a príslušný podľa § 23 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane

a využívání poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, vo veci žiadosti Jozefa Hrivňáka, Kutuzovová 3933/49, 085 01 Bardejov (ďalej len „žiadateľ“), na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy, za účelom výstavby bytovej budovy do 3 bytových jednotiek (rodinného dvojdomu s prístupovou cestou), zaevidovanej pod č. OU-BJ- PLO-2026/008558 dňa 25.05.2026 a predložených dokladov rozhodol takto:

Výrok

I. V zmysle § 17 ods. 1 a 6 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) odníma poľnohospodársku pôdu natrvalo a mení druh pozemku na zastavaná plocha, pre účel výstavby bytovej budovy do 3 bytových jednotiek (rodinného dvojdomu s prístupovou cestou) v katastrálnom území Bardejov, na parcele C KN č. 4869/386, C KN 4869/798, C KN 4869/800 druh pozemku - trvalý trávny porast, na výmere 0-06-20 ha, v areáli BPEJ 0771302 - 5 kvalitatívna skupina, vo vlastníctve a užívaní žiadateľa, k 1.1.1990 mimo zastavané územie obce. Rozsah a hranice trvalého odňatia poľnohospodárskej pôdy sú stanovené na geometrickom pláne č. 36478318-9/2026 zo dňa 20.04.2026, úradne overenom dňa 28.04.2026 pod č. G1-320/2026 a ide o novonavrhovanú parcelu. Pozemok sa nachádza mimo zastavané územie obce, ktorým je lomovými bodmi určená hranica zastavaného územia obce.

II. Žiadateľovi o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy sa ukladá povinnosť zaplatiť odvod finančných prostriedkov nasledovne:

a) v zmysle § 12 ods. 2 písm. I) zákona a v zmysle § 1 - 3 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy (ďalej len „nariadenie“) a podľa prílohy č. 1 uvedeného nariadenia sa ukladá povinnosť zaplatiť odvod finančných prostriedkov, a to celkovej sume 616,80 € (šesťstošesťnásť eur). V zmysle vyššie uvedeného nariadenia, v tomto prípade podľa § 4 písm. f) bola oslobodená od platenia odvodu výmera 200 m² pod bytovou budovou (časť domu A) a 200 m² pod bytovou budovou (časť domu B) z celkovej plochy trvalého záberu poľnohospodárskej pôdy,

b) v zmysle § 3 ods. 2 nariadenia, odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy sa platí jednorazovo a je splatný do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia, poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet Ministerstva vnútra SR, sekcia ekonomiky, Košická 47, 812 72 Bratislava, na č. účtu - IBA.N SK458180000007000179938, konštantný symbol 0308, variabilný symbol 6670108558,

c) v zmysle § 12 ods. 4 zákona v prípade nezaplatenia odvodu v stanovenej lehote vzniká platiteľovi povinnosť zaplatiť penále za každý aj začatý deň omeškania vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy, a to počnúc dňom nasledujúcim po dni splatnosti.

III. V zmysle § 17 ods. 6 písm. d) zákona schvaľuje návrh vykonať skrývku humusového horizontu predmetnej poľnohospodárskej pôdy podľa predloženej bilancie skrývky.

IV. V zmysle § 17 ods. 6 písm. e) zákona ukladá podmienky na zabezpečenie ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 12 nasledovne:

- a) chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu,
- b) riešiť alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších pôd,
- c) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavby, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných pre obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami,
- d) zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest, e) zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu odňatú podľa § 17 až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samo náletu drevín,

- e) vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy odnímanej natrvalo a zabezpečiť jej hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu, schválenej v bode III. tohto rozhodnutia, v termíne do začatia stavebných prác, z parcely C KN č. 4869/386, 4869/798, 4869/800 z výmery 0-06-20 ha, z fyziologickým účinnou hĺbkou 20 cm. v celkovom množstve 124 m³. Túto poduje potrebné na vlastné náklady vyvieť na okraj susednej parcely C KN č. 4869/799, C KN 4869/801, C KN 4869/803 vo vlastníctve žiadateľa zostatková časť zeminy bude vhodnými mechanizmami prevezená na parcelu C KN 5894/16 vo vlastníctve Vladimíra Bujdu, Pod Lipkou 286/5, Bardejov v katastrálnom území Bardejov, pričom hneď po ukončení výstavby je potrebné použiť ornú na prehĺbenie a zväčšenie humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy okolo stavby a podornú použiť na vyrovnanie terénnych depresíí a nerovností terénu daného pozemku,
- f) pri dlhšom uskladnení skrývky humusového horizontu je potrebné skládku (depóniu) ošetrovať. Jedná sa hlavne o odstraňovanie buriny mechanickým alebo chemickým spôsobom. Skládku je potrebné chrániť aj voči odplavovaniu dažďovou vodou. Z tohto dôvodu sa odporúča povrch skládky osiať trávny semenom alebo d'atelinovou zmesou, ktorá zabráni erózii a zaburineniu pôdy. Následne je potrebné skládku pokosiť 1-2 krát za vegetačné obdobie. V čase extrémneho sucha je potrebné zamedziť vysušeniu povrchu skládky zavlažovaním úžitkovou vodou. Depónia musí byť chránená aj pred znečistením a znehodnotením (napr. stavebným materiálom, štrkom, pohonnými hmotami) a rozkradnutím. Maximálna výška depónie nesmie prekročiť 3 m, so sklonom maximálne 1:1,5. Po navážke humusovej skrývky je potrebné vykonať rekultivačné práce ako napr. diskovanie, bránenie, smykovanie, valcovanie a pod. Práce je potrebné previesť v súlade s ochranou štruktúry poľnohospodárskej pôdy za primeraného počasia, aby nedošlo k zhutneniu pôdy príp. k zvýšeniu erózie pôdy.

Odôvodnenie

Žiadateľ predložil na tunajší úrad dňa 25.05.2026 žiadosť o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy, za účelom výstavby rodinného domu /dvojdomu s prístupovou/ v katastrálnom území Bardejov, na parcele C KN č. 4869/386, 4869/798, 4869/800, druh pozemku - trvalo trávny porast, na výmere 0-06-20 ha, v areáli BPEJ 0771302 - 5 kvalitatívna skupina, vo vlastníctve a užívaní žiadateľa, k 1.1.1990 mimo zastavané územie obce.

Rozhodnutie sa vydáva na základe týchto dokumentov:

- a) bilancia skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy zo dňa 29.05.2026, pod č. 11/2026, vyhotovená Ing. Vladimírom Jurekom, Ťačevská 36, 085 01 Bardejov,
- b) výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 17416 zo dňa 27.05.2026, vyhotovený cez portál CSRU,
- c) geometrický plán č. 36478318-9/2026 zo dňa 20.04.2026, vyhotovený Geodézia Bardejov, s.r.o., Hurbanova 11, 085 01 Bardejov, úradne overený dňa 28.04.2026 pod č. G1-320/2026,
- d) záväzné stanovisko dotknutého orgánu územného plánovania k stavenému zámeru, vydané Mesto Bardejov, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov, dňa 08.04.2026,
- e) projektová dokumentácia stavby 01/2026, vyhotovená zodpovedným projektantom Ing. Maroš Germán,
- f) vyjadrenie k zariadeniam na účely závlah, vydané Hydromeliorácie štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211 zo dňa 10.07.2025,
- g) tabuľka pre výpočet odvodu za celý rozsah odňatia poľnohospodárskej pôdy, vyhotovená spracovateľom žiadosti dňa 05.05.2026.

Šetrením v teréne dňa 26.05.2026 bolo zistené, že výstavba rodinného dvojdomu nebude svojím charakterom narúšať využívanie okolitej poľnohospodárskej pôdy, nakoľko bude realizovaná v lokalite, v ktorej prebieha výstavba nehnuteľností, nadväzujúca na zastavané územie obce.

Odvod za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy je predpísaný z výmery 220 m², t.j. rozdielu medzi celkovou výmerou odňatia poľnohospodárskej pôdy z plochy pozemku v areáli BPEJ 0771302 - 5 kvalitatívna skupina, ktorá podľa prílohy č. 1 uvedeného nariadenia v predmetnej lokalite podlieha povinnosti platenia odvodu a výmerou oslobodenou od platenia odvodu. V zmysle § 2 ods. 2 vyššie uvedeného nariadenia bol odvod znížený o 30 % z dôvodu, že ide o poľnohospodársku pôdu, ktorá priamo nadväzuje na zastavanú plochu v obci.

V zmysle § 17 ods. 7 zákona je toto právoplatné rozhodnutie podkladom na vyznačenie zmeny druhu pozemku v katastri nehnuteľností na zastavanú plochu.

V zmysle § 17 ods. 8 zákona je toto rozhodnutie platné len na odsúhlasený zámer.

V zmysle § 17 ods. 10 zákona toto rozhodnutie stratí platnosť, ak do troch rokov od jeho právoplatnosti nebola pôda použitá na zámer, uvedený v bode I. tohto rozhodnutia.

Z parcely je predpísaná skrývka humusového horizontu a jej hospodárne využitie.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia - dorúčením, na Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov. Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom podľa § 177 a nasl. zák. č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok.

f) Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 373/2026 zo dňa 09.04.2026 – Stanovisko k stavebnému zámeru „Novostavba dvojdomu Bardejov – ul. Homolkova, Bardejov“

Bardejovský podnik služieb BAPOS, m. p. Bardejov so stavebným zámerom súhlasí pri dodržaní týchto podmienok:

- V prípade zásahu do mestských pozemkov a komunikácií je potrebné to opraviť, dôkladne vyčistiť a uviesť povrch do pôvodného stavu, vrátane podbetónovania a obnovenia asfaltového povrchu.
- Stavebník musí zabezpečiť, aby odtokové pomery povrchových dažďových vôd z jeho pozemkov nevytekali na príľahlé mestské komunikácie. Musia byť riešené na pozemku stavebníka.
- Počas výstavby je stavebník povinný zabezpečiť, na svoje náklady, čistenie komunikácií od nánosov blata a iných nečistôt zo staveniska, spôsobených prácami na stavbe mechanizmami.
- Pri akejkoľvek kolízii výstavby s majetkom Mesta Bardejov je nutné, v dostatočnom predstihu jednať s vlastníkom majetku (t.j. Mestom Bardejov).
- Stavebník je povinný pred začatím zemných prác požiadať správcov inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie na teréne. V prípade sietí v správe BAPOS m.p.(VO). je potrebné prizvať povereného zamestnanca podniku k obhliadke pred začatím výkopových prác, resp. požiadať o ich vytýčenie.
- Dodržané dostatočné rozhládové pomery, bezpečný vjazd a výjazd vozidiel na súkromný pozemok a jestvujúcu miestnu cestu.
- Realizácia stavby musí byť v plnom rozsahu v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou „novostavba dvojdomu- ul. Homolkova, Bardejov, (január 2026)“, a údajmi uvedenými v jej Technickej súhrnej správe, ktorá bude po nahliadnutí vrátená žiadateľovi.

g) Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 1131/2026 zo dňa 14.10.2026 – Stanovisko k oznámeniu o začatí konania o stavebnom zámere „NOVOSTAVBA DVOJDOMU“ stavebník BH Reavis, s.r.o. – vyjadrenie dotknutej právnickej osoby

Bardejovský podnik služieb BAPOS, m.p., ako dotknutá právnická osoba, obdržal dňa 30.09.2026 oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere pod číslom ŽP 4861/2026 pre stavbu „NOVOSTAVBA DVOJDOMU“ na pozemkoch parc. č. C KN 4869/386, C KN 4869/798 a C KN 4869/800 v katastrálnom území Bardejov, ktorej stavebníkom je spoločnosť BH Reavis, s.r.o. .. Ako správca mestského majetku k uvedenému stavebnému zámeru vydávame nasledujúce záväzné stanovisko:

S realizáciou stavby v predloženom rozsahu objektov SO 01 až SO 07 súhlasíme s podmienkami:

1. Ochrana mestského majetku a zelene: Stavebník je povinný zabezpečiť, aby počas realizácie stavebných objektov (najmä prístupovej cesty SO 02a a inžinierskych sietí) nedošlo k poškodeniu susediacich plôch verejnej zelene, mestských komunikácií ani iného majetku v správe BAPOS m.p.
2. Uvedenie okolitého mestského priestoru do pôvodného stavu: V prípade akéhokoľvek rozkopania, poškodenia príľahlých plôch, alebo ak dôjde k prejazdu ťažkej techniky cez priliehajúce mestské pozemky (zelené pásy, chodníky) v správe nášho podniku je stavebník povinný na vlastné náklady uviesť tieto plochy do pôvodného stavu.

3. Nakladanie s odpadom: Stavebný odpad vzniknutý počas realizácie stavby musí byť zlikvidovaný v súlade so zákonom o odpadoch a príslušnými VZN mesta Bardejov.
4. Ochrana siete verejného osvetlenia: V tesnej blízkosti stavebných pozemkov sa nachádzajú trasy a zariadenia verejného osvetlenia v správe BAPOS m.p. Stavebník je povinný pred začatím akýchkoľvek výkopových a stavebných prác (najmä pri realizácii prípojok inžinierskych sietí SO 03a - SO 06b a oplatenia SO 07) požiadať náš podnik o presné vytýčenie podzemných káblových rozvodov verejného osvetlenia.
5. Zákaz narušenia funkčnosti: Stavebnou činnosťou, oplatením ani terénnymi úpravami nesmie dôjsť k poškodeniu, posunutiu, zavaleniu ani k zamedzeniu prístupu k stĺpom a káblovým trasám verejného osvetlenia. Počas celej doby výstavby musí zostať zachovaná plná funkčnosť a bezpečnosť osvetlenia.
6. Realizácia prác v ochrannom pásme: V ochrannom pásme trás verejného osvetlenia je zakázané vykonávať mechanizované výkopy. Výkopové práce v blízkosti káblov a stĺpov VO musia byť realizované výhradne ručne, so zvýšenou opatrnosťou.
7. Zodpovednosť za škody: V prípade akéhokoľvek poškodenia siete verejného osvetlenia v dôsledku stavebnej činnosti je stavebník povinný bezodkladne informovať správcu a na vlastné náklady zabezpečiť odbornú opravu prostredníctvom oprávnenej organizácie.

h) Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bardejove, Okresný dopravný inšpektorát v Bardejove, Oddelenie výkonu služby, Partizánska 42, 085 01 Bardejov, číslo ORPZ-BJ-ODI1-2026/000385-119 zo dňa 18.06.2026 – Zriadenie vjazdu z miestnej cesty ulica Homolkova v Bardejove na susednú nehnuteľnosť CKN 4869/386, k.ú. Bardejov - stanovisko

Okresný dopravný inšpektorát Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Bardejove (ďalej len „ODI OR PZ“) ako dotknutý orgán v zmysle §-u 11 písm. a) zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy a podľa §-u 2 ods. 1 písm. j) zákona č. 171/1993 Z. z. o Policajnom zbore, z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky k predloženej žiadosti o súhlas na zriadenie vjazdu z miestnej cesty ulica Homolkova v Bardejove na susednú nehnuteľnosť 4869/386, k. ú. Bardejov za účelom výstavby rodinného domu na parcele CKN 4869/802, pre stavebníka BH Reavis s. r. o., Stöcklova 8, Bardejov, zaujíma nasledovné stanovisko v zmysle ustanovenia § 3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách:

Z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky ODI OR PZ súhlasí so zriadením predmetného vjazdu na susednú nehnuteľnosť o šírke cca 5,0 m, v zmysle projektovej dokumentácie stavby „Novostavba dvojdomu Bardejov“, SO 02 Spevnené plochy a SO 08 Vjazd na pozemok spracovanej zodpovedným projektantom Ing. D. Dankaninovou, za dodržania nasledovných podmienok:

1. vjazd bude riešený bezprašnou povrchovou úpravou tak, aby nedochádzalo k znečisťovaniu miestnej cesty a stekaniu povrchových vôd na miestnu cestu,
2. z miesta výjazdu na miestnu cestu budú zabezpečené dostatočné rozhľadové pomery,
3. na parcele CKN 4869/386, k. ú. Bardejov, pozdĺž miestnej cesty nebudú umiestnené žiadne nadzemné stavby, ktoré by bránili vo výhľade pri výjazde,
4. technické podmienky vjazdu stanoví príslušný správca cesty,
5. stavba a jej dopravné napojenie musia byť v súlade s platným územným plánom mesta Bardejov (hodnotí príslušný správny orgán),
6. v prípade ak plánovanou činnosťou vznikne obmedzenie cestnej premávky a možné ohrozenie bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky je potrebné spracovať projekt dočasného dopravného značenia na zabezpečenie pracoviska a požiadať o príslušné povolenia (čiastočnú uzávierku, zvláštne užívanie cesty – stanoví cestný správny orgán).

V zmysle § 3b ods. 1) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách „O pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.“

ODI OR PZ si zároveň vyhradzuje právo dodatočne stanoviť podmienky alebo uložené podmienky zmeniť, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky alebo dôležitý verejný záujem, v ostatných písomných stanoviskách.

i) Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. závod Bardejov, Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026 – „k.ú. Bardejov, parc. č. 4869/386, Novostavba dvojdomu – vodovodná a kanalizačná prípojka“ – stanovisko ku vydaniu stavebného zámeru

Na základe *Objednávky prác a služieb technického charakteru* ste nás dňa 31.03.2026 požiadali o stanovisko ku predloženej projektovej dokumentácii vodovodnej a kanalizačnej prípojky pre účely vydania stavebného zámeru na stavbu „Novostavba dvojdomu“, k. ú. Bardejov, parc. č. 4869/386.

Ako prílohu ste priložili (elektronicky) projektovú dokumentáciu vodovodnej a kanalizačnej prípojky, zodpovedný projektant Ing. Peter Geci, dátum spracovania 01/2026.

Vodovodná prípojka:

Pre zásobovanie navrhovaného dvojdomu sú navrhnuté samostatné vodovodné prípojky HDPE D32 pre každú bytovú jednotku. Na umiestnenie vodomerných zostáv bude využitá spoločná vodomerná šachta. Vo vodomernej šachte (1500x1400x1800) budú celkovo tri vodomerné zostavy: 2 x zostavy pre navrhovaný dvojdom (bytové jednotky A a B) a 1 x zostava pre samostatný rodinný dom,

Meranie spotreby vody bude zabezpečovať fakturačný vodomerný typ MN Qn 2,5 m³/hod DN20.

Dĺžka vodovodnej prípojky od bodu napojenia po vodomernú šachtu. 9,5m.

Špecifická spotreba studenej vody

Výpočet potreby vody:

Špecifická potreba vody (q)

Na osobu: 135 l/osobu. deň -bývanie - podľa vyhlášky 684/2006

Uvedená základná potreba vody je uvedená najmä na pitie, malé umývanie, splachovanie WC a upratovanie.

Počet spotrebných jednotiek (n)

Počet osôb: 4 - bývanie

Priemerná denná potreba vody

$$Q_p = n \cdot q = 540 \text{ l/d}$$

Maximálna denná potreba vody

$$Q_m = Q_p \cdot k_d = 756 \text{ l/d}$$

Maximálna hodinová potreba vody

$$Q_h = 1/24 \cdot Q_p \cdot k_d \cdot k_h = 61,5 \text{ l/h}$$

Ročná spotreba vody - odhadovaná

Grok - 136 m³/rok - podľa vyhlášky 397/2003

Kanalizačná prípojka - splašková:

Splaškové odpadové vody z navrhovaného dvojdomu budú odvádzané do verejnej kanalizácie PP D315 prostredníctvom združenej kanalizačnej prípojky PVC D160 SN8. Bod napojenia na verejnú sieť bude realizovaný pomocou systému Awadock – systém pre dodatočné napojenie na kanalizačné potrubie. Na trase kanalizácie je navrhnutá plastová revízná kontrolná šachta, do ktorej sú zaústené nasledujúce vetvy:

- Navrhovaný dvojdom: odvádzanie splaškových vôd je riešené gravitačne.

- Plánovaný rodinný dom: napojenie bude realizované ako tlakové potrubie.

Potrubie bude uložené v nezamrznej hĺbke, minimálne 0,8 m pod úrovňou upraveného terénu.

Dĺžka kanalizačnej prípojky od bodu napojenia po revíznú šachtu 3,7 m..

Dažďová kanalizácia:

Zrážkové vody zo strešných konštrukcií navrhovaného rodinného domu budú odvádzané systémom vonkajších fasádnych zvodov. Navrhované sú dva dažďové zvody, ktoré budú zaústené do ležatých rozvodov z potrubia PVC-U (DN 150). Tieto rozvody budú následne gravitačné vyústené do podzemnej akumulácie nádrže s celkovým úžitkovým objemom 2 x 4 m³.

Akumulovaná voda bude prioritne využívaná na závlahu zelene a záhonov na pozemku stavebníka. Nádrže budú vybavená bezpečnostným prepacom do štrkového vsakovacieho objektu, ktorý v prípade naplnenia kapacity nádrže odvedie prebytočnú vodu v súlade s STN 75 9010.

Technické vybavenie nádrže: Odber vody z nádrže bude zabezpečený ponorným tlakovým čerpadlom (kalového typu s dostatočnou výtláčnou výškou pre účely závlahy), ktoré bude trvalo umiestnené na dne nádrže. Prevádzka čerpadla je navrhnutá v manuálnom režime s ručným spínaním podľa aktuálnej potreby investora.

Ku predloženej projektovej dokumentácii zaujímame nasledovné stanovisko:

1. napojenie novonavrhovanej vodovodnej prípojky po vodomernú šachtu a napojenie 2 meradiel (pre každý rodinný dom samostatne) 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. Navráťavací pás, uličný uzáver a vodomerný na vodovodnej prípojke sú súčasťou verejného vodovodu a hradené našou spoločnosťou.
2. 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.
3. 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.
4. Zaústenie zrážkových vôd do verejnej kanalizácie je nepripustné.
5. 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.

6. vzhľadom k tomu, že odpadové vody z objektu rodinného domu budú odvádzané do verejnej kanalizácie prostredníctvom združenej kanalizačnej prípojky, v prípade neplnenia si záväzkov vyplývajúcich z § 32 zákona č. 442/2002 Z. z. ktoréhokoľvek z vlastníkov nehnuteľností (1 x RD, 1 x novostavba dvojdomu) napojených na predmetnú kanalizačnú prípojku, dôjde k prerušeniu odvádzania odpadovej vody aj pre riešený objekt rodinného domu.

Ku predloženej projektovej dokumentácii vodovodnej a kanalizačnej prípojky pre stavbu „Novostavba dvojdomu“ - k. ú. Bardejov, parc. č. 4869/386 pre účely vydania stavebného zámeru zaujímame súhlasné stanovisko za podmienky dodržania vyššie uvedených požiadaviek. Toto stanovisko zároveň slúži pre overenie projektu stavby.

j) Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, číslo 8284/2026 zo dňa 02.04.2026 – Vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a.s. k projektovej dokumentácii

Názov stavby: Novostavba dvojdomu - Bardejov

Odborné miesto:

Vážený žiadateľ.

Našej spoločnosti bola predložená na posúdenie projektová dokumentácia (PD) nižšie uvedenej stavby:

Identifikačné údaje:

- a) Názov stavby: Rodinný dom Bardejov
- b) Žiadateľ: BH Reavis s. r. o., Stocklova 8, Bardejov 08501
- c) Miesto stavby: k.ú.: Bardejov, pare, č.: CKN 4869/386
- d) Stupeň: SZP - Stavebný zámer a PSP - projekt stavby

Vyjadrenie

V trase navrhovanej stavby, resp. v jej blízkosti, sú situované podzemné NN vedenia (orientačne zakreslené v priloženej situácii). Vytýčenie podzemných vedení si môžete objednať na nižšie uvedených kontaktoch.

O poskytnutie údajov o priebehu našich PIS môžete požiadať spôsobom uvedeným na www.vsds.sk v sekcii Domov - Žiadosti. V prípade potreby preložky elektroenergetického zariadenia VSD, a.s. je potrebné požiadať o určenie podmienok jeho preložky (www.vsds.sk - Žiadosti). Po zaregistrovaní sa a prihlásení do svojho účtu môžete za poplatok získať priebehy našich vedení v trase navrhovanej stavby aj vo formáte *.dgn.

Podzemné elektrické vedenia sú v zmysle § 43, zákona 251/2012 Z.z. chránené takto:

(1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14, zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

Ustanovenia citovaného zákona požadujeme dodržať.

S plánovanými zemnými prácami v blízkosti podzemných vedení súhlasíme, žiadame však 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.

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.

Pri zemných prácach nesmie dôjsť k porušeniu statiky a uzemňovacej sústavy distribučného vedenia, RIS musí ostať trvalo prístupná pre obsluhu. V prípade požiadaviek na nové pripojenie, resp. zmenu existujúceho pripojenia, alebo v prípade potreby preložky zariadenia VSD, a.s. požiadajte o určenie podmienok (www.vsds.sk - Žiadosti).

Ďalej Vás upozorňujeme, že môže dôjsť k styku s elektroenergetickými zariadeniami, ktoré nie sú v majetku VSD, a.s., prostredníctvom, ktorých sú napájaní odberatelia elektrickej energie. Ich priebehy neevidujeme.

K podmienkam pripojenia objektu do distribučnej sústavy NN sme sa vyjadrili listom č. NPP/12335/2022. Je potrebné postupovať v zmysle uvedeného vyjadrenia.

K povoleniu predmetnej stavby, podľa predloženej situácie, nemáme z hľadiska záujmov a pôsobnosti našej spoločnosti výhrady, ak budú dodržané naše vyššie uvedené podmienky.

V súvislosti s procesmi povoľovania výstavby sa v dokumente používajú pojmy podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Pre účely procesov, v ktorých sa aplikuje zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), sa pojmom

- „územné konanie“ rozumie „konanie o stavebnom zámere“,
- „územné rozhodnutie“ rozumie „rozhodnutie o stavebnom zámere“,
- „stavebné konanie“ rozumie „overenie projektu stavby“,
- „stavebné povolenie“ rozumie „overený projekt stavby“,
- „kolaudačné konanie“ rozumie „kolaudácia“,
- „kolaudačné rozhodnutie“ rozumie „kolaudačné osvedčenie“,
- „stanovisko k územnému konaniu“ rozumie „záväzné vyjadrenie k stavebnému zámeru“,
- „stanovisko k stavebnému konaniu“ rozumie „doložka súladu“.

Vyjadrenie platí jeden rok, pričom aj pred uplynutím tejto lehoty stráca platnosť v prípady zmeny údajov, na základe ktorých bolo vydané. O predĺženie platnosti vyjadrenia je možné písomne požiadať pred uplynutím doby jeho platnosti.

k) SPP-distribúcia, a.s., Plátennická 2, 821 09 Bratislava, číslo TD/NS/0326/2026/Uh zo dňa 02.04.2026 – Záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby k stavebnému zámeru.

Spoločnosť SPP - distribúcia, a. s. (ďalej len „SPP-D“) ako prevádzkovateľ distribučnej siete podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“) a zároveň ako dotknutá právnická osoba podľa ustanovení zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) týmto predkladá

záväzné vyjadrenie k stavebnému zámeru:

Údaje o stavbe:

Názov stavby: Novostavba rodinného SO 01-SO 07

Miesto stavby: Obec: Bardejov

Kód stavby: 1111 ID stavby:

Údaje stavebníka:

Meno, priezvisko/obch. BH Reavis s.r.o. IČO 5678078

Adresa: Stocklova 8 Obec: Bardejov PSČ 085 01

Telefón: 0905341760 Email:

Údaje žiadateľa:

Meno, priezvisko/obch. GMP construct s.r.o. IČO 5334048

Adresa: Štefánikova 2881 Obec: Bardejov PSČ 085 01

Údaje o dokumentácii:

Meno, priezvisko Ing. Maroš Germán Číslo oprávnenia: 6736*11

Adresa: Richvald 231 Obec: Richvald PSČ: 085 01

Názov dokumentácie: Novostavba rodinného - SO 01 - SO 07

Dátum vyhotovenia: 1.1.2026 ID dokumentácie:

V dosahu stavby sa nachádzajú tieto plynárenské zariadenia:

- STL2 plynovod D 63 PE, 280kPa

pričom ochranné a bezpečnostné pásmo týchto plynárenských zariadení stanovuje § 79 a § 80 Zákona o energetike.

Orientačné znázornenie trasy plynárenského zariadenia/umiestnenia technologického objektu, (ďalej len „Orientačné znázornenie“) je prílohou tohto záväzného vyjadrenia.

Orientačné znázornenie má výhradne informatívny charakter a nenahrádza vytýčenie plynárenského zariadenia pre účely presného umiestnenia a/alebo realizácie stavby a/alebo výkonu iných činností.

Súhlasí s vydaním Rozhodnutia o stavebnom zámere za dodržania nasledujúcich podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP-D o vytýčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.snp-disiribiiria.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytýčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný oznámiť začatie prác v ochrannom pásme plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby) najneskôr 3 pracovné dni pred zahájením plánovaných prác. V prípade neoznámenia začatia prác upozorňujeme, že SPP-D môže podať podnet na Úrad pre reguláciu siet'ových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €,
- stavebník prác je povinný zabezpečiť prístupnosť plynárenských zariadení počas realizácie činností z dôvodu potreby prevádzkovania plynárenských zariadení, najmä výkonu kontroly prevádzky, údržby a výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok opráv, rekonštrukcie (obnovy) plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení,
- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu, až po predchádzajúcom vytýčení týchto plynárenských zariadení, a to ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- pred realizáciou akýchkoľvek prác vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu, iným spôsobom ako ručne, je stavebník povinný v mieste križovania s plynárenským zariadením (a ak ku križovaniu nedochádza, v mieste priblíženia k plynárenskému zariadeniu) obnažiť plynárenské zariadenie ručne kopanou kontrolnou sondou pre overenie priestorového uloženia plynárenského zariadenia a taktiež overenie priebehu trasy vrtacieho (resp. pretláčacieho) zariadenia, pričom technické parametre uvedenej sondy sú neoddeliteľnou prílohou tohto záväzného vyjadrenia,
- v prípade, ak zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu NTL plynovodu a STL plynovodu nie je možné realizovať výhradne ručne alebo bezvýkopovou metódou s ručne kopanými kontrolnými sondami, stavebník je povinný predložiť SPP-D realizačnú projektovú dokumentáciu a vopred požiadať o stanovenie podmienok na vykonávanie takýchto prác,
- vykonávanie zemných prác bezvýkopovou metódou bez ručne kopaných kontrolných sond vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu VTL plynovodu je zakázané,
- 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 obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- 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 prevádzkovateľa,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- stavebník nesmie bez súhlasu SPP-D nad trasou plynovodu realizovať také terénne úpravy, ktoré by zmenili jeho doterajšie krytie a hĺbku uloženia, v prípade zmeny úrovne terénu požadujeme všetky zariadenia a poklopy plynárenských zariadení osadiť do novej úrovne terénu,
 - 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,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj podmienky uvedené v Zápise z vytýčenia plynárenských zariadení a taktiež ustanovenia Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä TPP 702 01,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- stavebník je povinný pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami dodržať minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti a zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,
v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení zhotoviť, zmeniť alebo odstrániť stavbu,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

Toto stanovisko nenahrádza technické podmienky pripojenia budúceho odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti SPP-D.

- V prípade, že stavba má byť v budúcnosti pripojená na distribučnú sieť prevádzkovanú SPP-D, je stavebník povinný pred začatím konania o stavebnom zámere overiť dostupnosť a kapacitu distribučnej siete a to podaním žiadosti o pripojenie do distribučnej siete na predpísanom tlačíve, alebo elektronicky, prostredníctvom aplikácie zverejnenej na webovom sídle SPP-D (ywww.spp-districaicilSLsj).
- Toto záväzné vyjadrenie nahrádza záväzné vyjadrenie SPP-D pre posúdenie projektu stavby podľa Stavebného zákona
- Toto záväzné vyjadrenie nahrádza záväzné vyjadrenie SPP-D ku kolaudácii vyššie uvedenej stavby..

I) *Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, číslo 6612608526 zo dňa 25.03.2026 – Vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení.*

Podľa § 21 ods. 10 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách, pre účely územného a stavebného konania a v zmysle ďalších právnych predpisov.

Vydané pre:

Stavebník	BH Reavis s. r. o. Jozef Hrivňák	
Záujmové územie	Názov stavby	Novostavba dvojdomu Bardejov
	Dôvod žiadosti	Stavebné povolenie
	Účel stavby	Stavba/rekonštrukcia rodinného domu
	Katastrálne územie	Bardejov
	Parcelné číslo	4869/386

Číslo vyjadrenia: 6612608526 Platnosť vyjadrenia do: 25.09.2026

Dátum vydania:
25.03.2026

Žiadateľ vo svojej žiadosti vyznačil záujmové územie a vyplnil všetky potrebné údaje pre vydanie vyjadrenia o existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení (ďalej len Vyjadrenie). Žiadateľ zodpovedá za správnosť a úplnosť vyplnenej žiadosti a zároveň za to, že uvedené parcelné čísla zodpovedajú vyznačenému záujmovému územiu v mape zobrazenej nižšie (ďalej len polygón).

Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie Vám Slovák Telekom, a.s. dáva nasledovné stanovisko pre vyznačené záujmové územie.

Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločností Slovák Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovák Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§23 zákona č. 452/2021 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §108 zákona č. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.
3. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovák Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovák Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí.
4. V zmysle § 21 ods. 11 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §24 zákona č. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovák Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.
7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovák Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.
8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa §23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
9. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie.

Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovák Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovák Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovák Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia>

Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.

UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.
12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovák Telekom, a.s.
13. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby.

Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Námietky účastníkov konania:

V rámci konania neboli v zákonom stanovenej lehote uplatnené žiadne námietky, resp. pripomienky účastníkov konania.

Nadobudnutie oprávnenia na realizáciu stavby podľa stavebného zákona:

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu odstránenia stavby. Stavebník je povinný pred realizáciou odstránenia stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník BH Reavis, s.r.o., Stöcklova 8, 085 01 Bardejov v splnomocnenom zastúpení Ing. Maroš German – GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov, požiadal dňa 18.06.2026 stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 50 zákona č. 25/2025 Z.z. a § 4 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. v zmysle § 18 zákona č. 71/1967 Zb. správny poriadok, uvedeným dňom bolo začaté konanie o stavebnom zámere.

Stavebník má k pozemkom parc. č. C KN 4869/386, C KN 4869/798, C KN 4869/800 k.ú. Bardejov vlastnícke právo vyplývajúce z listu vlastníctva č. LV č. 17416 v k.ú. Bardejov.

Majetkovoprávne vzťahy:

Stavebník má k pozemkom parc. č. C KN 4869/386, C KN 4869/798, C KN 4869/800 k.ú. Bardejov nájomné právo vyplývajúce zo zmluvy o nájme pozemkov uzatvorenej dňa 20.04.2026, medzi prenajímateľom „Jozef Hrivňák, Kutuzovova 3933/49, 085 01 Bardejov“ a nájomcom „BH Reavis s.r.o., Stöcklova 8/8, 085 01 Bardejov“.

K žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavebník predložil nasledovné doklady:

- 2 x projektová dokumentácia stavby,
- Doklad o zaplatení správneho poplatku vo výške 300 eur,
- Správu o prerokovaní stavebného zámeru,
- Stanoviska, vyjadrenia dotknutých orgánov a právnických osôb:
 - Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 4298/2026 zo dňa 08.04.2026, „Záväzné stanovisko dotknutého orgánu územného plánovania k stavebnému zámeru“
 - Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, číslo KČaD-5049/2026 zo dňa 01.07.2026, „Novostavba dvojdomu Bardejov“ – záväzné stanovisko
 - Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie životného prostredia, číslo ŽP 5156/2026-2-MK zo dňa 02.09.2026, súhlas na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere
 - Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov, oddelenie správy majetku, číslo 5526/2026 ev.

č. 41961/2026 zo dňa 19.08.2026, vyjadrenie k stavebnému zámeru stavby „Novostavba dvojdomu na parcele KN č.4869/386 v k.ú. Bardejov“

- Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov, číslo OU-BJ-PLO-2026/008558-008 zo dňa 15.06.2026 – Stanovisko k pripravovanému stavebnému zámeru na poľnohospodárskej pôde v katastrálnom území Bardejov „Novostavba dvojdomu Bardejov“ – rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy
- Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 373/2026 zo dňa 09.04.2026 – Stanovisko k stavebnému zámeru „Novostavba dvojdomu Bardejov – ul. Homolkova, Bardejov“
- Bardejovský podnik služieb BAPOS, mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov, číslo 1131/2026 zo dňa 14.10.2026 – Stanovisko k oznámeniu o začatí konania o stavebnom zámere „Novostavba dvojdomu“ stavebník BH Reavis, s.r.o. – vyjadrenie dotknutej právnickej osoby
- Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Bardejove, Okresný dopravný inšpektorát v Bardejove, Oddelenie výkonu služby, Partizánska 42, 085 01 Bardejov, číslo ORPZ-BJ-ODI1-2026/000385-119 zo dňa 18.06.2026 – Zriadenie vjazdu z miestnej cesty ulica Homolkova v Bardejove na susednú nehnuteľnosť parcela C KN 4869/386, k.ú. Bardejov- stanovisko
- Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s. závod Bardejov, Duklianska 3, 085 64 Bardejov, číslo 46890/2026/O zo dňa 16.04.2026 – „k.ú. Bardejov, parc. č. 4869/386, Novostavba dvojdomu – vodovodná a kanalizačná prípojka“ – stanovisko ku vydaniu stavebného zámeru
- Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, číslo 8284/2026 zo dňa 02.04.2026 – Vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a.s. k projektovej dokumentácii
- SPP-distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava, číslo TD/NS/0326/2026/Uh zo dňa 02.04.2026 – Závazné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby k stavebnému zámeru.
- Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, číslo 6612608526 zo dňa 25.03.2026 – Vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení

Návrhy, pripomienky ani námietky k stavbe účastníkmi konania neboli vznesené.

V zmysle ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

V zmysle ust. § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpli v konaní ujmu.

V zmysle ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

V zmysle ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

V zmysle ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

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

Po preskúmaní predložených dokladov stavebný úrad zistil, že predložená žiadosť je dostatočným podkladom pre jeho posúdenie a oznámil dňa 23.09.2026 verejnou vyhláškou začatie konania o stavebnom zámere známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám. Stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť

poskytovala dostatočný podklad na posúdenie. Zároveň určil lehotu do 7 pracovných dní od doručenia oznámenia (vrátene) v ktorej mohli účastníci konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatniť svoje návrhy, pripomienky, námietky a práva a právom chránené záujmy. V stanovenej lehote neboli účastníkmi konania podané žiadne návrhy, pripomienky, námietky. Stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb boli skoorinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia o stavebnom zámere.

Stavebný úrad v konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebný zámer z hľadísk uvedených v § 57 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami vyhlášky č. 60/2025 Z.z., posúdil vyjadrenia dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad na základe predložených dokladov posúdil súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V súlade s ustanovením § 46 Zákona č. 71/1967 Zb. Zákon o správnom konaní (správny poriadok) rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručené účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku a v súlade s § 61 ods. (3) Stavebného zákona.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,- € bol zaplatený dňa 10.06.2026

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, majú účastníci konania právo podať odvolanie na stavebný úrad - Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 61 ods. (3) Stavebného zákona a podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. správny poriadok, musí byť vyvesené po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým, na úradných tabuliach a zverejnené na web stránke Mesta Bardejov.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Vyvesené :

Zvesené :

Vybavuje: Ing. Zdenko Mihalik
+421 54 4862 163

Vedúci oddelenia: Ing. Slavomír Kmecik
IČO: 00321842

Podpis:
DIČ: 2020 622923

slavomir.kmecik@bardejov.sk
www.bardejov.sk
+421 54 4862 161

Rozdeľovník:

Rozhodnutie sa doručuje:

- účastníkom konania:

1. BH Reavis s.r.o., Stöcklova 8, 085 01 Bardejov - stavebník,
2. Ing. Maroš German – GMP construct s.r.o., Štefánikova 2881, 085 01 Bardejov – zodpovedný projektant
3. Vlastníci predmetných a susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté
4. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. SM, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov

- dotknutým orgánom:

1. Okresný úrad Bardejov – Odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
2. Mesto Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
3. Mesto Bardejov, oddelenie životného prostredia, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
4. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Bardejove, Okresný dopravný inšpektorát, Partizánska 42, 085 01 Bardejov
5. Bardejovský podnik služieb m.p. BAPOS, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov

- dotknutým právnickým osobám:

1. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Duklianska 3, 085 01 Bardejov
2. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 040 01 Košice
3. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a. s., Plátennicka 2, 821 09 Bratislava
4. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava